

Restrições ao uso do *corpus mechanicum* de obras intelectuais após a tradição: exaustão de direitos em direito autoral

Denis Borges Barbosa (1999) (Com atualizações)

<i>Esgotamento de direitos no sistema interno</i>	1
Dos efeitos da tradição do <i>corpus mechanicum</i>	2
<i>O tratamento da exaustão autoral em TRIPs</i>	5
O direito de locação	6
Direito a locação no TRIPs	6
<i>A questão do software (Nota complementar de 2012)</i>	7

Esgotamento de direitos no sistema interno

A exaustão dos direitos é doutrina na qual direitos exclusivos sob *corpus mechanicum* deixam de existir uma vez que o detentor do direito de Propriedade Intelectual tenha obtido o proveito econômico da exclusividade por meio, por exemplo, da venda do produto patentado. Deste momento só lhe resta o poder de proibir a cópia de tal *corpus* por qualquer terceiro, inclusive o comprador¹.

Uma vez efetivada a venda e o preço pago, o direito autoral ou a patente, como direito artificial de excluir o que não o é naturalmente², cumpriu seu papel de assegurar retorno ao investimento. O balanço constitucional de interesses foi cumprido e a equação da justice alcançada.

O nascimento de técnicas de reprodução fáceis aos consumidores, que permite aos compradores copiar o *corpus mechanicum* sem limites acaba com tal equação.

1 Vide t Justin Graham, Preserving the Aftermarket in Copyrighted Works: Adapting the First Sale Doctrine to the Emerging Technological Landscape, 2002 STAN. TECH. L. REV. 1, em http://stlr.stanford.edu/STLR/Articles/02_STLR_1 “(...) the first sale doctrine, which extinguishes the copyright holder's right to control the disposition of a copy of his work where he has been compensated for the initial distribution. When that copy has been procured by means of a lawful "first sale" vesting title in the purchaser, the copyright holder's rights with respect to the copy have been fully exercised and further limitations would unduly encroach upon the hallmarks of private property ownership, including the rights of alienation and trade. For example, without the first sale exception, the owner of a copyrighted book could not display (much less sell) it at a garage sale without the consent of the copyright holder. This aftermarket in second-hand works serves those members of the public who lack the means or opportunity to buy directly from the copyright owner.” The author calls attention to the excessive import of other post-sale measures, as anti-circumvention apparatus or terminator-style digital mechanisms, as being liable to severely unbalance the IP equation. “

2 J.H. Reichman, Charting the Collapse of the Patent-Copyright Dichotomy: Premises for a restructured International Propriedade intelectual System 13 Cardozo Arts & Ent. L.J. 475 (1995): “Succinctly stated, this body of law grants creators a bundle of exclusive property rights devised to overcome the “public good” problem arising from the intangible, indivisible and inexhaustible nature of intellectual creations, which allows them to be copied by second comers who have not shared in the costs and risks of the creative endeavor”.

Dos efeitos da tradição do *corpus mechanicum*

A tradição real ou ficta transfere, em princípio, a propriedade dos bens móveis. Com a propriedade, salvo a existência de outro direito real, exime-se o novo proprietário de todas as restrições de uso incompatíveis com a *plena in re potestas*.

No entanto duas sortes de restrições podem ocorrer, mesmo após a transmissão da propriedade dos bens móveis: vínculos obrigacionais puros, ou a coexistência de direitos imateriais relativos ao bem transmitido. Quanto à primeira hipótese, observa-se que podem existir vedações legais à constituição de tais restrições, por exemplo, no que excederem os limites permitidos pelas regras de tutela à concorrência.

Assim, para suscitar qualquer direito a impor restrições ao uso obras protegidas pelo direito de autor, é preciso supor a existência de direitos imateriais incidentes sobre a operação ou seu objeto. Que direitos seriam esses?

Os direitos imateriais compreendem a área da enciclopédia jurídica designada como Propriedade intelectual.

A Convenção da OMPI (Organização Mundial da Propriedade Intelectual) define como *Propriedade intelectual*, a soma dos direitos relativos às obras literárias, artísticas e científicas, às interpretações dos artistas intérpretes e às execuções dos artistas executantes, aos fonogramas e às emissões de radiodifusão, às invenções em todos os domínios da atividade humana, às descobertas científicas, aos desenhos e modelos industriais, às marcas industriais, comerciais e de serviço, bem como às firmas comerciais e denominações comerciais, à proteção contra a concorrência desleal e todos os outros direitos inerentes à atividade intelectual nos domínios industrial, científico, literário e artístico.

