

**A APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS RELAÇÕES
LOCATÍCIAS URBANAS**

*The application of the code of consumer relations rental properties
urban*

CESAR CALO PEGHINI

Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito – Fadisp. Pós-graduado em Direito Civil e Processo Civil pela Faculdade Escola Paulista de Direito – EPD. Professor nos Cursos de Graduação na Faculdade Autônoma de Direito – Fadisp e Faculdades Metropolitanas Unidas - UniFMU e de Pós-graduação da Escola Paulista de Direito – EPD. E-mail: cesar_peghini@hotmail.com

RECEBIDO EM: 10.04.2014

APROVADO EM: 05.07.2014

*Não existe uma regra de ouro que
se aplique a todos: todo homem
tem de descobrir por si mesmo
de que modo específico pode ser
salvo.*

Sigmund Freud

RESUMO

O presente artigo científico busca analisar, um dos maiores instrumentos para efetiva aplicação da função social da propriedade, ou seja, a locação de imóveis urbanos, sob a ótica da possibilidade da aplicação do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias urbanas. Sendo assim, o trabalho proposto é dividido em três partes, sendo elas, respectivamente: conceito e natureza jurídica da locação imobiliária urbana; os elementos subjetivos e considerações acerca do Código de Defesa do Consumidor e, por fim aplicação do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias.

PALAVRAS-CHAVE: DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. LOCAÇÃO IMÓVEIS URBANOS. APLICAÇÃO DA SISTEMÁTICA CONSUMERISTA.

ABSTRACT

This research paper seeks to analyze one of the greatest tools for effective implementation of the social function of property, or the rental of urban real estate, in the view of the possibility of the application of the Code of Consumer relations rental properties urban. Thus, the proposed work is divided into three parts, as follows, respectively: concept and legal nature of urban real estate leasing, the subjective elements and considerations regarding the Code of Consumer Protection, and finally implementing the Code of Consumer Protection to relationships rental properties urban.

KEYWORDS: CIVIL LAW. CONSUMER. RENTAL PROPERTIES URBAN. APPLICATION OF THE SYSTEM CONSUMER.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Conceito e natureza jurídica da locação imobiliária urbana – arazoado. 1.1. Conceito e alcance do artigo 1º Lei de Locações 8.245/91. 1.2. Natureza Jurídica do instituto. 1.3. Do alcance do artigo 1º Lei de Locações 8.245/91. 2. Elementos subjetivos e considerações acerca do código de defesa do consumidor. 2.1. Fornecedor de produto ou prestador de serviço. 2.2. Consumidor. 3. Da aplicação do código de defesa do consumidor às relações locatícias. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente artigo científico busca analisar, um dos maiores instrumentos para efetiva aplicação da função social da propriedade⁴, nesse sentido Venosa⁵, pondera que nos termos da legislação civil em vigor, o contrato de locação vem logo após a compra e venda, e sendo assim, cabendo uma atenção especial tanto do legislador como dos juristas tendo em vista seus reflexos sociais e econômicos derivativos do direito de moradia e livre iniciativa.

Porém não é só, além de sua vasta a aplicação pratica, a origem histórica do instituto é remota, resultando inicialmente da própria compra e venda, e evoluindo posteriormente para modalidades mais específicas como locação de coisas, de serviços e empreitada⁶.

⁴ Mais sobre o tema leia: PEGHINI, Cesar Calo. *A função social da propriedade no Código Civil e na Constituição Federal*. Revista Forense. V. 404. 2009. pp. 43-104.

⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Contratos em Espécie*. 10 ed. São Paulo: Altas. 2010. p. 126.

⁶ BEVILAQUA, Clóvis. *Direito das Obrigações*. Edição histórica. Rio de Janeiro: Rio. 1977.

É exatamente nessa esteira evolucionária, que temos um dos maiores pontos controvertidos dentro da atual sistemática locatícia, objeto do presente artigo, qual seja: No atual *estado da arte*⁷ que se encontra o referido instituto, é possível aplicar as regras atinentes da Lei 8.078/90, Código de Defesa do Consumidor Brasileiro às locações imobiliárias urbanas regulamentadas Lei 8.245/91?

A presente pergunta milita não somente a baila do direito infraconstitucional conforme acima anotado, tal justificativa tem como fundamento, que dada situação, esbarra no âmbito da função social da propriedade, bem como nos direitos atinentes as relações de consumo, ambos protegidos constitucionalmente no artigo 5º, sendo assim, fundamental seu enfrentamento.

Objetivando responder o presente questionamento, analisaremos o entendimento doutrinário e jurisprudencial a senda do disposto no artigo 1º da Lei 8.245/91 (lei de locações), bem como a sistemática apresentada na legislação consumerista, em especial os conceitos de consumidor e fornecedor de produtos ou serviços previsto nos artigos 2º e 3º da Lei 8.78/90 (Código de Defesa do Consumidor).

Todavia, antes de adentrar ao presente estudo, alguns tópicos devem ser enfrentados em um primeiro momento, dentre eles, o conceito e a natureza jurídica do contato de locação imobiliária urbana com o intuito de estabelecer algumas premissas iniciais.

Cumprе ressaltar ainda, que o presente artigo realiza corte metodológico proposto nos termos da temática supracitada, bem como utiliza como critério pesquisa o método indutivo e dedutivo de pesquisa científica⁸.

1. CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA – ARRAZOADO

1.1. CONCEITO E ALCANCE DO ARTIGO 1º LEI DE LOCAÇÕES 8.245/91

Tendo em vista a abrangência do referido instituto, bem como suas diversas facetas apresentadas, será apontado, ainda de forma arazoada, o conceito e natureza jurídica da locação imobiliária urbana com o intuito de contextualizar o tema.

Sendo assim, inicialmente há uma questão semântica que deve ser aventada, qual seja: a denominação correta para a Lei 8.245/91 é “*lei de locações*” ou “*lei*

⁷ Sobre o termo *estado da arte*, pode ser anotado, que o mesmo significa - basicamente - o nível mais alto de desenvolvimento de determinado elemento, ou ainda, atingindo determinado grau de excelência que pode ser denominado de algo único, singular, excepcional. Nesse sentido dicionário PRIBERAM, Dicionário Priberam da Língua Portuguesa. Disponível em: <http://priberam.pt/dlpo/default.aspx?pal=estado+da+arte>. Acessado em : 01.07.2013.

⁸ Mais sobre o sistema de pesquisa leia: GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa. *(RE) pensando a pesquisa jurídica*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

do inquilinato”?

Conforme doutrina batizada⁹, não obstante exista posicionamento respeitável em contrário¹⁰ o mais correto é a “*lei de locação*”, pois “*lei do inquilinato*” transpassa a falsa ideia de vulnerabilidade do locatário, o que não é verdade hodiernamente.

Tal justificativa tem como fundamento que conforme pode ser verificado não é este tratamento que é dado ao locatário como ocorre no ECA – Estatuto da Criança e do Adolescente, CLT – Consolidação das Leis Civil e Estatuto de Idoso ou ainda mesmo no CDC – Código de Defesa do Consumidor.

A prova do ora apresentado, encontra-se nitidamente na reforma legislativa decorrente da lei 12.112/09 que protege muito mais o locador e o fiador do que o próprio locatário.

Em continuidade, o conceito de locação de coisas pode ser extraído do art. 565 do Código Civil que uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição¹¹.

