

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO**

GUILHERME TREVISAN LOCATELLI

**APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

FLORIANÓPOLIS

2014

GUILHERME TREVISAN LOCATELLI

**APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

Trabalho de conclusão do curso de graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, apresentado como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Carolina Medeiros Bahia

Florianópolis

2014

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

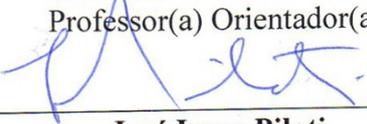
TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado "**Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis urbanos**", elaborado pelo(a) acadêmico(a) **Guilherme Trevisan Locatelli**, defendido em **12/11/2014** e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10,0 (Dez), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

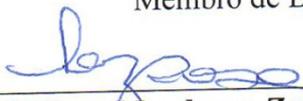
Florianópolis, 12 de Novembro de 2014.



Carolina Medeiros Bahia
Professor(a) Orientador(a)



José Isaac Pilati
Membro de Banca



Leilane Mendonça Zavarizi da Rosa
Membro de Banca

A Georges Henrique Locatelli, meu pai,
que me apresentou à vida e ao direito
e ainda que tenha partido
antes que eu pudesse compreender qualquer dos dois,
estará sempre comigo em minha jornada.

AGRADECIMENTOS

De início, à minha família, que tanto me apoiou e aconselhou durante este curso, em especial à minha mãe Katia Trevisan, ao meu padrasto Roberto Brasiliense e à minha irmã Isadora Trevisan Locatelli.

À minha orientadora, Carolina Medeiros Bahia, que mesmo atravessando uma das mais belas e conturbadas fases da vida, qual seja, a da chegada de seu filho, aceitou prontamente orientar o presente trabalho e, com maestria, forneceu todo o suporte de que necessitei para sua conclusão.

Aos meus amigos, os quais são tantos e tão especiais e os quais, todavia, me abstenho de citar neste excerto do trabalho, para mitigar o risco de cometer qualquer injustiça em razão de esquecimento, mas que tem consciência da importância que têm em minha vida. Muito obrigado pelo apoio e pela companhia.

A Samara Sagaz de Campos, minha namorada, pelo companheirismo e compreensão até mesmo nos mais conturbados e estressantes momentos finais desta graduação.

Por derradeiro, aos meus mentores no mundo do Direito: Roseli Maria Locatelli Albarello, Bartira Soldeira Dias e, claro, Georges Henrique Locatelli (*in memoriam*), por me encorajarem nesta incursão pelo intrincado mundo que é o da ciência jurídica.

“É mais fácil julgar a mente de um homem por suas perguntas do que por suas respostas.”

(DE LÉVIS, Pierre-Marc-Gaston, 1808, p. 8).

RESUMO

A partir da promulgação da Constituição de 1988, foi incorporada expressamente ao ordenamento jurídico pátrio a defesa do consumidor, à qual foram atribuídos status de direito fundamental e princípio da ordem econômica. A consolidação desta defesa se deu por meio da promulgação, em 1990, do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90), aplicável a todas as relações de consumo. No mesmo período, após anos de turbulência no mercado locatício, foi também promulgada a nova Lei de Locações de Imóveis Urbanos (Lei n. 8.245/91), por meio da qual foi abolido um extremo protecionismo vigente em diplomas legais que a antecederam, para dar mais liberdades às partes contratantes e mais prerrogativas aos locadores de imóveis. Ocorre que, com o passar dos anos, o panorama do mercado locatício urbano restou alterado, em razão da incursão, neste ramo, de grandes investidores e empresas do ramo imobiliário, que modificou visivelmente o equilíbrio de forças amparado por aquela nova Lei de Locações. Ante tais fatos, surgiu na doutrina e nos tribunais o questionamento acerca da aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor a tais relações contratuais, com o objetivo de proteger a parte mais fraca das relações locatícias, qual seja, o inquilino. O presente trabalho teve como proposta averiguar a possibilidade de aplicação das normas de defesa consumeristas às relações locatícias, por meio de uma análise histórica e teleológica de ambas às relações jurídicas, cumulada com o estudo da solução para eventual conflito entre as disposições de ambas as leis e, ainda, de uma investigação das hipóteses e dos efeitos de tal aplicação. Por fim, fez-se uma análise crítica acerca da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais Estaduais acerca do tema, a qual, apesar de majoritariamente contrária, vem apresentando sinais de uma possível revisão de entendimento em um futuro próximo.

Palavras-chave: Direito do Consumidor. Locação de Imóveis Urbanos. Diálogo das Fontes. Constituição Federal. Lei n. 8.245/91. Lei n. 8.078/90.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADI – Ação Direta de Inconstitucionalidade

ACiv – Apelação Cível

AI – Agravo de Instrumento

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CNAE – Classificação Nacional das Atividades Econômicas

DES – Desembargador

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

GO – Goiás

j. - Julgado

MG – Minas Gerais

Min. – Ministro

PR – Paraná

REsp – Recurso Especial

RJ – Rio de Janeiro

SC – Santa Catarina

SP – São Paulo

STJ – Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	9
1	Direito do Consumidor: âmbito de aplicação, princípios e proteção contratual	12
1.1	Evolução histórica.....	12
1.2	Pressupostos da relação jurídica de consumo.....	16
1.2.1	<i>Consumidor</i>	16
1.2.2	<i>Fornecedor</i>	19
1.2.3	<i>Produtos e Serviços</i>	21
1.3	Fundamentos e Princípios norteadores do Direito do Consumidor.....	22
1.3.1	<i>Fundamentos Constitucionais</i>	22
1.3.2	<i>Princípios Norteadores do Código de Defesa do Consumidor</i>	24
1.4	Proteção contratual no Direito do Consumidor.....	27
2	A locação urbana	36
2.1	Evolução histórica.....	37
2.2	Características do contrato de locação urbana.....	40
2.3	Disposições da Lei 8.245/91 acerca do contrato de locação imobiliária urbana.....	43
2.4	O Papel das Empresas imobiliárias na locação urbana.....	52
3	Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação imobiliária urbana	56
3.1	Eventual conflito de leis. A aplicação da teoria do diálogo de fontes.....	58
3.2	Pressupostos para a caracterização da locação como relação de consumo.....	60
3.2.1	<i>Locatário como consumidor</i>	60
3.2.2	<i>Locador como fornecedor</i>	62
3.3	Hipóteses de aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às locações imobiliárias urbanas.....	63
3.4	Principais efeitos da aplicação das normas de defesa consumerista aos contratos de locação imobiliária urbana.....	69
3.5	Posição e argumentos jurisprudenciais. Crítica ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça.....	74
	CONCLUSÃO	78
	REFERÊNCIAS	83
	GLOSSÁRIO	87

INTRODUÇÃO

O fenômeno de modernização e ampliação dos setores industriais, comerciais e de prestação de serviços que se fez presente na metade final do Século XX, constata-se, alterou profundamente os hábitos e métodos de aquisição de produtos e serviços pela população em geral, culminando no surgimento da atualmente denominada “sociedade de consumo”.

Com o alvorecer desta sociedade, verificou-se também a eclosão de uma forte disparidade de poder entre as partes das relações comerciais cotidianas, decorrente da desigualdade de conhecimentos técnicos, jurídicos e fáticos existente entre estas, de modo que diversos Estados passaram a tomar providências com o objetivo de proteger a parte mais fraca destas relações: o consumidor.

Dentre estes Estados incluiu-se a República Federativa do Brasil, que acatou a proteção consumerista como princípio de sua ordem econômica em sua Constituição de 1988 e, também, consolidou esta proteção por meio da criação de um “Código de Defesa do Consumidor” (Lei n. 8.078/90).

No mesmo período, dentre as diversas reformas legislativas que neste afluíram, foi também promulgada a Lei n. 8.245/91, voltada especificamente à regulação das locações imobiliárias urbanas e que foi confeccionada visando, principalmente, a pacificação das corriqueiras e, à época, conturbadas relações existentes entre locadores e locatários de imóveis.

O presente trabalho volta-se, então, à análise da aplicabilidade, ou não, destas normas de defesa do consumidor aos contratos de locação de imóveis urbanos no direito brasileiro.

Isto porque, estas relações locatícias, muito embora tenham a sua origem no clássico direito romano e venham sendo reguladas por legislação específica no direito brasileiro desde o ano de 1921, não se mantiveram inalcançadas pela modernização e ampliação dos setores de prestação de serviços que deram origem à sociedade de consumo.

Em realidade, a entrada de grandes investidores e de empresas imobiliárias no mercado de locações de imóveis urbanas gerou um desequilíbrio nunca antes identificado no já secular direito locatício.

Todavia, muito embora sejam notáveis as modificações existentes, a atual Lei regulatória das locações de imóveis urbanos (Lei n. 8.245/91) não empresta qualquer proteção aos locatários que se encontrem em situação de desfalque perante os novos sujeitos atuantes no mercado locatício. Em realidade, nota-se que a confecção deste diploma legal se deu em época anterior à consolidação da atuação destes sujeitos neste mercado.

Assim sendo, diante deste desfalque de proteção ao locatário que se encontre em situação de vulnerabilidade em face dos grandes investidores e empresários hoje atuantes no mercado de locações imobiliárias urbanas, surgiu o questionamento acerca da possibilidade de aplicação das normas protecionistas previstas no Código de Defesa do Consumidor a estes casos específicos, quando identificados.

Entretanto, muito embora diversos pensadores do direito, dentre eles Cláudia Lima Marques e Sílvio de Salvo Venosa, defendam a aplicação das normas consumeristas aos contratos de locação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais Estaduais encontra-se consolidada no sentido contrário ao deste entendimento.

Desta forma, em razão desta divergência, que resulta em uma incerteza dos locadores e locatários acerca da aludida aplicabilidade, faz-se relevante o presente trabalho, que busca identificar as possibilidades, os requisitos, as hipóteses e os efeitos de uma eventual aplicação das normas de defesa consumerista aos contratos de locação imobiliária urbana no Brasil.

Para tanto, o presente estudo foi realizado mediante a utilização do método monográfico, desenvolvido através da técnica de documentação indireta, envolvendo pesquisas bibliográficas e documentais, e, enfim, dividido em três capítulos.

No primeiro capítulo, faz-se a análise do surgimento, desenvolvimento e consolidação do direito consumerista no Brasil. Neste excerto, serão analisados os requisitos para caracterização de uma relação comercial como sendo de consumo, os princípios e finalidades do presente Código de Defesa do Consumidor e, por fim, a proteção contratual que este empresta aos consumidores brasileiros.

Já no segundo capítulo, será pormenorizado o desenvolvimento histórico das relações locatícias imobiliárias no mundo ocidental e a sua posterior consolidação no atual direito brasileiro. Assim sendo, serão expostas as principais características desta relação, cujas origens remontam ao clássico direito romano, a sua evolução

histórica no direito ocidental, as relevantes disposições da presente Lei 8.245/91 e, ainda, a atual realidade do mercado locatício imobiliário brasileiro, que ensejou o questionamento abordado neste estudo.

Por fim, no derradeiro capítulo desta obra, será analisada em concreto a hipótese de aplicabilidade das normas de proteção consumerista aos contratos de locação imobiliária urbana. Este exame dar-se-á por meio do estudo dos pressupostos e das técnicas de interpretação legislativas necessárias a esta aplicação, das hipóteses fáticas em que estariam verificados tais pressupostos, dos efeitos de uma eventual aplicação das normas de defesa consumeristas aos contratos locatícios imobiliários urbanos e, ainda, da jurisprudência atual acerca do tema no cotidiano jurídico brasileiro.

1. Direito do Consumidor: âmbito de aplicação, princípios e proteção contratual

O Direito do Consumidor é um dos ramos mais recentes do direito moderno, consolidado após as mudanças sociais e tecnológicas ocorridas no final do século XX. Em realidade o reconhecimento do consumidor como sujeito vulnerável das relações jurídicas e que, ante este fato, demanda uma maior proteção do ordenamento jurídico, somente teve seu marco inicial no ano de 1962, nos Estados Unidos da América.

De lá pra cá, a defesa do consumidor ganhou força ao redor do mundo e restou expressamente introduzida no direito brasileiro por meio da Constituição Federal de 1988, que elencou a defesa do consumidor como direito fundamental e como princípio da ordem econômica nacional.

Em decorrência da incorporação desta defesa ao ordenamento jurídico brasileiro, foi promulgada em 1990 a Lei 8.078/90, mais conhecida como Código de Defesa do Consumidor. Este código veio consolidar o que é denominado pela doutrina de “microssistema da defesa consumerista”, sujeito a princípios próprios e voltado à garantia dos direitos da parte mais fraca nas relações jurídicas de consumo.

Neste capítulo, far-se-á a análise do surgimento e da consolidação do microssistema de defesa consumerista vigente no direito brasileiro, na qual serão analisados os fundamentos e as disposições acerca da proteção do consumidor na Lei 8.078/90.

1.1 Evolução histórica

O surgimento de um ramo jurídico voltado à defesa de consumidores é um fenômeno recente na história do direito, que decorre das significativas mudanças ocorridas na estrutura social a partir das últimas décadas do século XX.

Estas mudanças, impulsionadas pela modernização e ampliação dos setores industriais, comerciais e de prestação de serviço, acabaram por alterar os hábitos e

métodos de aquisição de produtos e serviços pelos cidadãos hodiernos, culminando no surgimento da denominada sociedade de consumo (BITTAR, 1991, p. 1-2).

Na fase atual desta sociedade, em decorrência da expansão do mercado, relações jurídicas que antes eram paritariamente constituídas passaram a ser marcadas por uma evidente desigualdade entre as partes contratantes. Esta desigualdade, que decorre tanto da desproporção da capacidade econômica das partes, quanto da diferença de acesso e compreensão às informações acerca da relação comercial e jurídica a ser firmada, vem sendo alvo de diversas providências legislativas, que visam amenizar os seus efeitos (MIRAGEM, 2013, p.35-36).