Neste campo, merece nossa atenção especial a Lei Autoral em vigor, no. 9.610 de 17 de fevereiro de 1998, que elenca entre seus objetos de proteção o seguinte:

Art. 7o São obras intelectuais protegidas as criações do espírito, expressas por qualquer meio ou fixadas em qualquer suporte, tangível ou intangível, conhecido ou que se invente no futuro, tais como:

I - os textos de obras literárias, artísticas ou científicas; (...)

VII - as obras fotográficas e as produzidas por qualquer processo análogo ao da fotografia;

VIII - as obras de desenho, pintura, gravura, escultura, litografia e arte cinética;

IX - as ilustrações, cartas geográficas e outras obras da mesma natureza;

X - os projetos, esboços e obras plásticas concernentes à geografia, engenharia, topografia, arquitetura, paisagismo, cenografia e ciência;

XI - as adaptações, traduções e outras transformações de obras originais, apresentadas como criação intelectual nova;

XII - os programas de computador;

XIII - as coletâneas ou compilações, antologias, enciclopédias, dicionários, base de dados e outras obras, que, por sua seleção, organização ou disposição de seu conteúdo, constituam uma criação intelectual.

Nota-se, desta maneira, que entre as obras em tese protegidas estão as fotografias ou criações análogas, os desenhos, as cartas geográficas e as obras plásticas relativas à geografia, topografia e ciência. Igualmente protegidas estão as adaptações e transformações das obras originais, modificações estas que, no entanto, dependem de autorização do titular dos direitos sobre esta última (art. 29,III da Lei)

Não obstante a aparente identificação entre as imagens de satélites e alguma das obras referidas (fotografia, obra cartográfica, obra plástica relativa à geografia), duas importantes considerações se impõem neste contexto.

A primeira delas é que a proteção da *forma* da obra, própria do direito autoral, não compreende os dados, as informações, as idéias, a substância enfim de tal obra. Tal se lê do art. 7º, § 3º e do art. 8º, I e VII, da Lei, a saber:

Art. 7º - (...) § 3º No domínio das ciências, a proteção recairá sobre a forma literária ou artística, não abrangendo o seu conteúdo científico ou técnico, sem prejuízo dos direitos que protegem os demais campos da propriedade imaterial.

Art. 8º - Não são objeto de proteção como direitos autorais de que trata esta Lei:

I - as idéias, procedimentos normativos, sistemas, métodos, projetos ou conceitos matemáticos com tais;

(...)

VII - o aproveitamento industrial ou comercial das idéias contidas nas obras.

Assim, salvo caso dupla tutela pelo direito autoral e outros sistemas de proteção, a funcionalidade técnica da obra protegida não é objeto de proteção exclusiva; esta se resume à cópia e outras utilizações da forma tutelada, como se verá a seguir.

A segunda, e importante, consideração é que o direito autoral compreende a exclusividade na prática de determinados atos relativos à obra, mas não abrange toda e qualquer utilização do corpo físico onde a obra se insere.

Classicamente, os dois direitos patrimoniais essenciais do campo autoral são a exclusividade de *reprodução* (ou cópia, daí, *copyright*) e de *execução pública*, essa, para as obras que a comportem. Essas duas faculdades exclusivas são as universalmente assimiladas pelos vários sistemas nacionais, como nota Claude Colombet³

Outras legislações, inclusive a brasileira atual, elaboram mais o rol de direitos patrimoniais conferidos ao autor. Assim é que prescreve o art. 29 da Lei Autoral:

³ Grands principes du Droit d'Auteur et des Droits Voisins Dans le Monde, Ed. Litec- UNESCO, p. 55.

Art. 29. Depende de autorização prévia e expressa do autor a utilização da obra, por quaisquer modalidades, tais como:

I - a reprodução parcial ou integral; (...)

III - a adaptação, o arranjo musical e quaisquer outras transformações; (...)

V - a inclusão em fonograma ou produção audiovisual;

VI - a distribuição, quando não intrínseca ao contrato firmado pelo autor com terceiros para uso ou exploração da obra; (..)