Todavia conforme muito bem aponta Tartuce¹², referido conceito é abrangente, pois trata de locações tanto de bens imóveis como móveis, cabendo à lei especial estreitar as regulamentações específicas em suas determinadas modalidades.

Tanto é assim, que Clovis Bevilacqua¹³ aponta:

A locação de coisas importa na fruição de uma coisa alheia infungível, mediante certa retribuição. Devemos distinguir, se a coisa é móvel ou imóvel, rústica ou urbana, porque dahi resultam relações, que se especializam (...).

Na atual sistemática jurídica, pode se afirmar sem medo de errar, que para imóveis rurais - casos em que os imóveis possui destinação agrícola, pecuária e extrativista – o instituto adequado será o arrendamento¹⁴ regulamentado pelo art. 91

⁹ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 5 ed. São Paulo: Método. 2010. p. 359.

¹⁰ Silvio de Salvo Venosa entende que lei de locações, assim como o Código de Defesa do Consumidor é um micro sistema projetivo em favor do locatário. In: VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 10 ed. São Paulo: Atlas. 2010. p. 19.

¹¹ Nesse mesmo sentido: SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo: Comentários à lei 8.245/91*. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2004. p. 58.

¹² TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 5 ed. São Paulo: Método. 2010. p. 353.

¹³ BEVILAQUA, Clovis. *Direito das obrigações*. Edição histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio. 1977. p. 326.

¹⁴ Diferentemente do Código Civil Português em seu artigo 1023º que o termo *arrendamento* é sinônimo de locação, todavia o legislador brasileiro o optou a empregar o referido termo de forma diferenciada, destinando a esse somente aos imóveis rurais. E encontra partida, o

da Lei 4504/64, denominada de Estatuto da Terra; Já para os imóveis destinados a residências, indústria, comércio e serviços a lei mais adequada será a de locação de imóveis urbanos (Lei 8.245/91).

Ainda quanto à aplicabilidade da Lei 8.245/91 no tocante da presente dicotomia – ou seja, imóvel rural ou urbano –, a lei aplicada diferentemente do que ocorre no direito tributário¹⁵, será da destinação do imóvel e não por sua localização¹⁶.

Sendo assim, aplicaremos o Estatuto da Terra (art. 91 da Lei 4504/64) nos casos de imóveis com destinação agrícola, pecuária e extrativista, já para os imóveis destinados a residências, indústria, comércio e serviços a lei mais adequada será a de locação de imóveis urbanos.

Todavia, deve ser registrado ainda, que é aplicado subsidiariamente à lei civil em ambas as situações acima citadas, no que não for incompatível ou ainda quando a principiologia geral aplicada, sendo que dentre eles pode ser citado a operabilidade, eticidade e socialidade, engendrados por Reale¹⁷ na atual Codificação Civil.

termo locação somente é empregado aos demais bens móveis e imóveis.

¹⁵ O lançamento tributário do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU obedece aos seguintes critérios conforme art. 32 do CTN: O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. § 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

¹⁶ LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS RESIDENCIAIS - NOTIFICAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO – DESPEJO - Cuida a hipótese de Ação de Despejo, objetivando a rescisão da locação residencial de imóvel rural. - Cláusula oitava que determina ser o imóvel destinado a uso residencial. - Aplicação da Lei 8.245/91, por tratar-se de locação residencial, aplicando-se o Código Civil, subsidiariamente. - Estatuto da Terra que se aplica à imóveis rurais, mas quando destinados a atividades agropecuárias, o que não é o caso. - Notificação para desocupação não atendida. - Decretada a rescisão contratual e conseqüentemente o despejo. - Desocupação do imóvel que deve ser feita no prazo de 06 (seis) meses, de acordo com o Código Civil de 1916. - Sentença parcialmente reformada, tão somente para conceder o prazo de 06 meses para desocupação voluntária. Recurso parcialmente provido. TJRJ. Processo: APL 200900147605 RJ 2009.001.47605 Relator(a): DES. CAETANO FONSECA COSTA. Julgamento: 04/11/2009, Órgão Julgador: SETIMA CAMARA CIVEL Publicação: 13/11/2009.

¹⁷ Mais sobre o tema leia: PEGHINI, Cesar Calo. *A função social da propriedade no Código Civil e na Constituição Federal*. Revista Forense. V. 404. 2009. pp. 43-104.

1.2. NATUREZA JURÍDICA DO INSTITUTO

Conforme muito bem aponta Flávio Tartuce¹⁸, estudar a natureza jurídica dos institutos revela algo de fundamental quanto ao objeto do proposto, em especial, verifica as características básicas ou elementares do instituto, da mesma maneira que o singulariza, distinguindo dos demais institutos correlatos.

Ao estudar a natureza jurídica do referido instituo, utilizaremos os preceitos de Venosa¹⁹ que inicialmente dispõe ser o contrato *bilateral*, portando sinalagmático, onde se pode verificar uma nítida dependência recíproca de obrigações.

Da referida disposição, há a prevalência de direitos e deveres recíprocos decorrentes até mesmo da própria lei – artigos 22 e 23 –, que uma vez não observados, cabe à exceção contra o obrigado inadimplente. Disposição essa, prevista nitidamente no artigo 476 do Código Civil, denominado de exceção do contrato não cumprido ou princípio do *exceptio non adimpleti contractus*.

Ainda nessa esteira, o contrato é *comutativo*, pois as partes desde logo já conhecem as prestações e contra prestações previamente estabelecidos, assim como é também um contrato *oneroso*, ou seja, ambas as partes obtêm vantagem com o negócio, mas suportam um ônus econômico, o que o distingue do contrato de empréstimo²⁰.

Outro elemento distintivo importante é que o contrato de locação decorre de um trato *successivo*, ou seja, se procrastina no tempo, inicialmente o distinguindo da doação, cabendo assim aplicar 478 do Código Civil, denominado de resolução por onerosidade excessiva.

Em continuidade é um contrato *consensual*, pois basta a simples manifestação da vontade das partes para se aperfeiçoar, e mais, não sendo necessário, por via de regra²¹, de nenhuma solenidade ou formalidade²², sendo assim, *informal* pela modalidade verbal²³.

¹⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 5 ed. São Paulo: Método. 2010. p. 265.

¹⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 10 ed. São Paulo: Atlas. 2010. p.07.

²⁰ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: Dos contratos e das declarações unilaterais da vontade*. 28 ed. São Paulo: Saraiva. 2002. p. 219.

²¹ Apesar de o contrato de locação poder ser apresentado na modalidade verbal, há resultados práticos importantes decorrentes da legislação em vigor, dentre eles podemos citar os artigos 8, 27, 47 da Lei de Locações, artigo 819 do Código Civil.

²² Necessidade de escritura pública ou contrato escrito respectivamente.

²³ BEVILAQUA, Clovis. *Direito das obrigações*. Edição histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio. 1977. p. 323.

Prosseguindo, conforme muito bem aponta Alvaro Villaça de Azevedo²⁴, o contrato é *típico*, uma vez que tem sua regulamentação pré-estabelecida na legislação vigente, e igualmente, poderá ser *paritário* quando as partes encontram-se mediante equiparidade de armas, ou seja, estão em grau igualdade no que tange a autonomia privada, discutindo, assim livremente o vínculo jurídico adsorvendo cláusulas e condições.