Trata-se, de fato, da superação de uma ideia comumente aventada no direito civil do século XIX, a de que bastaria uma igualdade formal para garantir a real igualdade de todos em uma sociedade. Diante do reconhecimento de que alguns entes detêm maior força jurídica e econômica do que outros, surge a necessidade de uma relativização de alguns dogmas historicamente consagrados no direito privado, como o da autonomia da vontade das partes e do *pacta sunt servanda* (NUNES, 2013, p.45-46).

A discussão de providências específicas para a defesa da parte mais fraca das relações comerciais tem como marco inicial o discurso do presidente John F. Kennedy para o Congresso dos Estados Unidos da América em 1962 (MARQUES 2008, p.24).

Neste discurso, o político ressaltou que “todos somos consumidores” em algum momento de nossas vidas e destacou como básicos do sujeito que se encontrar neste polo da relação jurídica os direitos à segurança, à informação, à escolha e a ser. Deste modo, a partir deste marco histórico, surgiram nos Estados Unidos da América as primeiras normas voltadas à defesa do consumidor, inaugurando uma tendência que logo seria seguida pelo restante do mundo e culminaria na realização de uma Conferência Mundial do Consumidor no ano de 1972, em Estocolmo (MIRAGEM, 2013, p. 36).

O direito brasileiro, todavia, demorou a incorporar este tipo de norma protetiva em seu sistema.

Carlos Alberto Bittar (1991, p.5) destaca, em sua obra, que apesar de existirem, à época, leis voltadas à repressão de crimes contra a economia popular, à intervenção no domínio econômico e à repressão a abusos do poder econômico – quais sejam, respectivamente, o Decreto-Lei n. 869/83, a Lei Delegada n. 4/62 e a

Lei n. 4.137/62 – estes diplomas legais foram insuficientes para impedir o avanço de práticas monopolísticas e a conseqüente acentuação do desequilíbrio existente nas relações consumeristas.

Além disso, é de se ressaltar que a ideia de um corpo de normas voltado especificamente à proteção de consumidores só começou a ser discutida no Brasil em meados da década de 1970 e ganhou força diante aludida fragilidade do sistema de proteção legal da economia e do consumidor vigente à época, demonstrada mediante sucessivas violações de direitos do consumidor, por meio de sonegação de mercadorias, formação de estoques especulativos, dentre outros (BITTAR, 1991, p.20).

De fato, a primeira determinação expressa acerca da defesa dos consumidores pelo Estado na legislação brasileira só concretizou-se no ano de 1988, através da redação dos arts. 5º, inciso XXXII e 170, inciso V da Constituição da República Federativa do Brasil:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

V - defesa do consumidor; (BRASIL, 1988).

Demais disso, a defesa do consumidor também esteve em foco no Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, cujo art. 48 previa a elaboração pelo o Congresso Nacional de um “código de defesa do consumidor” no prazo de cento e vinte dias da promulgação da Constituição Federal. Diante disso, após meses de discussão da matéria no congresso, surgiu no direito brasileiro a Lei 8.078/90, o Código de Defesa do Consumidor (CDC).

A promulgação deste código deu origem ao chamado “microssistema do direito do consumidor” dentro do direito vigente no Brasil. Este, como é usual dos microssistemas, é dotado de princípios próprios, dispostos nos primeiros artigos do código e que se aplicam na interpretação das situações regidas por este

microssistema, de modo a facilitar o alcance dos fins almejados por este (MARQUES, 2008).

Inclusive, por irradiar da determinação constitucional de defesa do elo mais fraco da relação de consumo, todas as normas do microssistema consumeristas, sejam de direito público ou voltadas aos particulares, são consideradas de ordem pública. Esta consideração, embora não as torne hierarquicamente superior a outras normas do direito brasileiro, outorga a elas um caráter preferencial e, ainda, retira da autonomia das partes a possibilidade de derogá-las em seus negócios, conferindo o caráter de cogentes a estas normas (MIRAGEM, 2013, p. 58-60).

É de se destacar que atualmente, no âmbito do pluralismo de normas jurídicas vigentes no direito brasileiro, vem sendo defendida por parte da doutrina a incorporação do Código de Defesa do Consumidor e do microssistema a que este deu origem ao ordenamento jurídico mediante os preceitos da teoria do “diálogo das fontes” de Erik Jayme, que surgiu com o objetivo contrapor a binariedade do sistema clássico de resolução de conflito de normas (MARQUES, 2008, p.87-89).

Esta teoria vem expor que nem sempre é necessária a exclusão de uma norma por outra que verse de maneira diferente sobre a mesma situação, mas sim, que é possível uma aplicação simultânea e harmônica de ambas, mediante a concepção sistemática do ordenamento jurídico e da identificação das finalidades narradas pelas normas em aparente conflito (TARTUCE, 2014 p. 14-15).

Os defensores desta teoria expõem que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) concentra as suas disposições em uma série de providências genéricas a serem tomadas na defesa da parte vulnerável das relações de consumo e não traz em seu corpo regramentos para relações jurídicas específicas, de modo que uma aplicação indiscriminada dos critérios clássicos de resolução de antinomias constantes no art. 2ª da Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro – o cronológico, o hierárquico e de especificidade – resultaria em uma deturpação do sistema criado para proteger o consumidor.

Com o decorrer dos anos, a possibilidade de aplicação da teoria do diálogo das fontes ao direito do consumidor em detrimento das normas clássicas de resolução de antinomias vem ganhando força e já foi, inclusive, reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI 2.591, na qual se concluiu pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor a todas as atividades bancárias, em

razão da possibilidade de existência de diferentes aspectos em uma mesma realidade jurídica (MARQUES, 2008 p. 88).

Apresentada a evolução histórica do direito do consumidor e da interpretação de suas normas, passa-se à análise dos pressupostos para a caracterização de uma relação como sendo de consumo.

1.2. Pressupostos da relação de consumo

Carlos Alberto Bittar, em sua obra, define as relações de consumo como sendo as “funções de satisfação de necessidades” existentes no mercado e voltadas às operações de produção, intermediação e colocação de produtos ou serviços à disposição dos consumidores (BITTAR, 1991).

Todavia, o Código de Defesa do Consumidor brasileiro não traz em si consignado uma definição específica acerca do que seria uma relação de consumo. Mediante a técnica legislativa adotada, o legislador nacional optou por conceituar os sujeitos e o objeto da relação, ao invés de especificar as hipóteses em que esta estaria concretizada (MIRAGEM, 2013, p, 135-136).

Em realidade, é de se destacar que o CDC adotou um sistema subjetivo para definir o campo de aplicação de suas normas, tornando essencial à compreensão de seu sistema e à identificação do alcance – ou não – de sua proteção um estudo aprofundado acerca da complexa definição dos sujeitos inerentes a esta relação: o consumidor e o fornecedor (MARQUES, 2008, p. 65-67).

1.2.1 Consumidor

A complexidade do sistema de defesa consumerista no direito brasileiro inicia-se, justamente, pela definição do sujeito que este sistema visa proteger: o consumidor. Isto porque, este sujeito não é definido no Código de Defesa do Consumidor somente sob uma perspectiva individual, mas também sob uma ótica transindividual, por meio da qual o consumidor é identificado como sujeito

pertencente a um ou mais grupos, titular de direitos coletivos e/ou difusos, e que pode inclusive, sequer integrar uma relação de consumo para ter reconhecida a defesa de seus direitos, como no caso das vítimas de um acidente de consumo (MARQUES, 2008, p.67-71).

O autor Bruno Miragem (2013, p.136), em sua obra, identifica as duas grandes categorias de consumidor presentes no complexo sistema do CDC: a de consumidor *standard* ou padrão e a de consumidor por equiparação.

O consumidor padrão do CDC é, conforme o artigo 2º desta Lei, “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. Desta definição já é possível extrair que: 1) tanto pessoas naturais, quanto pessoas jurídicas podem alcançar o status de consumidores; e 2) a subsunção do sujeito na definição de consumidor não está vinculada estritamente à aquisição de um bem de consumo, pois até mesmo aquele que meramente utiliza um produto ou serviço, desde como destinatário final, é reconhecido como consumidor no âmbito do CDC (MIRAGEM, 2013, p.136).

O que oferece real desafio aos intérpretes e aplicadores do direito consumerista é, em realidade, a conceituação de “destinatário final” dos produtos e serviços, pois esta expressão admite distintas interpretações. Primeiramente, pode-se considerar destinatário final aquele que utiliza o bem de modo a implicar na sua destruição, usufruindo a sua utilidade, sendo este o destinatário final *fático* do produto (TARTUCE, 2014, p. 75-76).

Todavia, a questão do derradeiro destinatário de um bem de consumo também pode ser encarada do ponto de vista *econômico*, qual seja, a de que um bem encontra o seu destino final quando é retirado definitivamente do mercado de consumo, não voltando a reintegrá-lo ainda que através da sua incorporação a outro bem (GARCIA, 2010, p. 15-16).

Diante desta interpretação, o destinatário final *fático* de um produto não necessariamente será um consumidor, pois caso o bem exaurido seja utilizado na confecção de outro bem ou na prestação de um serviço a ser integrado no mercado de consumo, o destino *econômico* final do bem só será alcançado posteriormente (MIRAGEM, 2013, p. 137-138).

Diante destas duas possibilidades de interpretação, a doutrina se dividiu, inicialmente, em duas correntes teóricas: a finalista e a maximalista. Para os defensores do modelo finalista, uma interpretação estrita do conceito de consumidor

é essencial para que seja atingida a finalidade do microsistema de defesa do consumidor e, deste modo, somente o destinatário final *fático* e *econômico* de um bem poderia ser considerado consumidor à luz do CDC, excetuadas raríssimas exceções, de cuja análise seria encarregado o Poder Judiciário (MARQUES, 2008, p. 67-68).

Em sentido diverso, os teóricos maximalistas adotaram, de início, uma visão mais ampla das normas do CDC, defendendo a sua aplicação como instrumento de regulamentação do mercado de consumo brasileiro e não somente como instrumento de defesa do consumidor “não-profissional”. Com base nesta visão, passaram a entender que as normas do CDC seriam aplicadas para qualquer destinatário *final* de um produto ou serviço, que ao utilizá-lo encerrasse a sua utilidade, mesmo que o incorporando a outro bem ou serviço (DONATO, 1994, p. 92-93).

Após anos de discussão, surgiu também uma terceira corrente, a finalista *mitigada* ou *aprofundada*. À luz desta teoria, que vem sendo acertadamente adotada por boa parte da doutrina e pelas cortes superiores, as normas de defesa consumerista alcançam o destinatário *fático* final do serviço sempre que tal destinatário encontrar-se em uma posição de vulnerabilidade, independentemente de ser o destinatário *econômico* final do bem, sendo profissional ou não (TARTUCE, 2014, p. 79-88).

Considera-se, deste modo, a existência de uma dualidade na definição do termo: todo consumidor é vulnerável, por presunção absoluta da lei, e todo destinatário *fático* vulnerável de uma relação jurídica envolvendo o fornecimento de bens ou a prestação de serviços é merecedora das normas de proteção do microsistema consumerista.

Esta vulnerabilidade, como já destacado, pode decorrer de desigualdades *fáticas* (quando há discrepância de poder econômico entre as partes), *jurídicas* (quando é verificado um domínio maior das informações acerca da relação jurídica a ser firmada por uma das partes) ou, até mesmo, *técnicas* (onde há menor conhecimento pelo consumidor acerca das reais qualidades do produto ou serviço consumido) (MARQUES, 2008, p. 71-76).

Todavia, é de se ressaltar que no sistema do CDC somente o consumidor pessoa física e que não-profissional é presumido como vulnerável tecnicamente, cabendo às pessoas jurídicas e àqueles que consomem os produtos como parte de

sua atividade econômica a prova de sua situação de vulnerabilidade, caso queiram invocar as normas deste sistema em sua defesa (GARCIA, 2010, p. 19-20).

Além do consumidor *standard*, o Código de Defesa do Consumidor brasileiro estabeleceu uma outra categoria de consumidores: os equiparados. No caso destes consumidores, sequer é necessária a existência de um ato de consumo, bastando que os sujeitos estejam expostos às situações fáticas previstas no parágrafo único do artigo 2º e nos 17 e 29 deste código (MIRAGEM, 2013, p. 139).

Desta forma, de modo a efetivar a ampla proteção aos vulneráveis, serão considerados consumidores a coletividade que esteja de qualquer maneira exposta às práticas dos fornecedores no mercado de consumo e, também, as vítimas de acidentes de consumos, que se consubstanciam em fatos dos produtos e serviços dos quais resulte um dano (TARTUCE, 2014, p. 91-93).

Realizada a abordagem do conceito de consumidor no âmbito do CDC, passa-se à análise da outra figura inerente às relações de consumo.

1.2.2 Fornecedor

O Código de Defesa do Consumidor ao explicitar a figura do fornecedor e as suas atividades assim os define:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. (BRASIL, 1990)

É de se destacar a amplitude da definição adotada pelo código. Com esta amplitude, o legislador buscou alcançar todos os membros da cadeia de fornecimento de produtos e serviços presentes no mercado, sejam aqueles públicos ou privados, pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou não (TARTUCE, 2014, p.69).

Demais disso, percebe-se que a definição de fornecedor não se exaure no *caput* do artigo, mas sim se extrai da interpretação conjunta deste com os seus parágrafos. No tocante a este ponto, é de se ressaltar a amplitude da definição de serviço prestado, por meio da qual o código incluiu como fornecedor qualquer pessoa que forneça atividade “no mercado de consumo, mediante remuneração” (GARCIA, 2010, p. 27-28).