VIII - a utilização, direta ou indireta, da obra literária, artística ou científica, mediante: (...)

h) emprego de satélites artificiais;

i) emprego de sistemas óticos, fios telefônicos ou não, cabos de qualquer tipo e meios de comunicação similares que venham a ser adotados; (...)

IX - a inclusão em base de dados; o armazenamento em computador, a microfilmagem e as demais formas de arquivamento do gênero;

X - quaisquer outras modalidades de utilização existentes ou que venham a ser inventadas...”

Vê-se, dessa forma, que é tornada exclusiva *qualquer utilização da obra*. Mas há uma importantíssima consideração: fala-se no caso da *obra imaterial*, da criação autoral, e não do meio físico onde ela se incorpore.

Assim, apesar da abrangência da norma, nota-se que, *a título de exercício do direito exclusivo*, descabe ao titular do direito autoral controlar as utilizações do citado *corpus mechanicum* da obra - por exemplo, o objeto físico, exemplar de um livro - após seu primeiro ato de disposição. Com a específica exceção do direito de distribuição, prevista no inciso VI do art. 29, toda e qualquer operação posterior com o *corpus mechanicum* recai no âmbito do direito comum.

A tentativa de extensão ao *corpus mechanicum* dos direitos exclusivos relativos à obra imaterial - por exemplo, impedindo que o comprador de um livro ou disco o revenda ou empreste, sem por em causa a utilização da obra *imaterial* - pode se constituir até mesmo em abuso do direito exclusivo ⁴. As restrições impostas após a primeira disposição apenas se justificariam nas mesmas condições em que quaisquer restrições seriam aceitáveis após a tradição do objeto físico do direito real.

Cumpra, no entanto, notar que - apesar de claramente exceder o escopo de utilização da *obra imaterial* -, certos autores e decisões judiciais têm reconhecido a exclusividade na utilização dos exemplares dela, mesmo após a primeira alienação.

⁴ Quanto à noção de abuso dos direitos neste contexto, vide nossa dissertação de mestrado *Know How e Poder Econômico*, de maio de 1982.

Por exemplo, no caso de locação de vídeo ou de discos ⁵, em que se notava, mesmo antes da vigência da lei 9.610/98, certa tendência a incluir tais operações no interior da exclusividade. Tal lei, em seu art. 93, II, dando aliás guarida ao que dizia o art. 184, § 2º, do Código Penal, modificado pela Lei 8.635, de 16 de março de 1993, inclui a locação de fonogramas (ou videofonogramas) entre os direitos patrimoniais exclusivos do autor.

Note-se, ademais, que a restrição elaborada pela lei se restringe à locação de exemplares de fonogramas ou videofonogramas, não abrangendo outras operações realizadas a outro título jurídico com os mesmos itens.

Meu entendimento, de outro lado, é que tal disposição penal e civil, em sua especialidade, sublinha a inexistência de igual direito para as obras não corporificadas em fonogramas ⁶. Ou seja, para todos outros tipos de obra, inclusive as cartográficas ou fotográficas, a primeira alienação esgota os direitos do autor sobre o *corpus mechanichum* ⁷.

Note-se, ademais, que os direitos autorais são sujeitos a limitações legais intrínsecas, que previnem o exercício das faculdades pertinentes pela existência de interesses a que o sistema jurídico empresta maior peso. Assim é que, em casos determinados, mesmo a reprodução de uma obra no corpo de outra pode ser aceitável, sem violação dos direitos do titular.

É o que dispõe o art. 46, VIII da Lei:

Art. 46. Não constitui ofensa aos direitos autorais: (...)

VIII - a reprodução, em quaisquer obras, de pequenos trechos de obras preexistentes, de qualquer natureza, ou de obra integral, quando de artes plásticas, sempre que a reprodução em si não seja o objetivo principal da obra nova e que não prejudique a exploração normal da obra reproduzida nem cause um prejuízo injustificado aos legítimos interesses dos autores.