Nos termos da referida característica, há a nítida possibilidade de o contrato ser de adesão. Nessa seara, ainda sendo um contrato civil, guarda características próprios dispostos nos artigos 423 e 424, todos do Código Civil, ou seja, existem contratos de adesão na legislação civil, por mais que isso não seja conhecido dos não operadores do direito.

Por fim, na sua última característica delineadora demonstra que o contrato não é personalíssimo ou também denominado de *intuitu personae*, baseado na confiança entre as partes²⁵. Tal justificativa tem como fundamento que a condição de locador ou locatário se transmite aos seus herdeiros conforme pode ser nitidamente observado entre os 10 e 13 da Lei de Locações.

Da referida descrição, cumulada com o conceito apresentado, ainda que de forma arrazoada, verificou-se todos os elementos da relação locatícia, dentre eles as partes, objeto e retribuição, bem como distinguiu o mesmo dos demais contratos como compra e venda, doação, empréstimo – nas modalidades comodato ou mútuo -, ou ainda troca ou permuta.

1.3. DO ALCANCE DO ARTIGO 1º LEI DE LOCAÇÕES 8.245/91

Feita então a análise da acepção geral do instituto, bem como suas características existem. Deve ser anotada a incidência da referida lei em alguns casos especiais conforme art. 1º, parágrafo único, sendo assim, as locações:

Dispõe *in verbis*: Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei: Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações: 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; 3. de espaços destinados à publicidade; 4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a

²⁴ AZEVEDO, Alvaro Villaça. *Teoria Geral dos Contratos Típicos e atípicos*. 3 ed. São Paulo: Atlas. 2011. p. 68.

²⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais*. 8 ed. São Paulo: Saraiva. 2011.

funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades. (Grifos)

Do exposto cumpre registrar que os imóveis passíveis de locação de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas, que será regulamentado pelas regras basilares do direito administrativo, em especial pelo Decreto Lei 9760/46 (dispõe sobre os bens imóveis da união) e Lei 8666/93 (lei de licitações), porém quando o ente Estatal estiver na condição de locatária, se aplicam as regras da lei de locações²⁶.

Em continuidade, as vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos, que são regulamentados pelo Código Civil. Nesse mesmo sentido conforme prevê o art. 1.338 do CC, é possível à locação de vagas de garagens, prevalecendo o direito de preferência ao condômino, pois a convenção pode dispor de forma distinta.

Neste sentido foi aprovado o Enunciado nº 91 do CJF/STJ que dispõe: “*A convenção de condomínio ou a assembleia-geral podem vedar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a estranhos ao condomínio*”.

Deve ser registrado que as Jornadas de Direito Civil ocorreram dias 12 e 13 de setembro de 2002, bem como o referido enunciado não correspondia diretamente com o apresentado no artigo 1.331 do Código Civil.

Todavia a Lei 12.607, de 04 de abril de 2012, alterou o parágrafo primeiro do referido dispositivo, para constar no referido quanto segue:

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Grifos)

Sendo assim, equaliza-se a presente situação, e questiona-se qual seria a aplicabilidade do primeiro dispositivo (art. 1.338 do CC) que aparentemente estaria revogado tacitamente? Entende-se que o referido dispositivo está em vigor, porém somente será aplicado quando da possibilidade prevista expressamente na convenção de condomínio.

Por fim, anota-se que referida situação é um lídimo exemplo de imóvel urbano que não é regulamentado pela lei de locações (Lei 8.245/91), sendo assim, o Código Civil é aplicado tanto para bens móveis como imóveis.

²⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 10 ed. São Paulo: Altas. 2010. p 14.

Ainda, analisando o referido dispositivo, os espaços destinados à publicidade também são incompatíveis com a lei de locações, que será regulamentado pelo código civil.

Nesse caminhar, Venosa pondera que a amplitude do instituto decorre dos espaços destinados para cartazes, luminosos ou assemelhados em prédios alheios, o que foge no nítido objeto da lei²⁷ e sendo assim, assertiva a regulamentação pela lei Civil.

O penúltimo elemento abordado de forma específica pelo legislador são os apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar, o qual também será regulamentado pelo código civil.

Porém deve-se anotar que parte da doutrina²⁸ entende ser possível a aplicação do CDC uma vez identificado os elementos subjetivos²⁹, o qual encontra nítida aceitação por parte deste articulista, nos termos que se constatará mais adiante.

Por fim, todavia não menos importante, tem-se o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades, que será regulamentado pela Lei nº 6099/74, bem como a lei nº 11.649/08.

Não obstante existir a incidência de ambas as leis citadas, conforme podem ser apercebidos pela jurisprudência brasileira, o Código de Defesa do Consumidor, se aplica de forma rotineira ao arrendamento mercantil, sob a justificativa ou senda do item anterior, ou seja, uma vez identificado os elementos subjetivos é possível a aplicação da lei consumerista³⁰.

²⁷ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 10 ed. São Paulo: Altas. 2010. p. 15.

²⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 5 ed. São Paulo: Método. 2010. p. 361.

²⁹ Civil e consumidor. Indenização por dano material. Procedência. Apelação cível. Preliminares de ilegitimidade passiva ad causam e decadência do ireito do autor. Transferência para o mérito. Administradora responsável pelos serviços prestados ao autor. Inocorrência de término da execução do serviço. Furto no interior de apartamento em condomínio-hotel. Culpa de preposto. Relação de consumo. Responsabilidade objetiva. Excludentes não demonstradas. Manutenção da sentença. Conhecimento e desprovemento do apelo. (tj-rn - ac: 40304 rn 2010.004030-4, relator: des. Osvaldo Cruz, data de julgamento: 27/07/2010, 2ª câmara cível)

³⁰ Nesse sentido: Direitos do consumidor e processual civil. Contrato de arrendamento mercantil. Valor residual garantido. vrg. Notificação extrajudicial do cartório de comarca diversa do devedor. O contrato de arrendamento mercantil, também denominado leasing financeiro, é, em linhas gerais, “um negócio jurídico de financiamento, que toma a forma de uma locação de bens móveis ou imóveis, onde o locador atribuí ao locatário o direito de opção entre renovar a locação, devolver o bem ou comprá-lo, pagando então apenas o valor residual nele previsto, findo o prazo contratual” (aramy dornelles da luz, in negócios jurídicos bancários - o banco múltiplo e seus contratos, rt, p. 194). Nele, o arrendante ou arrendador adquire o bem de consumo no mercado e o coloca à disposição do arrendatário, para que este o use de acordo com suas necessidades e interesses. (...) (tj-df - apl: 72934220118070009 df

Posto fim, na questão atinente à incidência da referida lei pende ainda a possibilidade de aplicar ao contrato de locação as regras atinentes do CDC, passo esse, que será analisado a partir de então.

2. ELEMENTOS SUBJETIVOS E CONSIDERAÇÕES ACERCA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Para abstrair efetivamente a possibilidade de aplicação da lei consumerista aos contratos locatícios, aprioristicamente devem ser analisados os elementos subjetivos conforme disposição legislativa podem ser divididos em fornecedor de produto ou prestador de serviço, bem como consumidor, pois são exatamente estes elementos que possibilitam a aplicação do instituto.

2.1. FORNECEDOR DE PRODUTO OU PRESTADOR DE SERVIÇO

Nos termos do art. 3º do CDC, fornecedor é qualquer pessoa natural ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, ou mesmo um ente despersonalizado que desenvolve a atividade no mercado de consumo de forma profissional e com certa habitualidade.