Ademais, a doutrina e a jurisprudência adicionam mais um requisito à subsunção de um sujeito na figura de fornecedor: a profissionalização. Este requisito, que se consubstancia na realização habitual da atividade com o fim de aferir vantagens financeiras, exclui do âmbito do CDC as relações jurídicas firmadas entre pessoas que não exercem usualmente tais relações e onde, portanto, ressalvadas raras exceções, há paridade entre as partes contratantes (TARTUCE, 2014, p.71).

Inclusive, Bruno Miragem (2013, p.157) destaca em sua obra outra condição à qualificação do profissional como fornecedor: a inclusão de seus produtos no mercado de consumo. Diante disso, destaca que até mesmo pessoas que exerçam sua atividade sem fins lucrativos podem ser enquadradas como fornecedores no microsistema consumerista, bastando que, habitualmente, ofereçam seus serviços e produtos no mercado de consumo, enquanto a prestação de serviços por advogados, apesar de visar o lucro, é excluída do âmbito do CDC ante o entendimento de que tais serviços não se encontram em tal mercado.

Por fim, cumpre ressaltar que a remuneração econômica do fornecedor pela disposição ou prestação de seus produtos ou serviços também é essencial à caracterização de uma relação com sendo de consumo. Esta remuneração pode ser direta, por meio do pagamento pelo consumidor do preço do produto ou serviço, ou indireta, como no caso da distribuição de gratuidades com fins de divulgação ou promoção da marca (MIRAGEM, 2013, p. 182-183).

1.2.3 Produtos e Serviços

Para concluir o estudo acerca dos requisitos da relação consumerista, passa-se à análise de seu objeto: os produtos e serviços.

Conforme já anotado, o Código de defesa do consumidor caracteriza os produtos de forma ampla, como sendo “qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial” (BRASIL, 1990).

Uma das mais importantes disposições deste parágrafo é a expressa inclusão dos bens imóveis no rol de produtos, integrantes das relações de consumo. Redigindo o artigo desta maneira, o legislador fez com que a defesa consumerista indiscutivelmente alcançasse os contratos imobiliários e conexos à aquisição de imóveis (MIRAGEM, 2013, p. 163).

Além disso, a expressa inclusão de bens imateriais como produtos também tem a sua importância nos dias atuais, principalmente diante do constante aumento de relações via internet e do comércio cada vez maior de bens de consumo imateriais (MIRAGEM, 2013, p.167).

De resto, diante da já mencionada amplitude da definição, que terminou por incluir todos os bens comerciáveis no conceito de produto, não se verifica maiores controvérsias a serem analisadas no que se refere a este conceito.

Além dos produtos, os serviços oferecidos no mercado também podem ser objeto de relações de consumo. O CDC descreve como serviço “qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração”, excluindo “as decorrentes das relações de caráter trabalhista” (BRASIL, 1990, artigo 3º, parágrafo 2º).

Deste afastamento expresso extrai-se, além do que está disposto em sua redação, a intenção do legislador de alcançar o maior número possível de atividades prestadas no conceito de relação de consumo, demonstrando que dentre todas as atividades realizadas por fornecedor a consumidor no direito brasileiro, somente as decorrentes daquele tipo de relação jurídica não se submetem à proteção do microsistema consumerista.

É de se destacar também a inclusão expressa das atividades de “natureza bancária, financeira, de crédito e securitária”. Esta inserção se deu em razão da grande discussão travada no direito brasileiro concomitantemente com a formulação do Código de Defesa do Consumidor, acerca da possibilidade ou não de reconhecimento do utilizador destas atividades como “destinatário final” dos serviços prestados pelo banco. Todavia, a doutrina e a jurisprudência brasileira sempre foram sólidas no sentido da aplicabilidade do CDC à prestação de tais serviços, tendo o

Supremo Tribunal de Justiça e o Supremo Tribunal Federal consolidado os seus entendimentos neste sentido (NUNES, 2013, p. 144-149).

Realizados os esclarecimentos necessários à compreensão dos requisitos de uma relação de consumo, passa-se à análise dos princípios que norteiam a defesa do consumidor no microssistema consumerista brasileiro.

1.3 Fundamentos e princípios norteadores do Direito do Consumidor

Inicialmente, destaca-se que as bases do direito consumerista brasileiro advêm de duas grandes fontes: a Constituição da República Federativa do Brasil e o Código de Defesa do Consumidor. Desta forma, a análise destas matrizes far-se-á separadamente, de acordo com a sua origem e tendo como vértice principal os ensinamentos do consagrado doutrinador consumerista Bruno Miragem.

1.3.1 Fundamentos Constitucionais

A presença de fundamentos do Direito do Consumidor na Constituição Federal decorre do recente fenômeno de constitucionalização do Direito Civil. Por meio deste fenômeno, que ganhou força com revalorização das constituições no decorrer século XX, a separação dos âmbitos de controle público e privado passou a ser mitigada e, deste modo, a regulação de institutos fundantes do direito privado – como a propriedade, família e contratos – passou a integrar os modernos diplomas constitucionais (MIRAGEM, 2013, p. 45-47).

Esta incorporação tem como efeito prático a atribuição de um *status* superior a tais direitos, tornando-os preferenciais em face de outros direito de matriz infraconstitucional e, também, torna exigível do poder pública a tomada de providências concretas para a sua efetivação (TARTUCE, 2014, p. 10-12).

No caso da defesa do consumidor, o *status* atribuído a tal direito é ainda mais privilegiado, já que este se encontra elencado como um dos direitos fundamentais do cidadão brasileiro e, portanto, cláusula pétrea da Constituição Federal brasileira:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

Art. 60

[...]

§ 4º - Não será objeto de deliberação a proposta de emenda tendente a abolir:

[...]

IV - os direitos e garantias individuais.

Destaca-se que própria Constituição estabeleceu o modo de efetivação pelo Estado da defesa do consumidor: a forma da lei. Esta indicação foi aprimorada através da redação do art. 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, que determinou a criação pelo legislativo de um Código voltado a tal defesa.

A intenção do constituinte com esta especificação foi a de determinar ao legislador que a defesa do consumidor não fosse realizada por meio de leis esparsas, mas sim, por meio de um sistema único, composto por normas e princípios. Esta intenção foi, de fato, atendida pelo legislador na confecção do CDC (MIRAGEM, 2013, p.56).

Findando esta análise, nota-se além de colacionada como direito fundamental dos cidadãos brasileiros, a defesa do consumidor foi consagrada como princípio da ordem econômica no inciso V do artigo 170 da Constituição Federal (NUNES, 2013, p.114-115).

Esta consagração representa grande avanço no reconhecimento da importância da proteção do consumidor para o devido funcionamento da ordem econômica nacional e, inclusive, alça a proteção do consumidor ao mesmo patamar de consagrados princípios econômicos, como os da soberania nacional e da propriedade privada (MIRAGEM, 2013, p. 55-57).

Explorados os fundamentos constitucionais e tendo em vista que o a defesa consumerista encontra-se concretizada na legislação infraconstitucional por meio um sistema unitário de normas e princípios, passa-se à análise mais aprofundada destes princípios, que são essenciais à compreensão da matéria e estão elencados no Código de Defesa do Consumidor.

1.3.2 Princípios norteadores do Código de Defesa do Consumidor

Os princípios estabelecidos na Lei 8.078/90 – o Código de Defesa do Consumidor – são essenciais para que haja uma correta interpretação e aplicação das normas deste sistema. Isto porque, primeiramente, tais princípios orientam os intérpretes e aplicadores acerca de quais aspectos das relações consumeristas foram levados em consideração para a confecção do aludido código e, deste modo, indicam qual o caminho deve ser tomado quando tutelada uma relação de consumo.

O princípio básico, que por si só fundamenta a existência e aplicação do direito do consumidor, é o da vulnerabilidade. Com este princípio é garantido ao consumidor o direito de ter a sua fraqueza ou debilidade na relação jurídica reconhecida por meio de uma presunção legal, apta a autorizar e legitimar proteção especial que lhe é concedida (TARTUCE, 2014, p. 31-34).

Esta vulnerabilidade não é uma, podendo se apresentar de diversas formas, que já foram analisadas quando da definição do conceito de consumidor.

Além disso, o autor Bruno Miragem (2013, p. 117-122), em sua obra, destaca que a legislação brasileira elenca dois sujeitos que estão submetidos a uma vulnerabilidade agravada: os idosos e as crianças. Diante disso, expõe o autor que a intervenção estatal nestes casos deve ser ainda mais incisiva e que este agravamento da vulnerabilidade deverá servir de critério para a análise das situações fáticas envolvendo tais sujeitos, de modo a evitar que abusos sejam cometidos.

É de se destacar, por fim, que a vulnerabilidade não se confunde com a hipossuficiência do consumidor. A hipossuficiência não é característica inerente a todos os consumidores, consistindo em uma debilidade excepcional, verificada no caso concreto e que, quando reconhecida judicialmente, autorizará facilitação da defesa judicial do consumidor hipossuficiente (TARTUCE, 2014, p. 35).

Por outro lado, a vulnerabilidade representa uma situação inerente a todos os consumidores e não se vincula a uma dificuldade de defender os seus direitos, mas sim, a uma impotência do consumidor em face do desequilíbrio de forças do mercado de consumo (MIRAGEM, 2013, p. 113-118).

Outro princípio norteador da defesa do consumidor é o da solidariedade. Este princípio orienta, primordialmente, que os riscos advindos das relações de consumo não devem ser onerados somente a um dos sujeitos específicos da relação,

devendo ser arcados por toda a coletividade que participa do mercado consumerista (MIRAGEM, 2013, p. 123).

Este princípio, identificado e explicado por Bruno Miragem (2013, p.123-125), serve de base, por exemplo, à retirada do requisito de culpa nos casos de responsabilização civil dos fornecedores, através da imposição da incorporação por este dos riscos de sua atividade econômica no próprio custo do bem de consumo por si ofertado.

Além disso, outro relevante efeito prático da aplicação do princípio da solidariedade é a flexibilização da separação existente entre terceiros e o contrato firmado entre as partes, mediante uma “superação da dicotomia entre as partes e o terceiro”. Esta solução é adotada quando algum dos sujeitos participantes do mercado de consumo sofra as consequências do inadimplemento de contrato por terceiros ou, ainda, quando um terceiro alheio ao contrato contribui decisivamente para o inadimplemento do contrato por uma das partes (MIRAGEM, 2013, fl. 124-125).

Além destes, também é estabelecido no CDC o princípio da boa-fé nas relações de consumo. Este princípio é voltado ao comportamento das partes nas relações jurídicas de consumo e determina que o contrato de consumo não seja realizado de maneira escusa e lesiva, mas sim, de forma leal e respeitosa por todas as partes (TARTUCE, 2014, p. 36-38).

A aplicação do princípio da boa-fé consiste, em realidade, em uma relativização da autonomia da vontade das partes, sendo tipicamente utilizado para coibir abusos praticados em decorrência da má conduta de fornecedores que não cumprem com os deveres acessórios ao contrato (de informação, de segurança, etc.) e induzem o consumidor à realização de negócios prejudiciais aos seus interesses (MIRAGEM, 2013, p. 126-127).

É de se destacar ainda que alguns doutrinadores, dentre eles Cláudia Lima Marques, consideram o princípio da boa-fé como sendo o princípio orientador máximo do CDC, por reestabelecer a força das expectativas do consumidor e amenizar a disparidade de forças existente nas relações de consumo (MARQUES, 2008, p. 57-58).

Na linha do reestabelecimento das expectativas do consumidor, o código consumerista traz também mais um princípio: o do equilíbrio ou da equivalência negocial. Este princípio estabelece que as obrigações resultantes do contrato

firmado em uma relação de consumo devem ser equilibradas para ambas as partes, não sendo aceitável a imputação excessiva onerosidade a apenas uma delas (TARTUCE, 2014, p. 53-55).

Este princípio, inclusive, tem a sua aplicação reforçada mediante a disposição do inciso V do artigo 6º do CDC acerca de um direito básico do consumidor à “modificação das cláusulas contratuais” que estabeleçam obrigações desproporcionais e à “revisão” das cláusulas que venham a se tornar excessivamente onerosas por fatos supervenientes e imprevisíveis. Mediante a aplicação deste princípio, encontra-se o consumidor protegido dos riscos que resultam da sua vulnerabilidade, como os provenientes de manifestações viciadas de sua vontade ou de eventos imprevisíveis para os quais não estava preparado (MIRAGEM, p. 130-131).

Outro princípio reconhecido no âmbito do código de defesa do consumidor é o da intervenção do estado, também chamado de princípio do protecionismo do consumidor. Este princípio decorre do afastamento de uma concepção liberal de Estado e da atribuição a este da tarefa de gerenciar os diversos interesses presentes na sociedade, impondo a este o dever de participar ativamente na concretização dos fins almejados pela criação de um sistema de normas de defesa dos consumidores (MIRAGEM, 2013, p. 131).

Somado a este princípio há o da efetividade da defesa do consumidor, implícito no teor do código. Este princípio é direcionado a todos os agentes intérpretes e aplicadores do CDC e impõe a estes a obrigação de agir sempre em prol da concretização dos fins almejados pelas normas consumeristas, mediante a sua devida interpretação e aplicação. De fato, o CDC traz subentendido em seu teor que os atos dos órgãos envolvidos na defesa do consumidor jamais poderão, quando da análise de uma situação de consumo, optar por mitigar a proteção almejada pelo microssistema consumerista vigente (MIRAGEM, 2013, p. 132-133).

Ademais, está presente no microssistema consumerista brasileiro o princípio da transparência ou confiança. Este princípio estabelece que as informações acerca de produtos e serviços sejam passadas ao consumidor da forma mais clara e inteligível possível, sem qualquer intenção de induzi-lo a erro no momento do pacto da relação de consumo (TARTUCE, 2014, p. 41-43).