O tratamento da exaustão autoral em TRIPS

Segundo o art. 6, de TRIPS, “para os propósitos de solução de controvérsias no marco deste Acordo”, nada no texto será utilizado para tratar da questão da exaustão ou esgotamento dos direitos de propriedade intelectual. Como se sabe, exaustão é a doutrina segundo a qual uma vez que o titular tenha auferido o benefício econômico da exclusividade (“posto no comércio”), através, por exemplo, da venda do produto

⁵ Vide Costa Neto, Direito Autoral no Brasil, FTD, 1998, pg. 122 e seguintes. Vieira Manso, Direito Autoral, pg. 147, Ed. José Bshantsky, 1980. Henrique Gandelman, De Gutemberg à Internet, Record, 1997, p. 85. Acórdão da 6ª CC do TJERJ, AC 40.793,.

⁶ Note-se que se suscita a inclusão desta regra na proposta de modificação da Lei 9.610/98, em discussão: "Proposta de explicitar a exaustão (internacional) do direito patrimonial de distribuição com a primeira venda, excluída a locação de obras audiovisuais e programas de computador, legalizando, assim, os sebos e os empréstimos de obras por bibliotecas." PAINEL III - DIREITOS DO AUTOR : DIREITOS MORAIS E PATRIMONIAIS RELATOR: Dra. Silmara Chinelatto - FADUSP REVISOR: Dr. Newton Silveira - FADUSP MODERADOR: Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC, em Wachowicz, Marcos e SANTOS, Manoel J. Pereira dos, Org. Estudos De Direito De Autor - A Revisão da Lei de Direitos Autorais, Editora Boiteux, 2010., p. 146.

⁷ Note-se, porém, o *droit de suite* consagrado no art. 38 da Lei. 9.610/98, pelo qual o autor tem direito a 5% de toda a mais valia obtida na venda de uma obra de arte ou manuscrito. Este direito é privativo do autor, e não dos cessionários do direito patrimonial, e não obsta o pleno exercício de qualquer das faculdades inerentes ao domínio.

patenteado, cessam os direitos do titular da patente sobre ele. Resta-lhe, apenas, a exclusividade de reprodução.

Tal dispositivo testemunha a vasta discussão sobre o tema, em posições contrastantes entre os próprios países desenvolvidos. Assim, a opção foi de se renunciar o tratamento da questão, sempre que fosse suscitada em diferendos sobre o DU (acordo de solução de controvérsias da OMC).

O direito de locação

A ideia de direitos locativos resulta da erosão da doutrina da exaustão dos direitos após se tornarem disponíveis técnicas de reprodução aos consumidores. O retorno do investimento se diluiu, diminuindo barreiras para que copiadoreis individuais se tornassem competidores de menor escala. Haveria de se rebalancear a equação.

Uma solução a este problema, nos países que aderem à doutrina da exaustão, seria estender os direitos de exclusividade além da venda, mas consequência semelhante tem-se nos países que não limitam o escopo da proteção aos direitos⁸. O direito a locação aumenta o controle posterior do corpus (e sua cópia) e de alguma forma aumenta o retorno do investimento criativo.

Por outro lado, o art. 4 da Diretiva Autoral Europeia, que se aplica também aos países onde os direitos de distribuição não eram comuns “harmonizam para os autores o direito exclusivo a distribuição ao público de seus trabalhos ou cópias destes. Estabelece que este direito a distribuição seja exaurido quando da primeira venda ou outra transferência de propriedade na comunidade for feita pelo detentor ou com sua anuência”⁹.

Este novo direito pareceria uma alternativa razoável a restrições físicas ou digitais ao uso pós venda.

Direito à locação no TRIPs

O Art. 11 do TRIPs¹⁰ introduz os direitos locatícios a área internacional, visando tratar de fonogramas e software e – sob várias condições – trabalhos audiovisuais.

No tocante a fonogramas, o Art. 14,4 valida países que tenham constante o TRIPs mantido sistema determinando pagamento de aluguel ao invés de direito a proibição de cópia.

Tais condições regem direitos audiovisuais exclusivos nas circunstâncias em que “tal aluguel gerou cópias indiscriminadas que substancialmente afetam o direito exclusivo a reprodução dado naquele país ao autor e seus sucessores”. Conforme leitura de Carlos Correa o direito exclusivo se impõe nos países em que há cópia reiterada de filmes, mas dispensada noutros.

8 Carlos Correa, in Acuerdo, pop. Cit., p. 65, lists El Salvador, Honduras, Panama, Dominican Republic, Venezuela Spain Portugal and the Andean Group.