Porém, cumpre registrar que atividade é a soma de atos coordenados com um determinado fim específico, ou seja, o fornecedor ou prestador deve ter certa habitualidade, visando o lucro ou vantagens indiretas³¹.

Objetivando ilustrar o apresentado, na hipótese de uma senhora fazer o curso de doceira, e vender os docinhos em uma única festa, esta não será aplacada pela referida codificação, porém se essa mesma senhora, realizar a venda para várias festas consecutivas ela será fornecedora, e, portanto, sujeita às regras decorrentes da Codificação.

Não obstante a referida conceituação, a doutrina criou ainda a figura do fornecedor por equiparação, referido sujeito é aquele que não participa diretamente da relação de consumo, mas sim de forma reflexa, ou seja, tem como benefício uma relação estabelecida com outro fornecedor ou prestador, neste caso, pode-se citar como exemplo a empresa que contém banco de dados, ou ainda, cadastro de consumidores³².

0007293-42.2011.807.0009, relator: Ana maria duarte amarante brito, Data de Julgamento: 11/04/2012, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: 19/04/2012, DJ-e Pág. 244).

³¹ MARQUES, Claudia Lima; BENJMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno, *Código de Defesa ao Consumidor*. 2. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. pp. 113 e seguintes.

³² É exatamente nesse sentido que o Superior Tribunal de Justiça – STJ vem se manifestando: RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE AÉREO. PESSOA EM SUPERFÍCIE QUE ALEGA ABALO MORAL EM RAZÃO DO CENÁRIO TRÁGICO. QUEDA DE AVIÃO NASCERCANIAS DE SUA RESIDÊNCIA. CONSUMIDOR POR EQUIPARAÇÃO. ART. 17 DO CDC. PRAZO PRESCRICIONAL. CÓDIGO CIVIL DE 1916. INAPLI-

2.2. CONSUMIDOR

Conforme se verifica na doutrina, há um intenso debate sobre a figura do consumidor³³, podendo ser abstraída conforme apontado por Flávio Tartuce³⁴ duas grandes correntes básicas quando a esta situação:

Em um primeiro momento a corrente finalista com origem na Bélgica, França e Suécia: o consumidor é somente a pessoa física que faz aquisição para uma finalidade não-profissional, ou seja, é aquele destinatário final e econômico do produto ou serviço. Tal justificativa tem como fundamento que a lei trata sobre desiguais, e sendo assim, deve incidir num pequeno grupo de pessoas beneficiadas.

Já em um segundo momento a corrente maximalista com origem nos EUA e Canadá: para esta corrente o consumidor pode ser pessoa física ou jurídica como destinatário fático. A fundamentação dessa corrente é proteger as relações decorrentes do mercado e, por isso, pouco importa a finalidade da aquisição.

O art. 2º, do CDC, define o consumidor padrão, ou seja, aquele que estabelece relações contratuais como sendo a pessoa física ou jurídica que adquire produto ou serviço como destinatário final.

Em decorrência do exposto, afirma-se inicialmente que esse conceito de consumidor padrão, busca as relações contratuais, entretantes, ao fazer uso da ex-

CABILIDADE.CONFLITO ENTRE PRAZO PREVISTO NO CÓDIGO BRASILEIRO DE AERONÁUTICA(CBA) E NO CDC. PREVALÊNCIA DESTE. PRESCRIÇÃO, TODAVIA, RECONHECIDA. 1. A Segunda Seção sufragou entendimento no sentido de descaber aplicação do prazo prescricional geral do Código Civil de 1916 (art. 177), em substituição ao prazo específico do Código de Defesa do Consumidor, para danos causados por fato do serviço ou produto (art. 27), ainda que o deste seja mais exíguo que o daquele (Resp489.895/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/3/2010). 2. As vítimas de acidentes aéreos localizadas em superfície são consumidores por equiparação (bystanders), devendo ser a elas estendidas as normas do Código de Defesa do Consumidor relativas a danos por fato do serviço (art. 17, CDC). 3. O conflito entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Brasileiro de Aeronáutica - que é anterior à CF/88 e, por isso mesmo, não se harmoniza em diversos aspectos com a diretriz constitucional protetiva do consumidor -, deve ser solucionado compre valência daquele (CDC), porquanto é a norma que melhor materializa as perspectivas do constituinte no seu desígnio de conferir especial proteção ao polo hipossuficiente da relação consumerista. Precedente do STF. 4. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1281090 SP 2011/0197678-2, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 07/02/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/03/2012)

³³ Nesse sentido Filomeno em sua obra aponta várias acepções ou pontos de vista quanto ao consumidor, dentre eles o ponto de vista psicológico, sociológico, literário e filosófico. In: FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de Direitos do Consumidor*. 7 Ed. São Paulo: Altas. 2004. p. 34.

³⁴ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito do Consumidor: Direito Material e Processual*. 2. ed., São Paulo: Método, 2013.

pressão “pessoa física ou jurídica” adotou uma tendência maximalista, porém ao utilizar a expressão “destinatário final” adotou uma tendência finalista.

Sendo assim, podemos concluir que o CDC adotou uma posição intermediária denominada pela Cláudia Lima Márquez, como corrente finalista amplificada, que vem sendo aceita tanto pela doutrina como pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ³⁵, de acordo com caso concreto, uma vez identificada a vulnerabilidade do adquirente (art. 4º, I do CDC).

3. DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS RELAÇÕES LOCATÍCIAS

Feita as referidas considerações iniciais, passamos ao objeto maior proposto do presente artigo, o qual se questiona: é possível aplicação as relações locatícias imobiliárias o Código de Defesa do Consumidor? Bem... senão vejamos.

Inicialmente Filomeno pondera que³⁶: *“A novel ‘ciência consumerista’, muito mais do que um conjunto de normas e principio que regem a tutela dos consumidores de modo geral, direciona-se à implementação efetiva de instrumentos que os coloquem em pratica”*.

Tal justificativa se encontra de forma nítida na forma que ingressou no ordenamento jurídico com o objetivo maior atender um novo modelo econômico

³⁵ CONSUMIDOR. DEFINIÇÃO. ALCANCE. TEORIA FINALISTA. REGRA. MITIGAÇÃO. FINALISMO APROFUNDADO. CONSUMIDOR POR EQUIPARAÇÃO. VULNERABILIDADE. 1. A jurisprudência do STJ se encontra consolidada no sentido de que a determinação da qualidade de consumidor deve, em regra, ser feita mediante aplicação da teoria finalista, que, numa exegese restritiva do art. 2º do CDC, considera destinatário final tão somente o destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa física ou jurídica. 2. Pela teoria finalista, fica excluído da proteção do CDC o consumo intermediário, assim entendido como aquele cujo produto retorna para as cadeias de produção e distribuição, compondo o custo (e, portanto, o preço final) de um novo bem ou serviço. Vale dizer, só pode ser considerado consumidor, para fins de tutela pela Lei nº 8.078/90, aquele que exaure a função econômica do bem ou serviço, excluindo-o de forma definitiva do mercado de consumo. 3. A jurisprudência do STJ, tomando por base o conceito de consumidor por equiparação previsto no art. 29 do CDC, tem evoluído para uma aplicação temperada da teoria finalista frente às pessoas jurídicas, num processo que a doutrina vem denominando finalismo aprofundado, consistente em se admitir que, em determinadas hipóteses, a pessoa jurídica adquirente de um produto ou serviço pode ser equiparada à condição de consumidora, por apresentar frente ao fornecedor alguma vulnerabilidade, que constitui o princípio-motor da política nacional das relações de consumo, premissa expressamente fixada no art. 4º, I, do CDC, que legitima toda a proteção conferida ao consumidor. (...) 7. Recurso especial a que se nega provimento. (STJ - REsp: 1195642 RJ 2010/0094391-6, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/11/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/11/2012)