Por derradeiro, extrai-se do CDC o princípio da harmonia das relações de consumo. Este princípio, intimamente ligado com o da boa-fé, estabelece que o

consumidor e fornecedor jamais devem ser visto como sujeitos com interesses contrapostos, mas sim, como complementares um ao outro, pois a relação de consumo tem como fim a satisfação de suas prestações. Ainda nesta linha, o princípio da harmonia surge para prevenir obtenção de vantagens indevidas por qualquer um dos sujeitos da relação e, também, para veda a imposição de desvantagem excessiva às partes (MIRAGEM, 2008, p. 133-134).

Com a exposição dos fundamentos constitucionais e dos princípios infraconstitucionais do Direito do Consumidor, encontra-se completa, embora resumida, a análise dos mais importantes fatores do microsistema consumerista: os seus sujeitos, seus objetos e seus princípios. Desta forma de modo a ingressar na análise do ponto central deste estudo, procede-se à análise do instituto da proteção contratual no direito do consumidor.

1.4 Proteção contratual no Direito do Consumidor

A proteção contratual é instituto preponderante dentre os institutos de defesa consumerista, tendo o CDC reservado um capítulo inteiro para a sua abordagem. Esta preponderância decorre principalmente do fato de que as relações de consumo, usualmente, derivam de um contrato firmado entre fornecedor e consumidor (MIRAGEM, 2013, p. 219).

É de se ressaltar que a proteção contratual presente no CDC é fortemente influenciada pela recente reestruturação da teoria dos contratos, que por sua vez decorre de uma análise da nova realidade dos contratos na sociedade após os avanços científicos e tecnológicos ocorridos a partir dos séculos XIX e XX (MIRAGEM, 2013, p. 219-221).

Nesta nova realidade, destaca a doutrinadora Cláudia Lima Marques (2006, p.51-64), é cada vez mais rara a existência de contratos realmente paritários, quais sejam, aqueles onde as partes que firmam o contrato encontrem-se em mesmas condições fáticas, técnicas e jurídicas, nos quais a concepção contratual clássica é embasada.

Ressalta esta mesma autora, noutra vértice, que a concretização da sociedade de consumo teve como efeito uma despersonalização e uma

desmaterialização das relações jurídicas, diante da disseminação dos “contratos de massa”, entendidos estes como aqueles homogêneos em seu conteúdo e voltado a uma série indefinida de contratantes, sendo apresentada a estes sem que haja uma discussão prévia das cláusulas entre as partes (MARQUES, 2006 p. 64-65).

Assim, ante a relevante alteração da realidade dos contratos e à necessidade de proteção da parte vulnerável destas relações, a consagrada autonomia das partes contratantes e o princípio do *pacta sunt servanda*, que tem suas origens na tendência jusracionalista dos séculos XVII e XVIII, passam a ser mitigados para garantir o equilíbrio das relações consumeristas. (MIRAGEM, 2013, p. 221-231).

Além desta mitigação de princípios, o Código de Defesa do Consumidor também estabeleceu uma série de direitos e deveres a serem respeitados – principalmente – pelo fornecedor no momento da formação e da execução do contrato de consumo, que devem ser seguidos sob pena de nulidade da relação contratual firmada.

Inicialmente, na fase de formação do contrato, dois princípios norteiam os direitos do garantidos ao consumidor: o princípio da transparência e o da boa-fé.

O princípio da transparência estabelece a ideia central de que a relação contratual deve ser a mais clara possível, de modo que ambas as partes tenham informações esclarecidas e corretas acerca do objeto e do teor do contrato a ser firmado ainda na fase de formação deste (TARTUCE, 2014, p. 41-43).

Conforme ressalta Rizzato Nunes (2013, p. 698), este princípio decorre do fato de não fazer sentido lógico ou jurídico obrigação do consumidor ao cumprimento de cláusulas criadas unilateralmente pelo fornecedor e das quais o consumidor não pôde compreender o alcance no momento de firmar o contrato ou, ainda, de cujo teor sequer foi informado.

Deste princípio deriva, dentre outros, o dever de informação acerca do produto ou serviço, ao qual se submete o fornecedor. Os requisitos mínimos para que este dever de informação seja cumprido encontram-se elencados no art. 31 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Todavia, Cláudia Lima Marques destaca que este rol é meramente exemplificativo, de modo que o fornecedor, para atender a seu dever de informação deverá não somente obedecer às condições lá estabelecidas, mas sim, oferecer ao consumidor todas as informações relevantes acerca do produto ou serviço que este estará adquirindo. (MARQUES, 2006, p. 774-775).

Demais disso, é de se destacar que o dever do fornecedor se estende também às informações sobre o contrato a ser firmado. Neste vértice, o art. 46 do CDC dispõe expressamente que “os contratos que regulam as relações de consumo não obrigam os consumidores” se não for concedida a estes a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo (BRASIL, 1990).

Ainda, não basta apenas que o consumidor tenha acesso a todas as informações acerca do contrato e do bem de consumo. A segunda parte do aludido art. 46 traz a determinação de que a redação do contrato não pode “dificultar a compreensão” do sentido e do alcance deste, também sob pena de não ter validade o contrato firmado (BRASIL, 1990).

Esta disposição é reconhecida por Cláudia Lima Marques (2006, p.794) como o dever de clareza na redação dos contratos, imposto a todos os fornecedores e, em especial, aos que se utilizam de métodos de contratação em massa na sua prática comercial.

É de se ressaltar, neste ponto, que o dever de informação e de clareza de redação pelo fornecedor são aplicados de forma ainda mais rigorosa quando este se utiliza da técnica de contratação em massa, mais conhecida pelo método tradicional de sua efetivação: os contratos de adesão. Neste caso, o CDC prevê que a redação do contrato não apenas não poderá ser escrita de modo a dificultar a sua compreensão, mas também, terá de ser redigida com termos claros e voltados a facilitar a compreensão pelo consumidor do teor do contrato (GARCIA, 2010, p. 294-295).

Feita a análise do princípio da transparência, procede-se ao estudo do outro grande princípio que norteia defesa do consumidor na fase de formação do contrato: o da boa-fé. Trata-se da aplicação de princípio inerente ao próprio microsistema consumerista, mas em um ponto específico deste, no caso, o de formação dos contratos.

A boa-fé no código de defesa no Código de Defesa do Consumidor é de caráter objetivo, ou seja, prescinde de análise do subjetivo dos contratantes e pode ser entendida como uma regra de conduta, um dever imposto às partes de agir com lealdade na formação do contrato (NUNES, 2013, p. 668-669).

Com a incidência deste princípio, entende-se por vedadas no momento anterior a formação do contrato quaisquer práticas que, apesar de não serem tipicamente ilícitas, são consideradas abusivas ao consumidor, dentre elas a utilização de técnicas de venda e publicidades agressivas ou ostensivas. O legislador, para melhor especificar quais práticas poderiam ser consideradas abusivas, inseriu no art. 39 do CDC um rol exemplificativo destas práticas:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto, ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais;

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços.

[...]

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido.

Todavia, a proteção do CDC não se limita à fase pré-contratual ou um âmbito formal contratos de consumo, mas também alcança o próprio conteúdo destes, controlando a equidade das prestações e contraprestações, além da proporcionalidade dos direitos e deveres decorrentes do pacto firmado (MARQUES, 2006 p. 873).

O primeiro princípio norteador da defesa consumerista na execução do contrato a ser destacado é o da confiança. Este princípio, conforme descreve Claudia Lima Marques (2008, p. 1142-1145), resulta da massificação das relações de consumo e, mais especificamente, da confiança que é depositada pelos consumidores nos fornecedores dos produtos e serviço.

Desta confiança conferida pelos consumidores decorre uma assunção dos riscos da relação pelos fornecedores, que passam a ser responsáveis pelos vícios e fatos dos produtos que põem em circulação, bem como pelas efeitos colaterais de sua atividade econômica no mercado de consumo (MARQUES, 2008 p. 1145).

Outro grande princípio norteador da defesa consumerista na execução do contrato identificado por Cláudia Lima Marques (2008, p. 873), o qual é ainda mais relevante para este estudo, é o da equidade contratual.

Este princípio, também chamado de princípio da “equivalência” por outros doutrinadores, rege a impossibilidade de desequilíbrio nas relações obrigacionais que decorrem do contrato de consumo, de modo a garantir uma espécie de “justiça contratual” e proteger os interesses e expectativas que as partes detinham no momento do pacto (NUNES, 2013, p. 671-672).

A defesa consumerista baseada neste norte de equidade tem dois principais efeitos na proteção que alcança a execução de um contrato já firmado: a interpretação pró-consumidor das cláusulas consideradas ambíguas e a possibilidade de revisão ou anulação de cláusulas consideradas abusivas (MARQUES, 2006, p. 871-897).

O art. 47 do CDC expõe de modo patente que “as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor” (BRASIL, 1990).

Esta disposição decorre do fato de que o consumidor, usualmente, não participa da construção do contrato de consumo, recebendo-o já pronto do fornecedor. Assim, caso haja algum conflito na interpretação de uma determinação contratual, o legislador optou por beneficiar a parte mais vulnerável da relação com a escolha do entendimento que melhor atenda os seus interesses.

Entretanto, é de se ressaltar que esta regra de interpretação não é absoluta, pois como já mencionado, o CDC é norteado pelo princípio da boa-fé e, diante disso, a interpretação em prol do consumidor só será válida se atender também à equidade que é inerente às relações regidas pela boa-fé (MARQUES, 2006, 57-58, 874-875).

A interpretação favorável das cláusulas alcança todos os contratos em que esteja presente um consumidor e cria, desta forma, uma nova concepção dos contratos referentes à relação de consumo, pois agora os direitos e deveres das partes não decorrem somente do que está descrito no contrato, mas também, do contexto existente no momento anterior ao pacto – resultante das ofertas, da publicidade, e das promessas do fornecedor (MARQUES, 2006, 877-888).

Ademais, além do benefício da interpretação favorável, também decorre do princípio da equidade nas relações de consumo a vedação à inclusão de cláusulas consideradas abusivas nos contratos firmados entre fornecedor e consumidor. O Código de Defesa do Consumidor, inclusive, foi expresso em seu art. 51 ao declarar a nulidade de pleno direito de tais cláusulas, trazendo também um rol exemplificativo de quais disposições contratuais serão consideradas como de caráter abusivo:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

[...]

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

- XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;
 - XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;
 - XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;
 - XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;
 - XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.
- (BRASIL, 1990)

Esta é mais uma das limitações impostas pelo microsistema consumerista aos dogmas clássicos do direito privado, como os do *pacta sunt servanta* e da autonomia das vontades das partes. Esta limitação, de fato, é mais um dos reflexos do novo ponto de vista trazido pelo CDC em relação ao alcance do direito nas relações comerciais existentes na sociedade, voltado a mitigar a visão liberal e individualista das normas cíveis para introduzir uma nova perspectiva do direito, desta vez como garantidor do equilíbrio contratual (MARQUES, 2006, p. 897-898).

O conceito de cláusula neste artigo deve ser interpretado de maneira ampla, de modo que qualquer estipulação, escrita ou verbal, que dê origem a direitos e deveres em uma relação de consumo e seja considerada abusiva estará sujeita à nulidade estipulada pelo Código de Defesa do Consumidor (NUNES, 2013, p. 728).

É de se destacar, todavia, que o Código de Defesa do Consumidor não trouxe em si expressa uma definição legal acerca do que seria entendido como “cláusula abusiva”. Em realidade, o legislador optou por exemplificar casos expressos onde existiria abusividade¹, por presumi-la em algumas situações específicas² e, subsidiariamente, por deixar a sua definição a cargo da jurisprudência³ (MARQUES, 2006, p. 898).

¹ Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

² Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

[...]

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

³ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Cláudia Lima Marques, no entanto, aponta dois caminhos para definir a abusividade: um subjetivo e o outro objetivo (2006, p.898).

Pelo viés subjetivo, temos uma aproximação do conceito com o de abuso de direito, concluindo que há a abusividade contratual quando o agente contratante usa maliciosamente ou de modo desviado do poder de contratar que lhe é concedido. Por outro lado, buscando uma definição pelo ponto de vista objetivo, temos a vinculação deste conceito ao resultado da conduta do indivíduo, no caso, o prejuízo ou desequilíbrio suportado pelo consumidor em razão da cláusula que lhe é imposta (MARQUES, 2006, p. 899).

O ponto de vista que predomina atualmente no direito consumerista brasileiro é o objetivo, através do qual é pregada a constatação da abusividade da cláusula diante da análise de seus efeitos. A doutrinadora Claudia Lima Marques (2006, p. 905) destaca que esta é, de fato, a melhor interpretação possível em uma sociedade com relações massificadas, pois neste contexto se afigura impossível identificar a subjetividade de cada fornecedor no momento da estipulação da cláusula estudada e, portanto, o método mais seguro para constatação da abusividade das estipulações contratuais é o da análise de seus efeitos práticos.

Constatada esta nulidade, a estipulação contratual é considerada nula de pleno direito. Esta declaração de nulidade absoluta decorre, de fato, do caráter de ordem pública que é conferido às normas do Código de Defesa do Consumidor, em razão de sua origem constitucional.

O principal efeito desta estipulação de nulidade absoluta é a possibilidade de controle *ex officio* destas cláusulas pelo Poder Judiciário. Este entendimento decorre da interpretação conjunta dos arts. 51 do Código de Defesa do Consumidor com os arts. 166 e 168 do Código Civil brasileiro, aplicáveis ao microsistema consumerista conforme disposição do art. 7º do CDC:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; (BRASIL, 1990)

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

[...]

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção

[...]

Art. 168. As nulidades dos artigos antecedentes podem ser alegadas por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir.