9 Markus Schneider, Legal Aspects of Digital Rights Management in Europe, em <http://denisbarbosa.addr.com/markus.doc>.

10 Artigo 11 – “Rental Rights - In respect of at least computer programs and cinematographic works, a Member shall provide authors and their successors in title the right to authorize or to prohibit the commercial rental to the public of originals or copies of their copyright works. A Member shall be excepted from this obligation in respect of cinematographic works unless such rental has led to widespread copying of such works which is materially impairing the exclusive right of reproduction conferred in that Member on authors and their successors in title. In respect of computer programs, this obligation does not apply to rentals where the program itself is not the essential object of the rental.”

A questão do software (Nota complementar de 2012)

Embora a questão do software seja específica, e não se conforme em integridade à legislação autoral, cabe aqui notar o que dissemos sobre a matéria em nosso Tratado ¹¹.

[2] § 6. 8. - Exaustão dos direitos

O princípio da exaustão dos direitos, previsto como limitação no regime de marcas e de patentes (vide, quanto a estas, o Cap. VI, Seção [16] - Exaustão de Direitos de Patentes), constitui-se em verdade em uma decorrência da proteção exclusiva dos direitos intelectuais em geral ¹²:

Vê-se, dessa forma, que é tornada exclusiva qualquer utilização da obra. Mas há uma importantíssima consideração: fala-se no caso da obra imaterial, da criação autoral, e não do meio físico onde ela se incorpore.

Assim, apesar da abrangência da norma, nota-se que, a título de exercício do direito exclusivo, descabe ao titular do direito autoral controlar as utilizações do citado corpus mechanicum da obra - por exemplo, o objeto físico, exemplar de um livro - após seu primeiro ato de disposição. Com a específica exceção do direito de distribuição, prevista no inciso VI do art. 29, toda e qualquer operação posterior com o corpus mechanicum recai no âmbito do direito comum.

A tentativa de extensão ao corpus mechanicum dos direitos exclusivos relativos à obra imaterial - por exemplo, impedindo que o comprador de um livro ou disco o revenda ou empreste, sem por em causa a utilização da obra imaterial - pode se constituir até mesmo em abuso do direito exclusivo ¹³. As restrições impostas após a primeira disposição apenas se justificariam nas mesmas condições em que quaisquer restrições seriam aceitáveis após a tradição do objeto físico do direito real ¹⁴.

Dois aspectos estruturais são suscitados nesta tensão:

[1] nenhum tratado internacional em vigor no Brasil tutela a regra de exaustão, que permanece inteiramente livre à vontade legislativa de cada país;

[2] um tratado em particular – o acordo TRIPs –, no entanto, apesar de ostensivamente omitir-se sobre a questão da exaustão de direitos, indica que cabem medidas para prevenir “o recurso a práticas que limitem de maneira injustificável o comércio” ¹⁵.

Quanto a este ponto, vale citar o que diz Maristela Basso ¹⁶:

¹¹ BARBOSA, Denis Borges, tratado da Propriedade Intelectual, vol. III, Luemn Juris, 2010.

¹² BARBOSA, Denis Borges, Propriedade Intelectual e Fotos Automáticas Tiradas Por Satélites, encontrado em <http://denisbarbosa.addr.com/125.doc>

¹³ Quanto à noção de abuso dos direitos neste contexto, vide nossa dissertação de mestrado Know How e Poder Econômico, de maio de 1982.

¹⁴ Rothchild, John A., The Incredible Shrinking First-Sale Rule: Are Software Resale Limits Lawful?, Rutgers Law Review Volume 57 Fall 2004 Number 1

¹⁵ TRIPs, art. 6°.: ART.6 - Para os propósitos de solução de controvérsias no marco deste Acordo, e sem prejuízo do disposto nos Artigos 3 e 4, nada neste Acordo será utilizado para tratar da questão da exaustão dos direitos de propriedade intelectual. O mesmo tratado, art. 8°. 2 - Desde que compatíveis com o disposto neste Acordo, poderão ser necessárias medidas apropriadas para evitar o abuso dos direitos de propriedade intelectual por seus titulares ou para evitar o recurso a práticas que limitem de maneira injustificável o comércio ou que afetem adversamente a transferência internacional de tecnologia

¹⁶ BASSO, Maristela, Os fundamentos atuais do direito internacional da propriedade intelectual, encontrado em www.cjf.gov.br/revista/numero21/artigo3.pdf, visitado em 19/4/2008

Durante as negociações da Rodada do Uruguai pretendem-se dar a este artigo uma redação mais explícita. Não obstante, parece claro que sua intenção é reconhecer ao legislador nacional a plena liberdade para prover ou excluir o esgotamento dos direitos de propriedade intelectual no seu corpo legislativo interno, respeitados os limites impostos pelo próprio Acordo TRIPS.