³⁶ FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de Direitos do Consumidor*. 7 Ed. São Paulo: Altas. 2004. p. 31.

decorrente do mercado massificado, caracterizado basicamente: a) com o fim das barreiras nacionais, bem como a formação de blocos econômicos no mundo; b) o anonimato dos agentes, ou seja, as partes contratantes não necessitam se conhecer; c) o marketing como ferramenta de intermediação nas relações jurídicas; e d) tecnologia como instrumento para comercialização e aproximação dos sujeitos³⁷.

Dessa forma, pode-se afirmar que o CDC teve como objetivo superar as deficiências existentes até então no Código Civil de 1906, e no Código Comercial de 1850 que eram insuficientes para regular o novo modelo econômico, aproximando assim, ambos diplomas³⁸.

Implementado a partir de então características e instrumentalidades novas, como: a) boa-fé objetiva; b) vedação do abuso do direito; c) vedação às cláusulas abusivas; e, d) proteção coletiva do consumidor em juízo³⁹.

Sendo assim, podemos afirmar que o direito civil que era formalista e patrimonialista, passa a ser humanista e socializante, pois o Código de Defesa do Consumidor constitui uma típica norma de proteção dos vulneráveis, tendo relação com a terceira geração ou dimensão de direitos (liberdade, igualdade e fraternidade/sociabilidade) conforme se verifica no seguinte tópico⁴⁰.

É exatamente nessa concepção que encontramos o referido dispositivo à frente, não somente da lei de locações imobiliárias urbanas, mas sim de todo o ordenamento jurídico.

Conforme pode ser apercebido abaixo, há uma nítida resistência ao reconhecimento ou aplicação instrumentos Consumerista a presente situação.

Tal justificativa tem como ponderamento a análise jurisprudencial que entende ser inaplicável o Código de Defesa dos Consumidores às locações imobiliárias urbanas.

Nesse sentido o Tribunal de Justiça de Minas Gerais entende não ser possível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor *in verbis*:

ACÇÃO DE COBRANÇA - LOCAÇÃO IMÓVEL URBANO - EXCESSO DE GARANTIA - NULIDADE DO CONTRATO - DESCABIMENTO - JUROS - APLICAÇÃO CDC - INAPLICABILIDADE - REDUÇÃO HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. Não pode permanecer a dupla garantia dada na locação, sendo uma fiança e a outra caução, constando do

³⁷ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito do Consumidor: Direito Material e Processual*. 2. ed., São Paulo: Método, 2013.

³⁸ MARQUES, Claudia Lima; BENJMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno, *Código de Defesa ao Consumidor*. 2. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 50.

³⁹ FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de Direitos do Consumidor*. 7 Ed. São Paulo: Altas. 2004. p. 31.

⁴⁰ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito do Consumidor: Direito Material e Processual*. 2. ed., São Paulo: Método, 2013. pp. 4 e seguintes.

contrato somente a primeira, deverá se declarar nula a segunda garantia oferecida, não ensejando a nulidade do contrato firmado. O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável nas relações de locações de imóveis urbanos, não devendo serem reduzidos os encargos pactuados. (TJ-MG 200000051043630001 MG 2.0000.00.510436-3/000(1), Relator: ANTÔNIO SÉRVULO, Data de Julgamento: 01/06/2005, Data de Publicação: 22/06/2005)

Referido entendimento é corroborado por muitos outros Tribunais de Justiça Estaduais, dentre eles: O Tribunal de Justiça do Distrito Federal⁴¹; Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul⁴²; Tribunal de Justiça do Paraná⁴³; Tribunal de Justiça de Santa Catarina⁴⁴ Tribunal de Justiça do Amapá⁴⁵; Tribunal de Justiça do Sergipe⁴⁶; e Tribunal de Justiça de São Paulo⁴⁷.

Grande parte dos referidos julgados se baseiam no sentido de que se mostra incabível a aplicação das regras protetivas do consumidor, eis que pertencem à mi-

⁴¹ (TJ-DF - AC: 799952020058070001 DF 0079995-20.2005.807.0001, Relator: OTÁVIO AUGUSTO, Data de Julgamento: 17/04/2006, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: 11/05/2006, DJU Pág. 95 Seção: 3)

⁴² (TJ-MS- Apelação Cível : AC 282 MS 2007.000282-3 , Relator: Des. Sérgio Fernandes Martins, Data de Julgamento: 08/09/2009, 1ª Turma Cível)

⁴³ (TJ-PR - AC: 1086484 PR Apelação Cível - 0108648-4, Relator: Cunha Ribas, Data de Julgamento: 26/08/1997, Primeira Câmara Cível (extinto TA))

⁴⁴ (TJ-SC - AC: 184387 SC 2005.018438-7, Relator: Victor Ferreira, Data de Julgamento: 25/01/2010, Quarta Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , de Joinville)

⁴⁵ (TJ-AP APELAÇÃO CÍVEL Nº 881/2001, Relator: Juiz Convocado LUCIANO ASSIS, Data de Julgamento: 09/09/2003, Câmara Única)

⁴⁶ (TJ-SE - AGRAVO REGIMENTAL : AGR 2005205658 SE, Relator: DES. JOSÉ ALVES NETO, Data de Julgamento: 30/08/2005, 1ª.CÂMARA CÍVEL)

⁴⁷ (TJ-SP - APL: 9223764342007826 SP 9223764-34.2007.8.26.0000, Relator: José Malerbi, Data de Julgamento: 25/07/2011, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/07/2011)

crossistemas diversos⁴⁸, ou ainda, pois são regidos por leis diversas⁴⁹.

Cumpra registrar que referido entendimento é pacificado no próprio STJ – Superior Tribunal de Justiça, bem como é reiterado de forma cotidiana na citada corte⁵⁰.

Não obstante os respeitados julgados, não pode ser extraído que os mesmos decorrem de uma premissa verdadeira e absoluta, tendo em vista que os próprios Tribunais, bem como os doutrinadores têm entendido ser aplicado às relações locatícias o Código de Defesa do Consumidor em terminas situações conforme passa a ser discorrido.