Parágrafo único. As nulidades devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitido supri-las, ainda que a requerimento das partes. (BRASIL, 2002)

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade. (BRASIL, 1990)

Todavia, o Código de Defesa do Consumidor abre ao Poder Judiciário outra forma de efetivar a defesa do consumidor, qual seja, a possibilidade de revisão do conteúdo de cláusula considerada abusiva. Inclusive, o art. 6º do diploma consumerista traz expressamente em seu inciso V que a “modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas” é um dos direitos básicos do consumidor (BESSA, 2008, p. 295)

Esta revisão é excepcional e ocorre com mais frequência, no dia a dia jurídico, quando se está tratando de cláusulas abusivas que se referem ao preço e às formas de reajuste dos valores fixados no contrato. Isto porque, diante da essencialidade de tais cláusulas ao pacto firmado entre fornecedor e consumidor, a sua exclusão resultaria na impossibilidade de concretização dos efeitos fáticos deste, em desrespeito à função socioeconômica dos contratos de consumo e aos interesses buscados pelo consumidor por meio daquele contrato (BESSA, 2008, p. 295).

Analisado o aludido princípio da equidade, que culmina na determinação de uma interpretação pró-consumidor e veda a estipulação de cláusulas abusivas nos contratos de consumo, encontra-se finalizada a breve análise do microsistema consumerista brasileiro e de seus instrumentos voltados à defesa dos consumidores. Desta forma, passa-se à análise do histórico e da legislação acerca da relação jurídica que é objeto deste estudo, a locação urbana.

2. A locação urbana

A Lei n. 10.406/2002, mais conhecida como o Código Civil brasileiro, define a locação de bens em seu art. 565 como sendo o negócio em 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 retribuição” (BRASIL, 2002).

As partes deste tipo de relação contratual são o locador, proprietário ou possuidor do bem, e o locatário, a quem se destina o aluguel. Quanto ao seu objeto, este pode ser um bem móvel ou imóvel, desde que não fungível. Demais disso, o consentimento entre as partes e a fixação de preço são também essenciais à configuração da relação locatícia (GONÇALVES, 2012, p. 308-311).

Sendo o bem alugado móvel, a locação será regulada pelos ditames do Código Civil Brasileiro. Por outro lado, em se tratando de bens imóveis, estão presentes no ordenamento jurídico brasileiro regramentos específicos para determinadas categorias destes bens.

Dentre tais regramentos é possível citar: o Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), voltado aos bens imóveis rurais; os Decretos-lei n. 6.874/44 e 9.760/46, que regem o arrendamento de imóveis da União; e a Lei n. 8.245/91, que estabelece os parâmetros para a locação de imóveis urbanos no Brasil (VENOSA, 2014, p. 152-153).

Todavia, dentre todas a mais significativa em termo sociais é a Lei n. 8.245/91. De fato, a locação urbana é um dos contratos mais corriqueiros e relevantes no dia a dia jurídico brasileiro, sendo superado apenas pelo contrato de compra e venda em tais quesitos (VENOSA, 2014, p. 140).

Ante a relevância social deste tipo de contrato e a notável disparidade de forças existentes entre o proprietário do bem imóvel e o inquilino, não é incomum que os Estados venham a legislar de modo específico sobre a matéria, visando garantir a paz social e a segurança jurídica destas relações. De fato, os regramentos acerca da locação de imóveis urbanos já se encontravam presentes no secular direito romano e, inclusive, são tratados por meio de legislação própria no ordenamento jurídico brasileiro desde o ano de 1921 (PACHECO, 2000, p. 81-118).

Neste capítulo, trataremos da locação urbana, analisando sua evolução histórica, as suas características, seu objeto e suas partes, para que seja possível

no decorrer deste trabalho uma análise mais aprofundada acerca da aplicabilidade das normas e princípios do microsistema do Código de Defesa do Consumidor na interpretação dos contratos advindos desta relação jurídica.

2.1. Evolução histórica

O instituto da locação no direito brasileiro tem como suas mais antigas predecessoras as diretrizes do direito romano. De fato, até mesmo a atual divisão da locação em três tipos distintos no sistema jurídico nacional – quais sejam, de serviço, de coisas e de obras – foi herdada da divisão atribuída aos contratos realizados naquele secular direito, onde estas foram denominadas, respectivamente, *locatio conductio rei*, *locatio conductio operarum* e *locatio conductio operis* (PACHECO, 2000, p. 114-118).

Todavia, enquanto a locação de serviços foi em boa parte absorvida pela legislação trabalhista e a locação de obras redundou na criação dos contratos de empreitada, com regramentos e princípios próprios, os ditames legais referentes contratos de locação de coisas ainda trazem em si muitas das tradições originadas no direito romano, dentre elas, no que se refere relação ao contrato de locação urbana, o caráter protetivo da lei em relação ao locatário (VENOSA, 2014, p. 140).

Isto se dá porque, em realidade, foi em Roma a primeira vez em que o instituto da locação urbana de imóveis atingiu grandes proporções, principalmente em razão do fenômeno de escassez de moradia que se consolidou na *urbe* quando esta se tornou uma cidade de grande porte, por volta do Século III a.C. (NASCIMENTO, 2013, p. 2, 11).

Esta escassez, decorrente do crescimento desordenado da cidade e do êxodo rural existente à época, levou ao surgimento da especulação imobiliária em Roma, em meio à qual os proprietários de terrenos da *urbe* passaram a edificar construções de diversos andares, denominadas *insulae*, com o único fim de aluga-las aos habitantes que não tinham onde residir e, por meio desta negociação, obter lucro (NASCIMENTO, 2013, p. 3-7).

Tal relação negocial, conforme se extrai do livro 19, título 2, do Digesto Romano, consolidava-se por meio do contrato de *locatio conductio*, bilateral,

consensual, oneroso e por meio do qual o locador se obrigava a pôr um bem à disposição do locatário, temporariamente, mediante retribuição paga por este. Mediante a intervenção do Estado Romano, esta relação contratual passou a dispor de regras específicas e, até mesmo, de ações próprias para a proteção do direito de suas partes, dentre elas, a *actio locati* para o locador e a *actio conducti* para o locatário (NASCIMENTO, 2013, p.7-11).

Entretanto, conforme ressaltam Sílvio de Salvo Venosa (2014, p.140) e Daniele Silva do Nascimento (2013, p. 7-9), a paridade entre as partes contratantes jamais foi uma característica inerente ao contrato de locação urbana. De fato, ante as condições sociais de Roma à época da consolidação desta relação negocial, era evidente a supremacia do locador, abastado proprietário de bens, em face do locatário, geralmente de menor condição financeira e que, no âmbito do contrato, era considerado mero detentor da coisa.

Em razão desta disparidade, conforme também se extrai do constante no aludido Digesto, o Direito Romano tendeu à proteção do locatário em face do locador, tanto por meio de limites impostos às construções das *insulae*, quanto por meio da garantia de direitos específicos a esta parte mais fraca da relação, dentre eles, o de eximir-se do pagamento do aluguel em caso de eventos graves supervenientes e, também, o de aferir indenização do locador em caso de rompimento do contrato antes do fim do prazo estipulado (NASCIMENTO, 2013, p. 7-8, 13-14).

Esta tradição protecionista, de fato, não se encerrou no secular Direito Romano, mas sim, passou a exercer forte influência nos ordenamentos jurídicos que o subseguiram, dentre eles, o brasileiro (VENOSA, 2014, p. 140).

Inicialmente tratada nas Ordenações Filipinas herdadas do direito ibérico, a locação de imóveis no Brasil só passou a ser regulada por legislação específica no século XX, com o advento a Lei 4.403/1921, conhecida à época como “Lei do Inquilinato”. Esta norma, logo após sua promulgação, foi alterada pela Lei 4.624/1922, por meio da qual ampliou-se a proteção dada aos locatário em face do locador (PACHECO, 2000, p. 82-87).

Posteriormente, a partir da década de 30, inaugurou-se um ciclo de legislações emergenciais sobre a matéria, no qual o regime comum da locação no Código Civil de 1916 vigorava com o complemento de diversas e esparsas leis acerca do tema. Apenas na década de 60 é que a locação de prédios urbanos voltou

a ser sistematizada em uma norma específica, a Lei 4.494/64 (PACHECO, 2000, p. 87-89).

O período inaugurado pela edição desta lei e compreendido entre 1964 e 1979 foi marcado pelo surgimento de normas de caráter mais liberal, que visavam estimular a construção e desestagnar os valores dos aluguéis. Todavia, tal panorama foi alterado após a edição da Lei 6.649/79, criada para regular a locação de prédios urbanos (PACHECO, 2000, p. 188-189).

Isto porque, esta última legislação reeditou e exacerbou o caráter protetivo do locatário de diplomas legais anteriores e, apesar disso, não obteve sucesso na pacificação do turbulento antagonismo existente entre as partes das relações locatícias urbanas. De fato, a grande quantidade de garantias concedidas aos locatários por meio da aludida Lei, somadas às limitações que esta impunha aos locadores, resultaram na eclosão de uma guerra não declarada entre ambas as partes no judiciário brasileiro, demonstrada por milhares de processos que abarrotaram os Tribunais à época (VENOSA, 2012, p. 4-6).

Esta proteção legal ao locatário, inclusive, foi reiterada em diversas outras normas editadas no período, de modo que se consolidou no período uma tendência ao controle e congelamento de aluguéis e à criação de mecanismos de sustação ou suspensão das medidas de despejo almejadas pelos locadores (PACHECO, 2000, p. 189).

Todavia, o caráter altamente protetivo dos diplomas legais vigentes à época também resultou em um franco desestímulo à construção de novos prédios voltados à locação, acarretando uma escassez de imóveis no mercado e prejudicando indiretamente os próprios locatários, aos quais a legislação buscava emprestar proteção (VENOSA, 2012, p. 4-5).

Diante deste panorama de turbulência social e de fuga dos investidores do mercado imobiliário é que se deu o surgimento da Lei 8.245/91, também conhecida como Lei do Inquilinato ou Lei de Locações, que é vigente nos dias de hoje e se volta especificamente à locação de imóveis urbanos (VENOSA, 2014, p. 152-153).

Em razão do reconhecimento das implicações sociais e econômicas de uma legislação exageradamente protetiva ao locatário, este recente diploma legal trouxe em si disposições que, apesar de ainda resguardarem uma maior proteção ao inquilino, ampliaram a defesa aos interesses do locador e incentivaram o retorno de investimentos ao mercado de locações urbanas (VENOSA, 2012, p. 4-7).

Ademais, visando estabelecer um maior equilíbrio na proteção legal concedida às partes da relação jurídica de locação urbana, a proteção dos interesses do locador foi ampliada por meio da edição da Lei 12.112/2009. Através desta norma, que alterou dispositivos da Lei 8.245/91, a título de exemplo, facilitou-se o procedimento de despejo dos locatários inadimplentes e, ainda, limitou-se a hipótese de purgação da mora por estes últimos (GONÇALVES, 2012, p. 331).

Assim sendo, exposta a evolução histórica do contrato de locação e o ciclo das tendências legislativas, que ora concederam maior autonomia às partes e incentivos aos locadores, ora voltaram-se à proteção da parte mais fraca da relação jurídica – qual seja, o locatário –, passa-se à análise específica das características dos contratos de locação urbana, que também se sujeitam a limitações de ordem protetiva dos diplomas legais vigentes.

2.2 Características do contrato de locação urbana

A locação de imóveis urbanos, regulada no Brasil pela Lei n. 8.245/91, é uma das mais comuns relações jurídicas existentes no cotidiano da sociedade. Destaca Sílvio de Salvo Venosa (2014, p. 140)., inclusive, que o contrato de locação imobiliária só é superado pelo de compra e venda quando considerados os critérios de utilização e de importância no mundo negocial.

Suas origens, como já relatado, remontam ao clássico direito romano, de modo que a relação jurídica de locação traz em si, atualmente, aspectos basilares herdados do direito romano e que se encontram somados aos aperfeiçoamentos teóricos consolidados após décadas de observação e aprendizagem dos efeitos práticos das disposições legais inerentes a este tipo de relação jurídica.

Assim como ocorre nos demais tipos de contratos locatícios, o contrato de locação de imobiliária urbana é sinalagmático, pois envolve prestações recíprocas; oneroso, vez que a obrigação de uma parte tem como equivalente uma prestação da outra; consensual, porque pressupõe um acordo de vontades para se concretizar; comutativo, já que as prestações recíprocas entre as partes são de caráter não aleatório; e de trato sucessivo, por se prolongar no tempo. (GONÇALVES, 2012, p. 309-310).

Conforme leciona José da Silva Pacheco (1995, p. 127), o contrato de locação imobiliária urbana não se encontra destacado do ordenamento jurídico brasileiro, apesar de ser regido por lei própria, de modo que são imprescindíveis para a sua regular consolidação a presença dos requisitos essenciais dos contratos, sendo estes o consentimento entre as partes, a capacidades destas e a licitude do objeto contratual.

Suas partes, como já mencionado, são denominadas de locador e locatário, e a sua forma é livre, exceto na hipótese em que as partes convencionarem uma garantia contratual, caso em que devesse ser escrito (GONÇALVES, 2012, p. 308-309).

Entretanto, é o objeto deste tipo de contrato que o destaca das demais locações e o credencia a receber tratamento específico do ordenamento jurídico nacional. Como o próprio nome já indica, o contrato só será considerado de locação imobiliária urbana quando o seu objeto for a cessão, por certo ou incerto tempo e mediante retribuição, de bem imóvel que ostente o caráter urbano (DINIZ, 2014, p.41-44).

O Código Civil brasileiro traz em seus arts. 79 e seguintes as definições legais de bem imóvel, ao registrar que esta categoria abrange “o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente” e, também, o rol de bens considerados móveis por determinação legislativa, dentre eles, os direitos reais sobre imóveis e o direito à sucessão aberta (BRASIL, 2002).