O princípio do esgotamento internacional já constava no GATT - 1947, parágrafos 1º e 4º do art. III (Tratamento Nacional no Tocante à Tributação e Regulamentação Internas). De acordo com esses dispositivos, os produtos do território de uma parte contratante não podem receber da lei nacional sobre propriedade intelectual tratamento menos favorável que o outorgado aos produtos similares de origem nacional, evitando uma proteção discriminatória do produto nacional. Se aos produtos nacionais se aplica o esgotamento nacional, ao produto importado deve-se aplicar o princípio do esgotamento internacional, nas mesmas condições, desde que introduzidos no mercado da parte exportadora pelo titular do direito de propriedade intelectual, ou com o seu consentimento.

O art. 6º do TRIPS admite a possibilidade do esgotamento internacional dos direitos, isto é, a possibilidade de importar legalmente um produto protegido por direitos de propriedade intelectual, desde que tenha sido introduzido, no mercado de qualquer outro país, pelo seu titular, ou com o seu consentimento.

A possibilidade de "importações paralelas" faz parte da lógica do sistema da OMC. Como afirmou Tomás de las Heras Lorenzo, "a exclusão do esgotamento internacional suporia uma distorção no sistema do GATT e um passo atrás na liberdade do comércio internacional"¹⁷.

Afirma Correa que "o reconhecimento do princípio do esgotamento internacional do Acordo TRIPS pode ser visto como um reflexo lógico da globalização da economia em nível nacional. Esta solução é conveniente para assegurar a competitividade das empresas locais, que podem estar em desvantagem se se vêem obrigadas a comprar exclusivamente de distribuidores que aplicam preços mais altos que os vigentes em outro país"¹⁸.

Assim é que, não vedado pelo direito internacional, e, a nosso entendimento, imposto pela sistemática dos direitos, o sistema de exaustão se aplica também ao campo dos programas de computador ¹⁹.

Note-se, porém que a questão toma outro sentido no tocante aos direitos de locação do *corpus mechanicum*, como já visto acima. No caso de locação de vídeo ou de discos ²⁰, já se notava, mesmo antes da vigência da lei 9.610/98, certa tendência a incluir tais operações no interior da exclusividade. Tal lei, em seu art. 93, II, dando, aliás, guarida ao que dizia o art. 184, § 2º, do Código Penal, modificado pela Lei 8.635, de 16 de março de 1993, inclui a locação de fonogramas (ou videofonogramas) entre os direitos patrimoniais exclusivos do autor. A restrição elaborada pela lei se restringe à locação de exemplares de fonogramas ou videofonogramas, não abrangendo outras operações realizadas a outro título jurídico com os mesmos itens.

Pois o mesmo se aplica no tocante ao software: inclui-se dentre os direitos assegurados o direito exclusivo de autorizar ou proibir o aluguel comercial, não sendo esse direito exaurível pela venda, licença ou outra forma de transferência da cópia do

17 [Nota do original] El agotamiento del derecho de marca. Madrid, Editorial Montecorvo, 1994, p. 477.

18 [Nota do original] Acuerdo TRIPS, p. 48-49.

19 Sobre a aplicabilidade do princípio de exaustão também ao campo autoral, vide Quality King Distributors Inc v. L'Anza Research International Inc. 523 us 135 118 S.Ct. 1125 140 L.Ed.2d 254.

20 Vide Costa Neto, Direito Autoral no Brasil, FTD, 1998, pg. 122 e seguintes. Vieira Manso, Direito Autoral, pg. 147, Ed. José Bshantsky, 1980. Henrique Gandelman, De Gutemberg à Internet, Record, 1997, p. 85. Acórdão da 6ª CC do TJERJ, AC 40.793,.

programa. Tal regra não se aplica aos casos em que o programa em si não seja objeto essencial do aluguel.