⁴⁸ COBRANÇA - ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE - INDETERMINAÇÃO DO CONTRATO - RESPONSABILIDADE DO FIADOR - EXONERAÇÃO. Cabe aos locatários a prova de que os valores cobrados a título de aluguéis contrariam o disposto no contrato, apresentando planilha de cálculo e as razões da ilegalidade na cobrança. Indeterminando-se o contrato locatício, exonera-se o fiador de sua obrigação, não se admitindo interpretação extensiva ao contrato de fiança, ainda que do contrato conste que a responsabilidade persiste até o momento da entrega das chaves. As locações de imóveis se aplicam as normas da Lei 8.078/90, pois o locador, colocando à disposição do locatário imóveis destinados à locação está prestando um serviço com a característica de relação de consumo, tal qual está definido no Código de Defesa do Consumidor. v.v. Não se aplicam aos contratos de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor, porque aqueles são regidos por norma especial. (TJ-MG 200000029504810001 MG 2.0000.00.295048-1/000(1), Relator: MARIA ELZA, Data de Julgamento: 02/02/2000, Data de Publicação: 15/02/2000)

⁴⁹ APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESÓRIOS. LEI DO INQUILINATO (LEI Nº 8.245/91). CONTRATO LOCATÍCIO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. PREVISÃO CONTRATUAL. NULIDADE DA CLÁUSULA DE FIANÇA AFASTADA. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL LIVREMENTE PACTUADO (ART. 18, DA LEI Nº 8.245/91). PRINCÍPIO DA FORÇA CONTRATUAL OBRIGATÓRIA. VALIDADE DA MULTA E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUALMENTE ACORDADOS. RECURSO IMPROVIDO. (...) 2. Em se tratando de contrato locatício, regido por legislação específica (Lei nº 8.245/91), mostra-se incabível a aplicação das regras protetivas do consumidor previstas no Código Consumerista, eis que pertencem à microssistemas diversos. (...) 6. Recurso improvido. (TJ-PI - AC: 60031930 PI, Relator: Des. Haroldo Oliveira Rehem, Data de Julgamento: 18/08/2010, 3a. Câmara Especializada Cível)

⁵⁰ Nesse sentido: STJ AgRg 1089413 – SP (2008/0172338-8), Relator: Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Data de Julgamento: 08/06/2010, T5 - QUINTA TURMA; STJ Resp Nº 605.295 - MG (2003/0168209-8), Relator: Ministra LAURITA VAZ, Data de Julgamento: 20/10/2009, T5 - QUINTA TURMA; STJ AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 922.763 - RS (2007/0023759-0), Relator: Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Data de Julgamento: 06/12/2007, T6 - SEXTA TURMA; e (STJ - AgRg no Ag: 590802 RS 2004/0032616-1, Relator: Ministro NILSON NAVES, Data de Julgamento: 29/05/2006, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: DJ 14.08.2006 p. 340

Iniciar-se-á pela lúdima e clara ponderação de Claudia Lima Marques⁵¹ que anota:

o contrato mais importante, porém é o contrato de locação de imóvel. Tratando-se de locação comercial a aplicação do CDC fica afastada. Em minha opinião, tratando-se de locação residencial a aplicação das normas protetivas do CDC será regra.

Será exatamente nesse sentido, a abordagem pela qual seque as seguintes aplicações da legislação consumerista.

A primeira situação quanto ao reconhecimento do consumidor no presente artigo se dá na modalidade, por equiparação prevista no art. 2º, parágrafo púnico do CDC. Data situação decorre do reconhecimento extracontratual, ou seja, derivativo de um elemento externo da relação contratual.

Referida situação se verificou na hipótese que, o locatário de imóvel sofreu um acidente decorrente da queda de um avião⁵².

Na referida situação configurou a relação de consumo, independentemente de o locatário ser proprietário do imóvel atingindo, sendo indenizado - é claro - quanto aos seus prejuízos.

Outro exemplo interessante de reconhecimento e aplicação da codificação

⁵¹ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais*. 4 Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2004. p. 361.

⁵² DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DE TRANSPORTADOR AÉREO PERANTE TERCEIROS EM SUPERFÍCIE. PRETENSÃO DE RESARCIMENTO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRAZO PRESCRICIONAL. CÓDIGO BRASILEIRO DE AERONÁUTICA AFASTADO. INCIDÊNCIA DO CDC. (...) 2. Demonstrada a existência de relação de consumo entre o transportador e aqueles que sofreram o resultado do evento danoso (consumidores por equiparação), configurado está o fato do serviço, pelo qual responde o fornecedor, à luz do art. 14 do CDC, incidindo, pois, na hipótese, o prazo prescricional quinquenal previsto no seu art. 27. 3. Recurso especial conhecido e desprovido. (STJ, REsp 1202013 SP 2010/0126678-7 (STJ), Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/06/2013, T3 - TERCEIRA TURMA) Parecer do MPF : o il. Subprocurador da República, Hugo Gueiros Bernardes Filho, opinou pela incidência do prazo prescricional de 5 anos, previsto no CDC. Segundo informações extraídas da página do TJ/SP, em 22/04/2010, sobreveio sentença que, julgando parcialmente procedentes os pedidos, condenou a TAM LINHAS AÉREAS S/A a indenizar os proprietários de imóveis da Rua Luis Orcine de Castro, na data do acidente, pelo dano material, decorrente de eventual desvalorização de seus respectivos imóveis, e pelos danos morais sofridos, assim também quanto àqueles que tinham domicílio nesses imóveis, em decorrência de contrato de locação ou comodato. Condenou, ainda, o UNIBANCO AIG SEGUROS S/A a restituir a TAM LINHAS AÉREAS S/A os valores das indenizações pagas (fls. 1.421/1.435, e-STJ). Atualmente, os autos aguardam o julgamento deste recurso especial.

consumiria decorre da celebração de contrato de locação mediante fraude⁵³.

Nessa conjuntura, em que a vítima não tenha realizado a contratação, sofrendo os efeitos do respectivo inadimplemento, será consumidora nos termos do artigo 17 da citada Codificação.