Em realidade, o segundo rol deste artigo foi confeccionado visando emprestar a proteção legal e a segurança jurídica que são, hodiernamente, conferidas à negociação de bens imóveis a outros bens jurídicos os quais, apesar de ostentarem características inerentes a bens móveis, demandam um maior resguardo legal e controle por parte dos aplicadores do direito.

Todavia, ante a tradição histórica do instituto do contrato de aluguel urbano, não há que se cogitar a possibilidade de uma eventual locação dos bens imóveis por designação legal, de modo que a definição clássica presente no caput do art. 79 do Código civil se afigura completa o suficiente para delimitar a tipo de bem que pode sujeitar-se à espécie de contrato sob análise neste estudo.

A doutrinadora Maria Helena Diniz (2014, p. 42), inclusive, destaca o acerto no uso do termo “imóvel” pelo legislador em detrimento do vocábulo “prédio” utilizado na legislação anterior. Isto porque, com esta redação, elidem-se as

discussões antes frequentes acerca da abrangência deste último termo, pois a primeira expressão alcança tanto o aluguel do prédio quanto do terreno em que este se encontra.

Noutro vértice, a tendência atual para a definição do caráter “urbano”, ou não, do bem imóvel – cuja presença também é imprescindível à caracterização do contrato como sendo de locação urbana – é a consideração da destinação do bem a ser locado, em detrimento de sua eventual localização (PACHECO, 2000, p. 228-229).

Em realidade, com base em uma análise teleológica da proteção conferida ao contrato locatício urbano, a jurisprudência e a doutrina vêm reiterando o entendimento de que, em se tratando de imóvel voltado à moradia ou ao exercício de atividades comerciais, ainda que em área evidentemente rural, este imóvel deverá ser considerado urbano para fins de aplicação da Lei 8245/91 (VENOSA, 2012, p.6-7).

Entretanto, é de se ressaltar que a concomitância da imobilidade e da urbanidade do imóvel, por si só, não garante que o contrato de locação deste estará submetido às disposições e proteções da Lei 8.245/91. Isto porque, este diploma legal elencou em seu art. 1º as relações jurídicas que, ainda que tenham por objeto bens imóveis voltados a atividades urbanas, não estarão sujeitas aos seus regramentos:

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 funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.
(BRASIL, 1991)

Desta forma, o legislador nacional foi claro ao dispor que, para fins de sujeição do às determinações do “microssistema das locações” instituído por meio da edição da Lei 8.245/91, somente é considerado contrato de *locação urbana* aquele que (1) contenha uma relação locatícia, (2) tenha como objeto bem imóvel e urbano; e (3) não se encontre expressamente excluído pelo art. 1º da referida lei (VENOSA, 2012, p. 4-18).

Ainda assim, é de se destacar que em se tratando de locações de caráter misto, quais sejam, aquelas nas quais o imóvel locado é destinado a uma das hipóteses previstas nos incisos 2, 3 e 4 do art. 1º e, concomitantemente, voltado à locação urbana efetivamente regulada pela Lei 8.245/91, aplicam-se as disposições deste último diploma (DINIZ, 2014, p.430).

Analisados os requisitos desta espécie de contrato, procede-se à análise dos regramentos específicos que o regem, expressos na aludida Lei do Inquilinato.

2.3 Disposições da Lei 8.245/91 acerca do contrato de locação imobiliária urbana

A Lei do Inquilinato traz em si disposições de ordem pública, que não podem ser desprezadas pelas partes, sob pena de nulidade. De fato, em seu art. 45, esta é patente ao determinar que “São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei [...]”. Entretanto, o legislador não se arriscou a determinar, *a priori*, todas as hipóteses de nulidade absoluta, deixando este encargo aos intérpretes da norma por meio da disposição ampla do referido artigo (VENOSA, 2012, p 193-196).

De início, é de se destacar que a Lei 8.245/91 divide os contratos por si regidos em três modalidades: residenciais, para temporada e não residenciais. Cada um destes regramentos possui proteções inerentes às suas especificidades, dentre elas, por exemplo, a prorrogação automática na locação residencial e o direito locatário à renovação do contrato no caso de locação comercial (BRASIL, 1991).

O critério utilizado para distinguir as três modalidades é o embasado na finalidade que o locatário, não o locador, dá ao imóvel no período da locação. De fato, pouco importa o histórico de uso do imóvel locado, de modo que, por exemplo,

não se pode presumir que uma residência tradicionalmente utilizada para aluguéis de temporada encontra-se alugada mediante esta modalidade contratual, cabendo aos aplicadores da norma atentar-se ao caso concreto.

Além disso, a jurisprudência nacional vem se consolidando no sentido de que é a finalidade preponderante de uso do imóvel que define a modalidade a que a locação deste estará sujeita. De fato, os aplicadores da Lei 8.425/91 têm entendido que, por exemplo, o exercício de pequena atividade comercial no interior de imóvel utilizado para residência – tais como a confecção de artesanatos ou prestação de serviço de manicure – não tem o condão de autorizar a aplicação das disposições relativas à locação comercial (DINIZ, 2014, p. 426-428).

Relativamente à locação residencial, a Lei 8.425/91 estabelece duas hipóteses contratuais, sujeitas a diferentes hipóteses de extinção da obrigação. Em se tratando de contrato firmado por escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses, a relação jurídica ou se encerra com o fim do prazo estipulado, ou, caso o locatário continue ocupando o imóvel passados trinta dias do encerramento do período, prorroga-se por prazo indeterminado. Todavia, neste caso, o locador pode “denunciar” o contrato imotivadamente a qualquer tempo (BRASIL, 1991).

A denúncia é, de fato, a resilição pelo locador da relação locatícia firmada por prazo indeterminado, que deverá ser motivada ou não, dependendo do caso. É de se destacar que, em qualquer modalidade de locação urbana, se o contrato de locação for firmado por prazo determinado e não houve inadimplemento, o locador não poderá reaver o imóvel alugado até que se encerre o prazo contratual, conforme disposição do art. 4º da Lei 8425/91.

Voltando à outra hipótese de pacto de locação urbana residencial, caso o contrato referente a esta tenha sido firmado verbalmente ou por escrito, mas com prazo inferior a 30 meses, a relação locatícia prorrogar-se-á automaticamente por tempo indeterminado ao final do prazo, só podendo o locador denunciar (resilir) o contrato por uma das razões expostas no art. 47 da Lei de Locações, *in verbis*:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

(BRASIL, 1991)

Noutro vértice, o contrato de locação para temporada, voltado à “prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo”, somente pode ser firmado por prazo de até noventa dias, mas, assim como no primeiro caso citado, se prorroga por tempo indeterminado se passados trinta dias de ocupação pacífica do imóvel.

Diante desta prorrogação, no entanto, o locador poderá denunciar o contrato apenas mediante um dos motivos do aludido art. 47 ou, se imotivadamente, após completos trinta meses de seu início (BRASIL, 1991).

Quanto ao modo de efetivação desta denúncia do contrato, ressalta-se que a Lei 8.245/91 foi clara ao prever em seu art. 5º que “seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”, exceto quando esta se encerrar em decorrência de desapropriação do bem.

Todavia, não se deve confundir a denúncia ou rescisão com o desfazimento do contrato locatício. O contrato de locação de imóvel urbano, conforme consta do inciso 9º da Lei do Inquilinato, pode ser desfeito por mútuo acordo entre as partes ou, ainda, em decorrência de inadimplemento dos alugueis, infração contratual ou urgente necessidade de realização de obras pelo poder público no local (BRASIL, 1991).

No entanto, embora o art. 9º disponha acerca da infração de obrigação contratual como hipótese de desfazimento do contrato de locação, não será o mero descumprimento de uma das cláusulas que dará ensejo à extinção do contrato. De fato, a inobservância de cláusula contratual, ainda que por prolongado período, deve obrigatoriamente se revestir de significativa gravidade para acarretar o desfazimento da locação (DINIZ, 2014, p. 426).

Além disso, destaca-se que a Lei 8.245/91 prevê, para a hipótese de desfazimento da locação em razão do inadimplemento dos aluguéis, a possibilidade de elisão do desfazimento por meio de “emenda da mora” a ser realizada pelo locatário. Esta emenda garante a permanência deste último no imóvel e consiste no pagamento, até o término do prazo de quinze dias da citação na ação de despejo, do débito locatício atualizado e somado aos juros, custas e honorários de advogado da ação (GONÇALVES, 2012, p. 331).

Todavia, muito embora a inserção desta “emenda da mora” na Lei 8.245/91 tenha se dado de modo bem intencionado, tal instituto restou abusivamente utilizado por muitos locatários que, a partir da promulgação desta última Lei de Locações, passaram a atrasar os aluguéis e proceder ao pagamento somente quando acionados judicialmente, quitando a mora e permanecendo no imóvel em razão da expressa determinação legal.

Atentando-se à situação, em um claro exemplo de pacificação social por meio dos regramentos locatícios, o legislador pátrio promulgou a Lei 12.112/09 e, por meio desta, limitou a faculdade da emenda da mora, permitindo a sua utilização apenas se o locatário não a tiver realizado nos 24 meses que antecedem a propositura da ação de despejo (GONÇALVES, 2012, p. 330-331).

De outra forma, há também a locação para fins não residenciais, na qual o contrato usualmente se sujeitará à denúncia imotivada, a não ser que atenda aos requisitos previstos no art. 51 da Lei 8.245/91. Nesta última hipótese, terá o locador direito à renovação do contrato por igual período. Destaca-se não há prorrogação, mas sim, “renovação do contrato por igual prazo”, o que pressupõe a existência de contrato firmado por escrito e por tempo determinado (VENOSA, 2014, p. 161-163).

Por fim, é de se destacar que em qualquer uma destas modalidades de locação urbana o locatário poderá devolver o imóvel ao locador no decorrer do contrato. Em se tratando de locação por prazo indeterminado, este poderá denunciá-la “mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias” conforme previsão do art. 6º da Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991).

Por outro lado, caso se trate de locação por prazo determinado, excetuada a situação especificamente regulada pelo art. 54, §2º daquela lei, a denúncia pelo locatário estará sujeita ao pagamento de multa, calculada de modo “proporcional ao período de cumprimento do contrato”, se fixada neste, ou fixada pelo juiz, se as partes nada estipularam.

Destaca-se que a Lei 8.245/91 não fixou qualquer limite para a referida multa. Entretanto, como o Código Civil brasileiro (Lei n. 10.406/02) se aplica às omissões da primeira Lei, por força do art. 79 daquela, é patente que o valor da multa não pode exceder o da obrigação principal e deverá ser reduzida pelo juiz caso considerada desproporcional, conforme redação dos arts. 412 e 413 deste diploma (VENOSA, 2012, p. 38-41).

Há, também, divergência doutrinária e jurisprudência acerca da aplicação do art. 50 do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90) no tocante a este ponto, mas esta questão será abordada no capítulo seguinte desta obra.

Ademais, além de não impor qualquer limitação ao valor da multa, a Lei 8.245/91 garantiu autonomia às partes no momento da quantificação do preço do aluguel, trazendo de modo expresso em seu art. 17 que esta “é livre”, não se sujeitando a eventuais restrições relativas ao valor do imóvel ou a índices governamentais. De fato, as únicas limitações impostas à fixação do aluguel são a necessidade de estipulação em moeda brasileira e proibição de vinculação deste à variação cambial ou ao salário mínimo (BRASIL, 1991).

Apesar da proibição de vinculação do aluguel aos parâmetros citados, a Lei 8.245/91 estabeleceu em seu art. 18 que “É lícito às partes fixar de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”. Contudo, ressalta Maria Helena Diniz (2014, p. 127) que o reajuste contratual deverá ser fixado com base nos critérios e índices legais de reajuste, cabendo as partes somente decidirem acerca do momento em que este será efetivado.

Além disso, ainda que não tenha sido fixado qualquer critério de reajuste, a Lei de Locações prevê a hipótese de ajuizamento de pedido de revisão judicial do valor do aluguel, por meio do qual o inquilino ou o locador, transcorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo realizado, podem pleitear a adequação do valor das contraprestações ao preço praticado no mercado. (BRASIL, 1991).

Muito embora a jurisprudência traga em si o entendimento de que o transcorrer do prazo de três anos é condição essencial para propositura do pedido revisional, Maria Helena Diniz (2014, p. 128-131) destaca que, no que se refere à locação de imóveis urbanos com finalidade residencial, a Lei 9.069/95 prevê hipótese de revisão judicial do aluguel independente do transcorrer do período previsto na Lei do Inquilinato e que, entretanto, só pode ser pleiteada nos casos

específicos em que tenha se consolidado um desequilíbrio econômico-financeiro do contrato firmado entre as partes.

Noutro vértice, é de se destacar que a Lei de Locações também não estabeleceu qualquer limite ao prazo contratual dos pactos por esta regulados, podendo ser aquele estipulado por qualquer tempo, desde que não torne perpétuo o aluguel (GONÇALVES, p. 320-321).

Todavia, quando o contrato de locação de imóvel urbano firmado por prazo maior que dez anos, a eficácia do período que exceder o prazo decenal em relação a eventual cônjuge do proprietário do imóvel se sujeita à vênia contratual deste. Esta regra visa evitar a oneração indevida do patrimônio comum por um dos cônjuges e, diante disso, recebe tratamento equiparado ao aplicável às disposições patrimoniais de caráter real (GONÇALVES, 2012, p. 321).

Conseqüentemente, ainda em relação às generalidades aos contratos de locação urbana, a referida Lei do Inquilinato, apesar de dividir os contratos em três modalidades, traz em si disposições gerais acerca dos deveres das partes contratantes, que estão presentes em seus arts. 22 e 23 e são aplicáveis a todos as hipóteses contratuais nela dispostas:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
 - II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
 - VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
 - VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
 - IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
 - X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.
- [...]

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

[...]