Todavia, apesar da mesma ser consumidora, no presente caso, não há que

⁵³ CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATOS DE LOCAÇÃO. CELEBRAÇÃO MEDIANTE FRAUDE. FALSIFICAÇÃO IMPASSÍVEL DE SER AFERIDA. CAUTELAS OBSERVADAS PELA LOCADORA. EXIBIÇÃO DE TODOS OS DOCUMENTOS PESSOAIS, COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA E DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL. INSERÇÃO DO NOME DO CONSUMIDOR VITIMADO PELA FRAUDE EM CADASTRO DE DEVEDORES INADIMPLENTES. FATOS DECORRENTES DA CULPA DE TERCEIRO. CAUSA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE (CDC, ART. 14, § 3º, II). RESPONSABILIZAÇÃO DA FORNECEDORA. IMPOSSIBILIDADE. 1 - CONQUANTO NÃO TENHA CONCERTADO NENHUM VÍNCULO OBRIGACIONAL NEM MANTIDO RELACIONAMENTO COMERCIAL COM A EMPRESA ESPECIALIZADA NA LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, O AUTOR, EM TENDO EXPERIMENTADO AS CONSEQÜÊNCIAS DERIVADAS DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SEU NOME PELO FALSÁRIO QUE SE PASSARA POR SUA PESSOA, EQUIPARA-SE AO CONSUMIDOR ANTE O ENQUADRAMENTO DO HAVIDO NA CONCEITUAÇÃO QUE ESTÁ IMPREGNADA NO ARTIGO 17 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 2 - EMOLDURADO O RELACIONAMENTO HAVIDO COMO SENDO DE CONSUMO, A RESPONSABILIDADE DA FORNECEDORA DE SERVIÇOS É DE NATUREZA OBJETIVA, PRESCINDINDO SUA CARACTERIZAÇÃO DA COMPROVAÇÃO DE QUE TENHA AGIDO COM CULPA, BASTANDO TÃO-SOMENTE A COMPROVAÇÃO DE QUE OCORRERA O ILÍCITO E QUE DELE TENHA EMERGIDO EFEITOS MATERIAIS AFETANDO O CONSUMIDOR PARA QUE SUA OBRIGAÇÃO EMERJA, SENDO-LHE RESSALVADO, CONTUDO, O DIREITO DE SE EXIMIR DA SUA RESPONSABILIZAÇÃO SE EVIDENCIAR QUE O HAVIDO DERIVARA DA CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR OU DE TERCEIRO, QUALIFICANDO-SE ESSAS OCORRÊNCIAS COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE (CDC, ART. 14, § 3º, II). 3 - AFERIDO QUE AS CELEBRAÇÕES DOS CONTRATOS QUE FORAM CONCERTADOS DE FORMA FRAUDULENTA EM NOME DO CONSUMIDOR FORAM PRECEDIDAS DE TODAS AS CAUTELAS POSSÍVEIS E PASSÍVEIS DE SEREM EXIGIDAS DA FORNECEDORA, POIS LHE FORAM EXIBIDOS TODOS OS DOCUMENTOS PESSOAIS DAQUELE COM QUEM CONTRATARA, COMPROVANTES DE RESIDÊNCIA E DE QUE POSSUÍA IMÓVEL E AS ASSINATURAS APOSTAS NOS INSTRUMENTOS PELO FALSÁRIO RECONHECIDAS POR NOTÁRIO PÚBLICO, NÃO LHE PODE SER DEBITADA NENHUMA RESPONSABILIDADE PELO HAVIDO E PELAS CONSEQÜÊNCIAS QUE DELE GERMINARAM ANTE A CIRCUNSTÂNCIA DE QUE DERIVARA DE FATO DE TERCEIRO, ENSEJANDO A CARACTERIZAÇÃO DA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE APTA A ALFORRIÁ-LA DA RESPONSABILIZAÇÃO PELO ILÍCITO E PELOS EFEITOS QUE IRRADIARAM, AFETANDO SUA PESSOA, E DO ALCANÇADO DIRETAMENTE PELA FRAUDE. 4 - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNÂNIME. (TJ-DF - APL: 740007019988070001 DF 0074000-70.1998.807.0001, Relator: TEÓFILO CAETANO, Data de Julgamento: 01/08/2007, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: 11/09/2007, DJU Pág. 124 Seção: 3)

se falar em indenização, pois constou como evidenciado uma das excludentes da responsabilidade civil.

Em continuidade, não poderia faltar análise interna da relação contratual locatícia, ou seja, na relação jurídica existente entre locador e locatário.

Dessa situação, questiona-se, é possível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, na referida situação? Mais uma vez, parece que a resposta pode ser afirmativa conforme se segue.

Temos claro, - ainda que em um primeiro momento - que a presente situação ostenta a nítida relação derivativa do Direito Civil, tendo em vista os elementos subjetivos apresentados, em especial a condição de igualdade entre locador e locatário.

Todavia quando houver a intermediação entre inquilinos e administradora, essa última, pessoa jurídica, prestadora de serviços, teremos outros elementos qualificativos, o qual é possível a aplica da legislação consumerista⁵⁴.

Tal justificativa tem com fundamento que referidas empresas possuem profissionais especializados atuando de acordo com seus interesses verificando a nítida condição hipossuficiência inquilino em um primeiro momento.

Nesse diapasão, tendo em vista a nítida atividade somatória de atos coordenados com um determinado fim específico, certa habitualidade, visando o lucro ou vantagens indiretas, é possível a aplicação dos ditames consumerista afastando as nulidades decorrentes de contratos de adesão, encargos abusivos⁵⁵, bem como a

⁵⁴ Referido entendimento é o apresentado pelo próprio IDEC - Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor que anota: “Esse conceito se caracteriza por ter dois polos distintos: de um lado o fornecedor e do outro o consumidor que adquire produto ou serviço. Uma dúvida que muitos consumidores têm é se o pagamento por algo, por si só, configura uma relação de consumo. O Idec esclarece: não. A relação de consumo ocorre somente quando há um fornecedor e, do outro lado, um consumidor que adquire produto ou serviço para consumo próprio. O aluguel somente se caracteriza como relação de consumo se for acertado por intermédio de uma imobiliária. “Nessa hipótese, tanto o locador quanto o locatário são consumidores, e a imobiliária é a fornecedora”, explica a advogada do Idec Mariana Alves. Não é caso de um particular que aluga um imóvel diretamente de outro particular. “Em tal hipótese aplicam-se as regras específicas da lei de locação, e não o CDC (Código de Defesa do Consumidor)”, explica a advogada.” In: Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor: *Dicas & e Direito. Consumidores perguntam: aluguel é relação de consumo?* Disponível em: <http://www.idec.org.br/consultas/dicas-e-direitos/consumidores-perguntam-aluguel-e-relaco-de-consumo>. Acessado em: 15.07.2013.

⁵⁵ Apelação cível. ação civil pública. cabimento. locação. contrato de adesão. cobrança de juros de mora abusivos. relação havida entre inquilinos e administradora de imóveis. código de defesa do consumidor. aplicabilidade. interesses individuais homogêneos. interesse público. propriedade da via eleita. sentença cassada. i - diferentemente da existente entre locador e locatário, a relação jurídica havida entre este e a imobiliária, prestadora do serviço de intermediação de locação de móveis, qualifica-se como de consumo, nos estritos moldes do art. 14 do código de defesa do consumidor. ii - a questão referente a contrato de locação,

prerrogativa de foro privilegiado⁵⁶.

Corroborar o entendimento acima elencado, Cláudia Lima Marques⁵⁷, no quanto segue:

(...) vale repetir as observações das edições anteriores, que considero – data máxima venia – ainda válidas, pois a locação é tratada, nas grandes cidades, como contratos de adesão elaborados pela imobiliárias; nas pequenas cidades, como contratos de locação ainda paritários e discutidos com cada inquilino. O importante é poder caracterizar a presença de um consumidor e de um fornecedor em cada polo da relação contratual.

Outro julgado que corrobora com o referido entendimento afirma que o contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas como corretagem, agenciamento, administração, mandato, bem como o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico contrata os serviços e remunera tendo em vista a expertise da contratada, sendo essa uma nítida relação de consumo⁵⁸.

formulado como de adesão pelas empresas administradoras de imóveis, é de interesse público pela repercussão das locações na sociedade. precedentes do egrégio superior tribunal de justiça. iii - a cobrança de encargos abusivos em contratos locatícios de adesão, firmados entre locatários e a imobiliária que administra os imóveis respectivos, perfaz-se liame hábil a caracterizar o interesse individual homogêneo que autoriza a defesa por meio de ação coletiva. iv - apelo provido para cassar a sentença. (TJ-DF - APL: 209884920098070004 DF 0020988-49.2009.807.0004, Relator: NÍVIO GERALDO GONÇALVES, Data de Julgamento: 16/02/2011, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/02/2011, DJ-e Pág. 114)

⁵⁶ DIREITO CONSUMIDOR. CIVIL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ADMINISTRAÇÃO IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. COMPETÊNCIA. DOMICÍLIO AUTOR. INTELIGÊNCIA ARTIGO 101, I, CDC. (...). 7. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, SERVINDO A SÚMULA DO JULGAMENTO DE ACÓRDÃO, EM SIMETRIA COM O ESTATUÍDO NO ARTIGO 46 DA LEI DOS JUIZADOS ESPECIAIS, SALVANTE O ESPOSADO PARA ARRESTAR A DECADÊNCIA. RECORRENTE RESPONDER PELAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ORA ARBITRADOS NO PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) INCIDENTE SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO, EM SIMETRIA COM DISPOSTO NO ARTIGO 55 DO INSTRUMENTO LEGAL EM REFERÊNCIA. (TJ-DF - ACJ: 1289752720078070001 DF 0128975-27.2007.807.0001, Relator: DONIZETI APARECIDO, Data de Julgamento: 25/11/2008, Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., Data de Publicação: 16/01/2009, DJ-e Pág. 116)

⁵⁷ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais*. 4 Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2004. p. 362.