(BRASIL, 1991)

Estes deveres integram o microsistema das locações urbanas e desta forma, ressalvada a exceção do art. 22, VIII, não podem ser afastados contratualmente, sob risco de declaração de nulidade da cláusula que o fizer, diante da contrariedade desta aos princípios e objetivos da Lei 8.425/91(PACHECO, 2000, p. 378-380).

Destaca Maria Helena Diniz (2014, p. 134-138) a essencialidade das três primeiras obrigações do locador elencadas no artigo. De fato, ante ao caráter social inerente a este tipo de relação jurídica, o dever deste não se limita tão somente à entrega do imóvel locado, mas também, abrange a garantia das condições que viabilizem uma suficiente fruição, pelo locatário do uso do bem para o fim ao qual é destinado.

Dentre estas garantias, destacam-se no caso de locação com fim residencial a entrega do imóvel com as devidas instalações elétricas, sanitárias e hídricas, a

abstenção da realização de visitas ou de alterações na destinação do imóvel locado e, ainda, a defesa do locatário em face das turbações e esbulhos causados por terceiros (DINIZ, 2014, p 134-138).

Além de cláusulas que afastem os deveres inerentes às partes do contrato, também são inconcebíveis no contrato de locação imobiliária urbana disposições que impliquem em renúncia do locatário aos direitos que lhe são expressamente concedidos pela Lei 8.245/91. Isto porque, qualquer estipulação neste sentido estará indo de encontro à tradição protetiva do locatário que é inerente aos regramentos que regem a locação urbana, conforme ressaltado por Sívio de Salvo Venosa (2014, p. 140).

A Lei 8.245/91 exemplifica em seu art. 45, no qual se trata das nulidades, duas hipóteses de cláusulas contratuais que afastam direitos do locatário e são nulas de pleno direito: as que proíbam, no caso de locação residencial, o a prorrogação automática do contrato e as que, em se tratando de locação comercial, elidam ou imponham condições o direito daquele de pleitear a renovação contratual (BRASIL, 1991).

No entanto, é possível inferir do texto legal outras hipóteses nulidade.

Dentre outras, serão nulas cláusulas contratuais que vinculem o valor do aluguel à variação cambial ou ao salário mínimo ou, ainda, que fixem o valor deste em moeda estrangeira, conforme o exposto no art. 17 da Lei de Locações. Demais disso, exceto se tratar-se de locação para temporada ou se o contrato não estiver garantido por uma das modalidades previstas em lei, será nula a cláusula contratual que estipular o pagamento antecipado dos aluguéis (GONÇALVES, 2012, p. 312, 328-329).

Além disso, será nula a estipulação contratual de mais de uma das espécies de garantia previstas no art. 37 da Lei do Inquilinato. De fato, apesar de consubstanciar-se em um instrumento de proteção ao locador, a garantia contratual – que pode se dar através de caução, fiança, seguro de fiança ou cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento – não pode tornar-se um ônus excessivo ao locatário. Assim sendo, na hipótese de cumulação de garantias, não terá validade aquela garantia que se acrescentar à primeira concedida (VENOSA, 2012, p. 165).

Quanto a este ponto, resalta Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 329) que a cumulação de garantias não deve necessariamente constar no contrato de locação para ser considerada nula, de modo que até mesmo um pacto de fiança firmado por

instrumento próprio, caso seja voltado ao resguardo de relação locatícia que já esteja assistida por outras formas de garantias, será fulminado por esta nulidade.

Ainda em relação às disposições contratuais nulas por violarem os princípios e objetivos da Lei 8245/91, é de se ressaltar a impossibilidade de supressão dos direitos de preferência do locatário à aquisição do imóvel e de purga da mora no caso de ação de despejo por falta de pagamento, previstos nos arts. 27 e 59, §3º da referida lei. Isto porque, como destaca Sílvio de Salvo Venosa (2012, p. 6-7) a lei vigente visa a proteção da moradia ou do estabelecimento do locatário e, desta forma, qualquer disposição contratual que afaste as hipóteses legais de permanência deste no imóvel locado claramente atenta contra o objetivos da Lei 8425/91.

Contudo, destaca Maria Helena Diniz (2014, p. 237) que a nulidade destas cláusulas contratuais não atinge o pacto de locação por inteiro. Deste modo, muito embora conste no contrato cláusula que ofenda as disposições ou princípios inerentes à legislação locatícia, este último permanecerá amplamente válido e eficaz, sendo apenas reputada como inexistente a cláusula eivada de nulidade.

Ademais, é de se destacar que a nulidade da disposição contratual não se opera *ipso iure*, sendo imprescindível a manifestação do judiciário acerca deste ponto. Por outro lado, por se tratar de matéria de ordem pública, caso o Poder Judiciário seja defrontado com pacto locatício que apresente cláusula inválida este poderá, de ofício, declará-la nula, não sendo necessário que qualquer interessado pleiteie prestação jurisdicional específica para este fim (DINIZ, 2014, p. 236-237).

Por fim, ressalta-se que a preocupação do legislador brasileiro com a idoneidade das relações locatícias urbanas foi tamanha no momento da confecção da Lei 8.245/91 que este, reiterando tendência inaugurada no Decreto-lei n. 9.669/46, inseriu no diploma legal um rol de contravenções e crimes específicos ao microsistema de locações, *in verbis*:

SEÇÃO VIII

Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

- I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
- II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;
- III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

- I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;
- II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;
- III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;
- IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel. (BRASIL, 1991)

No mais, expostos os principais aspectos dos contratos de locação, passa-se à análise da atuação das empresas imobiliárias no mercado de locações, fenômeno hodierno e relevante ao estudo da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação urbana.

2.4. O papel das empresas imobiliárias na locação urbana

Desde sua origem histórica até épocas recentes, a negociação do contrato de locação de imóveis urbanos para fins de residência do locatário se dava diretamente entre as partes contratantes, quais sejam, os proprietários de imóveis e os eventuais habitantes destes.

Todavia, concomitantemente com o advento do fenômeno da sociedade do consumo, a modernização e ampliação dos setores comerciais e de prestação de

serviço, ressaltada por Cláudio Alberto Bittar (1991, p. 1-2), proporcionou o ingresso de empresas em diversas relações jurídicas nas quais anteriormente não tinham participação.

O mercado de locações urbanas, de fato, não se manteve inalcançado por esta expansão do mercado. Em realidade, a já mencionada relevância desta relação comercial na sociedade brasileira, somada à possibilidade de aferir lucro mediante a prestação de serviços, atraiu para o mercado de locações as empresas do ramo imobiliário.

Estas empresas, atualmente, consolidam sua atividade na gestão e administração da propriedade imobiliária, própria ou de terceiros; encontram-se classificadas sob o n. 6822-6 na “Classificação Nacional de Atividades Econômicas” de número 2.0 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística⁴; e, além disso, usualmente contam com um grande número de profissionais especializados na área imobiliária, que orientam as estratégias e tomadas de decisões da empresa (LARA e GÓIS, 2012, p.6-7).

A sua atuação no mercado se dá, habitualmente, de duas formas distintas. A primeira, mais rara, é o oferecimento para aluguel de imóveis da própria companhia. A segunda, mais usual, é a intermediação do negócio de locação realizado entre particulares.

No âmbito desta segunda atuação, as empresas imobiliárias firmam contrato com os proprietários de imóveis e assumem, por meio deste pacto, a obrigação de administrar o imóvel e buscar eventuais locatários para este. Em troca, o proprietário do imóvel paga uma quantia em dinheiro, que geralmente é cobrada com base em um percentual do preço do aluguel aferido com a locação do bem imóvel.

É habitual neste tipo de relação, inclusive, que locador e locatário sequer tratem acerca do negócio a ser firmado, ficando a elaboração do contrato e a abordagem do locatário a cargo das próprias empresas imobiliárias. Além disso, a discussão e renegociação das cláusulas contratuais elaboradas pelas por estas empresas não é possibilitada ao locatário do bem imóvel, de modo que a abordagem comercial utilizadas nestes casos muito se assemelha com aquela realizada por meio de contratos de adesão bancários (LARA e GÓIS, 2012, p. 20-21).

⁴ Disponível em < <http://www.cnae.ibge.gov.br/pesquisa.asp>> Acesso em 25 set. 2014.

Esta impossibilidade de discussão das cláusulas da relação locatícia pelas partes no âmbito da intermediação, somada ao poder de imposição de condições inerente às empresas de grande porte do setor imobiliário, tem como usual resultado um contrato que coloca em excessiva desvantagem o inquilino do bem (FAQUIM, 2013, p. 423).

A razão lógica para esta imposição de desvantagens ao inquilino é a consequente aferição de vantagens pela outra parte do contrato: o locador. Esta prática é adotada porque, de fato, quanto mais vantajoso for o contrato ao locador do bem, mais proprietários de imóveis serão impelidos a ceder a administração de seus bens à empresa imobiliária que elabora este tipo de contrato. Deste modo, a busca dos locadores pelo contrato que mais lhes for favorável é o que orienta a conduta das empresas imobiliárias, as quais desprezam o valor social do contrato de locação na busca de seu fim maior: o lucro.

Todavia, a Lei n. 8.245/91, que regula a locação de imóveis urbanos, não traz em si qualquer disposição que regulamente esta intermediação por meio empresas imobiliárias. De fato, apenas uma vez – e, ainda, reflexamente – faz menção à administração imobiliária e à intermediação negocial, ao imputar ao locador em seu art. 22, VII, o pagamento das taxas referentes a estes serviços (BRASIL, 1991).

Desta forma, não há amparo na Lei de Inquilinato ao locatário que, ao procurar imóvel para sua moradia, defronta-se com empresas imobiliárias detentoras da administração de imóveis e que se utilizam de seu poderio econômico, técnico e financeiro para impor cláusulas contratuais que beneficiem excessivamente o locador.

Principalmente ante a atuação destas empresas imobiliárias no mercado de locação é que surgiu na doutrina brasileira a indagação acerca da possibilidade de aplicação das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação. Isto porque, muito embora o contrato ainda seja firmado entre o proprietário dos bens e inquilino, é notável a vulnerabilidade deste último em face das empresas administradores dos bens do primeiro.

Assim sendo, analisado o contrato de locação urbana em seus diversos aspectos, passa-se à análise desta indagação acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis urbanos, tratando sobre as hipóteses de caracterização desta relação contratual como sendo de consumo e, ainda, analisando o eventual conflito, ou não, das disposições existentes nas Leis n.

8.078/90 e 8.245/91, que regulam, respectivamente, as relações de consumo e a locação imobiliária urbana.

Neste próximo capítulo, será analisado o contexto atual das relações jurídicas de locação urbana, nas quais, principalmente em razão da expansão das empresas imobiliárias, a vulnerabilidade do locatário atingiu novos patamares e, diante desta realidade, diversos autores, magistrados e tribunais passaram a questionar a possibilidade de aplicação do microssistema consumerista às relações locatícias, como forma de prevenir eventuais abusos à parte hipossuficiente da relação contratual.

3. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação imobiliária urbana

A Constituição 1988 foi pioneira no direito brasileiro ao tratar expressamente acerca da proteção dos consumidores. A Carta Magna, inclusive, elencou a defesa destes como sendo direito fundamental e princípio da ordem econômica nacional, diante do reconhecimento do consumidor como importante e vulnerável sujeito das relações de consumo consolidadas na sociedade moderna (BRASIL, 1988).

Esta vulnerabilidade, conforme destacado no capítulo inicial, decorre da modernização e ampliação dos setores industriais e empresariais, as quais, além de modificarem os hábitos e métodos de aquisição de produtos, ocasionaram um desequilíbrio de forças nas relações negociais cotidianas, desconstituindo a paridade que antes era inerente a estas relações (MIRAGEM, 2013, p.35-36).

Neste mesmo contexto histórico, cerca de um ano após a promulgação do CDC, surgia a nova Lei de Locações, a Lei n. 8.245/91.

Esta nova lei, conforme já explicitado no capítulo anterior, quebrou um ciclo de medidas exorbitantemente protetivas ao locatário e que, em sua vigência, afastaram os investidores do mercado de locação imobiliária. De fato, apesar de ainda manter o seu caráter de predominante resguardo ao locatário, este mais recente diploma ampliou as hipóteses de defesa do patrimônio do locador, amenizando as restrições que a este eram impostas e, inclusive, facilitando o procedimento de despejo dos locatários inadimplentes. O principal objetivo desta modificação legislativa foi, de fato, incentivar o retorno dos proprietários de bens ao mercado de locação, francamente desaquecido em razão dos exageros do diploma locatício anterior.

Entretanto, não somente os proprietários de imóveis foram atraídos ao mercado de locações urbanas por meio desta atualização legislativa. Em realidade, a maior rentabilidade desta relação negocial acabou, também, por seduzir a este mercado grandes companhias e empresários do ramo imobiliário, culminando no surgimento das denominadas empresas de administração imobiliária, que hoje atuam, principalmente, na intermediação de relações locatícias entre os proprietários e eventuais locatários dos bens.

Este avanço do setor empresarial, nota-se, gerou uma nova e imprevista disparidade entre as partes da relação locatícia. Isto porque, principalmente nas cidades de grande porte, estas empresas passaram a dominar a totalidade de determinadas regiões e, ante a este domínio, apropriaram-se do poder de impor as suas condições contratuais aos eventuais locatários de bens imóveis lá localizados.

Além disso, dado que uma das principais finalidades destas empresas é a maximização de seu lucro por meio da administração do maior número de imóveis possível, os contratos impostos por estas aos locatários costumam favorecer de modo exacerbado os proprietários dos bens, de modo a incentivar estes últimos a, cada vez mais, cederem a administração de seus imóveis a tais empresas.