⁵⁸ RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMI-

Em continuidade, conforme pode ser apercebido, nas situações em que haver a intermediação da relação jurídica entre locador e locatário também é possível aplicar o Código de Defesa do Consumidor, não só ao locatário conforme já anotado, mas também ao locado⁵⁹. Sendo possível assim aplicar ao locatário também a norma protetiva.

Por fim, porém não menos, importante resta perguntar: seria possível aplicar o CDC as relações entre locador e locatário não intermediada por empresas especializadas?

DOR. 1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo. 2. No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação. 3. Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o know how oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem. 4. É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação. 5. A atividade da imobiliária, que é normalmente desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, pode também se resumir ao cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono, tudo a evidenciar a sua destinação final econômica em relação ao contratante. 6. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 509304 PR 2003/0034681-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Data de Julgamento: 16/05/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/05/2013)

59 PRESTACAO DE SERVICO DE ADMINISTRACAO DE IMOVEIS. ONUS DA PROVA. FRENTE A ADMINISTRADORA, O LOCATARIO E O LOCADOR SÃO CONSUMIDORES E O CONTRATO DEVE SER INTERPRETADO EM DESFAVOR DELA (ART-47 CDC). REFERINDO O CONTRATO DE LOCACAO A EXISTENCIA DE VISTORIA DO IMOVEL, REALIZADA QUANDO DA LOCACAO, O ONUS DA EXIBICAO DE TAL DOCUMENTO NAO PODE SER DEBITADO AO LOCATARIO. SUA NAO APRESENTACAO IMPEDE A VERIFICACAO DE DANOS NO IMOVEL DE RESPONSABILIDADE DO LOCATARIO. SO A ADMINISTRADORA E SEU SOCIO-ADMINISTRADOR CONDENADOS A INDENIZAR O LOCADOR. APELO PROVIDO. UNANIME. (Apelação Cível Nº 195121934, Nona Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: Antônio Guilherme Tanger Jardim, Julgado em 17/10/1995) (TJ-RS - AC: 195121934 RS , Relator: Antônio Guilherme Tanger Jardim, Data de Julgamento: 17/10/1995, Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia)

A doutrina minoritária dentre eles Flavio Tartuce⁶⁰, e julgados pontuais entendem ser aplicado CDC, pois o locador pode ser um profissional nesta atividade, o que configura os elementos subjetivos para aplicação do CDC. Neste sentido:

RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - APLICABILIDADE DO CDC. Em sendo locador um prestador ou fornecedor de serviços, há de se submeter às normas do Código de Defesa do Consumidor, máxime quando se sabe que a Lei 8.245/91 tem natureza evidentemente privada e, ipso facto, o dispositivo que prevê multa contratual de 20% deve ceder diante do parágrafo 1º do art. 52 da Lei 8.078/90, a qual tem como objeto de tutela jurídica o fator social, que visa colocar a cavaleiro da sanha unilateral do locador o vulnerável locatário. (TJMG. Processo: 2869641 MG 2.0000.00.286964-1/000(1) Relator(a): BELIZÁRIO DE LACERDA. Julgamento: 17/02/2000. Publicação:14/03/2000).

Nesse mesmo diapasão Silvio de Salvo Venosa⁶¹ poderá que:

(...) partindo-se unicamente da relação de fornecimento de produtos e serviços, o alcance do CDC seria restrito apenas à aqueles sujeitos que perfazem com habitualidade ou em grande escala as atividades assaz abrangentes, descritas no citado art. 3. Trata-se da relação de consumo. No entanto, se partirmos unicamente da descrição da figura do consumidor, sem sombra de duvidas o inquilino o é, pois utiliza a locação como destinatário final. Se entender-se suficiente essa tipificação, então toda relação inquilinária será também alcançada pelas normas protetivas do consumidor.

CONCLUSÃO

Diante de todo exposto, não obstante o entendimento majoritário entender não ser possível a aplicação do Direito Consumerista às relações derivativas das locações imobiliárias urbanas, nítido se faz parecer que tal entendimento esta sendo fulminado por situações adversas a inicialmente proposta.

Como exemplo de aplicação, foi exposto no presente artigo as seguintes relações passíveis de aplicação: a) extracontratuais, em especial na situação do consumidor por equiparação; b) nas relações contratuais, nas hipóteses em que há uma intermediação por empresa especializa, e c) quando o locador for profissional nessa atividade.

⁶⁰ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 5 ed. São Paulo: Método. 2010. p. 363.

⁶¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 10 ed. São Paulo: Altas. 2010. p. 20.

Sendo assim, é passível afirmar que os elementos abertos subjetivos apresentados pelo legislador quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor se supera cada vez mais, sempre em buscado seu objetivo que é equilibrar as relações desiguais, a fim de fortalecer o vulnerável na relação contratual.

REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, Alvado Villaça. *Teoria Geral dos Contratos Típicos e atípicos*. 3 ed. São Paulo: Atlas. 2011.
- BEVILAQUA, Clóvis. *Direito das Obrigações*. Edição histórica. Rio de Janeiro: Rio. 1977.
- FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de Direitos do Consumidor*. 7 ed. São Paulo: Atlas. 2004.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil: Contratos em Espécie*. 4. ed. São Paulo: Saraiva.2011.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais*. 8 ed. São Paulo: Saraiva. 2011.
- GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa. *(RE) pensando a pesquisa jurídica*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.
- LISBOA, Roberto Senise. *Contratos*. 5 ed. São Paulo: Saraiva. 2010.
- MARQUES, Claudia Lima; BENJMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno, *Código de Defesa ao Consumidor*. 2. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- _____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais*. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2004.
- NETO, Paulo Restife; RESTIFE, Paulo Sergio. *Locação Questões processuais e substanciais*. 5 ed. São Paulo: Malheiros. 2009.
- PEGHINI, Cesar Calo. *A função social da propriedade no Código Civil e na Constituição Federal*. Revista Forense. V. 404. 2009.
- PRIBERAM, Dicionário Priberam da Língua Portuguesa. Disponível em: <http://priberam.pt/dlpo/default.aspx?pal=estado+da+arte>. Acessado em: 01/07/2013.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: Dos contratos e das declarações unilaterais da vontade*. 28 ed. São Paulo: Saraiva. 2002.
- SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo: Comentários à lei 8.245/91*. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2004.
- TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espé-*

cie. 5 ed. São Paulo: Método. 2010.

_____; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito do Consumidor: Direito Material e Processual.* 2 ed., São Paulo: Método, 2013.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Contratos em Espécie.* 10 ed. São Paulo: Altas. 2010.

_____. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática.* 10 ed. São Paulo: Altas. 2010.