Destarte, apesar da cotidianidade desta intermediação do aluguel de imóveis urbanos e do evidente aumento de disparidade que dela decorre, não há qualquer regulação deste fenômeno na Lei 8.245/91. Isto porque, a invasão empresarial do mercado locatício é um fenômeno recente e, portanto, é de se ressaltar que o legislador de 1991 sequer teve a oportunidade de considerá-la e regulá-la no momento da confecção daquele diploma.

Deste modo, ante a este desequilíbrio de forças e à inexistência de uma proteção reforçada ao locatário nestes casos, alguns pensadores do direito⁵ passaram a cogitar a hipótese de aplicação do Código de Defesa do Consumidor a tais relações. Neste viés, tais doutrinadores ressaltam que, em determinadas hipóteses, é evidente a caracterização de uma relação locatícia como sendo de consumo e que, diante disso, é cabível a aplicação das normas de defesa consumerista a tais relações.

Esta teoria, embora inicialmente rechaçada, vem ganhando força nos últimos anos, com respaldo inclusive de tribunais estaduais e superiores, situação que culminou no surgimento de diversas discussões e dúvidas acerca dos requisitos, das hipóteses e dos efeitos de uma eventual aplicação das normas do CDC aos contratos de locação.

Neste capítulo, serão analisadas estas polêmicas questões, partindo do estudo da possibilidade de aplicação conjunta dos dois diplomas, para posteriormente analisar os pressupostos de caracterização de uma relação locatícia como sendo de consumo possibilidades e as hipóteses de aplicação, em concreto,

⁵ Dentre eles, Cláudia Lima Marques (2006, p. 430-433) e Sílvio de Salvo Venosa (2012, p. 23-29)

das normas consumeristas para, por fim, expor os efeitos práticos de uma eventual aplicação das normas consumeristas aos contratos de locação urbana e apresentar, também, a posição e os argumentos jurisprudenciais acerca do tema.

3.1. Eventual conflito de leis. A aplicação da teoria do diálogo de fontes.

Um dos entraves postos, desde o início, à aplicação das normas de defesa consumeristas aos contratos de locação, é a aventada existência de conflito entre as normas do CDC e da Lei 8.245/91.

Os defensores desta teoria, pressupondo que as normas do CDC vão de encontro às disposições da lei de locações, alegam a existência de uma antinomia entre as disposições de ambos os diplomas e, diante desta constatação, propõem a resolução do conflito por meio dos critérios expostos por Bobbio para resolução de antinomias (ARANTES e CAMILLOTO, 2006, p. 4734-4735).

Estes critérios são: 1) o cronológico, por meio do qual se estabelece que a lei mais nova prevalecerá sobre lei antiga; 2) o hierárquico, que prevê a superação pela norma hierarquicamente superior no ordenamento de norma que lhe seja inferior e; 3) o de especialidade, segundo o qual as disposições de lei específica sobrepõem-se sobre as disposições de lei geral. Assim sendo, os defensores de tal raciocínio expõem que o CDC é, em realidade, inaplicável às relações locatícias, pois a Lei de Locações é posterior e, também, especial, tendo prevalência (MARQUES, 2008, p. 94-96).

Todavia, ante a concepção moderna do direito como um sistema com fontes normativas plúrimas, não se deve adotar solução estritamente formal, de exclusão de normas, a esta questão. Trata-se, em realidade de situação mais complexa.

Isto porque, primeiramente, as disposições do Código de Defesa do Consumidor e da Lei de Inquilinato não tratam especificamente da mesma matéria, mas sim, de diferentes enfoques de uma mesma relação contratual.

De fato, conforme demonstrado nos capítulos iniciais, enquanto microsistema consumerista foi implantado com a finalidade de resguardar os direitos dos consumidores em qualquer relação jurídica na qual estes se encontrem uma situação de vulnerabilidade, em razão das recentíssimas mudanças na

estrutura social, a Lei de Locações, por outro lado, foi idealizada com o objetivo de regular as especificidades inerentes ao já secular instituto das relações locatícias urbanas. Inclusive, é de se destacar que esta relação locatícia clássica é historicamente realizada por pessoas físicas e de modo não habitual, em pouco se assemelhando a uma relação massificada como a de consumo.

Todavia, com a recentíssima entrada de grandes investidores no mercado locatício, o clássico desequilíbrio de forças existente na relação locatícia, cuja origem remonta à locação das *insulae* em Roma, restou substancialmente majorado, importando em uma vulneração ainda maior do locatário, à qual, entretanto, a Lei de Locações não empresta qualquer proteção (ARANTES e CAMILLOTO, 2006, p. 4742).

Desta forma, ante a coincidência do caráter protetivo das legislações e à possibilidade de configuração de uma relação locatícia como sendo, também, de consumo, a melhor forma de consolidação da aplicação destes dois diplomas aos casos concretos é a utilização da teoria do diálogo das fontes, destacada por Claudia Lima Marques em sua obra (2008, p. 122-125).

O diálogo das fontes como forma de resolução de conflitos entre leis foi idealizado pelo jurista Erik Jayme e busca viabilizar a aplicação simultânea e coerente de duas ou mais fontes de direito privado por meio de uma compreensão sistemática das finalidades e alcances do ordenamento jurídico em que estas se encontram inseridas (MARQUES, 2008, p. 122-125).

Deste modo, não se trata de revogar ou anular as disposições da lei de locações, mas tão somente de dar efeito a finalidade para qual foi implantado o microsistema consumerista no Brasil – a proteção do consumidor como vulnerável – por meio da complementação de uma lacuna protetiva identificada na Lei de Locações.

Assim sendo, se estiverem presentes os pressupostos para a caracterização da relação locatícia como sendo de consumo não há como se conceber razão que autorize, no âmbito de uma interpretação lógica, teleológica e sistemática do ordenamento jurídico, a concepção de que uma norma voltada especificamente à proteção do consumidor em face dos abusos perpetrados no mercado negocial possa ter a sua aplicação em prol do locatário obstada – justamente – por Lei que tem como clássico objetivo a proteção deste em face de abusos praticados pela parte hiperssuficiente da relação jurídica em que se encontra inserido.

Desta forma, constatado que o melhor entendimento acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias não é aquele meramente formal que estabelece a exclusão de uma norma pela outra, mas sim, aquele que pressupõe um diálogo entre as fontes e uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico vigente, constata-se que são plenamente aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias nas quais estejam presentes os pressupostos para a configuração de uma relação de consumo.

Portanto, passa-se à análise dos pressupostos para a eventual caracterização de uma relação consumerista no âmbito dos contratos de locação imobiliária urbana para, conseqüentemente, analisar *in concreto* as hipóteses em que devem ser aplicadas as normas de defesa do consumidor aos aludidos contratos.

3.2. Pressupostos para caracterização da locação imobiliária urbana como relação de consumo

Conforme já estudado no primeiro capítulo, a existência de uma relação de consumo pressupõe, obrigatoriamente, a presença de ao menos um fornecedor e um consumidor nos polos da relação contratual. No caso da locação, portanto, é necessário que tanto o inquilino quanto o proprietário do bem possuam as características inerentes aos sujeitos daquela relação.

Desta forma, passa-se à análise dos requisitos imprescindíveis para enquadrar o locatário na definição legal de consumidor e, noutro vértice, à análise dos pressupostos necessários à caracterização do locador como sendo consumidor.

3.2.1 O locatário como consumidor

Muito embora o Código de Defesa do Consumidor defina o seu principal sujeito sob a égide de duas perspectivas, uma individual e outra transindividual, importa para esta análise somente a primeira ótica. É que, de fato, o que se busca neste estudo não é a equiparação legal do locatário para fins de aplicação da tutela

consumerista, mas sim, a verificação da existência de uma relação consumerista *strictu sensu* no âmbito de um pacto de locação urbana.

Para tanto, é necessário, de início, que o locatário enquadre-se na definição consumidor padrão do CDC, que é, conforme o artigo 2º desta Lei, “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. Deste modo, percebe-se que: 1) tanto os locatários que sejam pessoas naturais, quanto os que sejam pessoas jurídicas podem alcançar o status de consumidores; e 2) no entanto, a subsunção destes sujeitos na definição de consumidor não está vinculada estritamente à aquisição de uma prestação ou de um bem consumo, pois até mesmo aquele que meramente utiliza um produto ou serviço, desde como destinatário final, é reconhecido como consumidor no âmbito do CDC (MIRAGEM, 2013, p.136)

Ainda, sob a ótica da atualmente predominante, na doutrina e nos tribunais, corrente de interpretação “finalista aprofundada” das normas consumeristas, explicitada no capítulo inicial, para que seja entendido o locatário de um bem imóvel como consumidor e, portanto, sujeito às normas de proteção consumerista, é imprescindível que este se apresente vulnerável na relação negocial efetivada (TARTUCE, 2014, p. 79-88).

Esta vulnerabilidade, essencial ao arquétipo de consumidor, pode decorrer de desigualdades fáticas (quando houver discrepância de poder econômico entre as partes), jurídicas (quando for verificado um domínio maior das informações acerca da relação jurídica a ser firmada por uma das partes) ou, até mesmo, técnicas (onde houver menor conhecimento pelo consumidor acerca das reais qualidades do produto ou serviço consumido) (MARQUES, 2008, p. 71-76).

Todavia, na situação sob análise, a presença de vulnerabilidade, por si só, não se afigura suficiente para que haja a subsunção do locatário na figura do consumidor. É que, de fato, a vulnerabilidade do locatário já é considerada pela Lei de Locações, que empresta a este último diversos mecanismos de proteção e resguardo de seus direitos.

Conforme já destacado no segundo capítulo, ante a relevância social da locação de imóveis urbanos, os diplomas que regem a estas relações voltam-se historicamente à correção do desequilíbrio de poder que a elas é inerente e o qual, se não controlado, tem como consequência a perpetração de abusos e uma severa instabilidade social destes decorrentes (VENOSA, 2014, p. 140).

Desta forma, conclui-se que o que se faz necessário à aplicação do microssistema consumerista aos pactos de locação não é tão somente a presença da vulnerabilidade ressaltada pela corrente “finalista aprofundada”, já que esta é também inerente às relações locatícias, mas sim, a existência de uma vulnerabilidade ainda maior do que a originalmente existente entre locador e locatário e que, de fato, decorra de um desequilíbrio proveniente das modernas relações negociais de consumo.

Em face desta constatação, passa-se à análise dos requisitos necessários à qualificação do locador como fornecedor nos termos do CDC e, deste modo, apto a ensejar a ocorrência de um maior desequilíbrio no âmbito da relação locatícia.

3.2.2 O locador como fornecedor

O Código de Defesa do Consumidor define o fornecedor como sendo qualquer pessoa ou ente despersonalizado que desenvolva “atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços” (BRASIL, 1991).

Ademais, conforme ressaltam Flávio Tartuce (2014, p.71), a doutrina adiciona mais um requisito à subsunção de um sujeito na figura de fornecedor, qual seja, a profissionalização, que se consubstancia na realização habitual da atividade comercial com o fim de aferir, por meio desta, vantagens financeiras.

Neste mesmo vértice, Bruno Miragem (2013, p. 156-157) expõe que a profissionalização “está vinculada a uma especialidade, um conhecimento especial e presumivelmente abrangente sobre dada atividade que se exerce”. Desta forma não basta que o locador simplesmente ofereça seu imóvel no mercado de locações, mas sim, que o faça de modo profissional e com habitualidade, possuindo um maior domínio técnico e jurídico deste ramo.

Além disso, Bruno Miragem (2013, p.158-161) destaca em sua obra outra condição à qualificação do profissional como fornecedor: a inclusão de seus produtos ou serviços no mercado de consumo. Este mesmo autor qualifica tal mercado como “o espaço ideal e não institucional, onde se desenvolvem as atividades de troca de produtos e serviços avaliáveis economicamente”.

Diante desta condição, estarão excluídos da consubstanciação na figura de fornecedor aqueles locadores que apesar de, com habitualidade, oferecerem seus imóveis à locação, não o fizerem de modo a inseri-los no comércio de bens voltado à sociedade. É o caso, por exemplo, da negociação imobiliária realizada entre familiares.

Analisado, portanto, o pressuposto para a caracterização do pacto locatício como relação de consumo, qual seja, a consubstanciação de suas partes (locatário e do locador) como sujeitos desta espécie relação (consumidor e fornecedor), mediante a subsunção daquelas nas definições e requisitos estabelecidos no âmbito do microssistema consumerista, passa-se à análise *in concreto* das hipóteses nas quais deverão ser aplicadas as normas de defesa do consumidor aos contratos de locação de imóveis urbanos.

3.3. Hipóteses de aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às locações imobiliárias urbanas

De início, é de se ressaltar que, inclusive conforme defende Claudia Lima Marques (2006, p. 430-431) embasada em um enfoque finalista das normas consumeristas, não há como serem aplicadas as disposições do Código de Defesa do Consumidor às locações imobiliárias urbanas de caráter comercial.

Em realidade, o locatário de um estabelecimento para fins comerciais e que o utilize habitualmente em sua atividade comercial, incorpora tal bem em sua atividade econômica e, sob a égide de uma interpretação finalista clássica do direito do consumidor, não está a merecer as proteções elencadas no microssistema consumerista.

Por outro lado, é de se destacar que no âmbito da aplicação de uma corrente de interpretação finalista mitigada, pode ser cogitada uma aplicação das normas de defesa do consumidor ao locatário comercial que, excepcionalmente, encontre-se atuando fora da sua área de especialidade e, diante disso, comprove a sua situação de vulnerabilidade (MARQUES, 2008, p. 71-75).

Todavia, é de se concluir que esta aplicação será excepcionalíssima, mesmo sob uma interpretação finalista mitigada das normas consumeristas. Isto porque, a

locação de imóvel é inerente ao exercício da atividade empresarial do locatário que a realiza na modalidade comercial, o qual deve ou deveria ter conhecimento de suas especificidades, e, deste modo, é de difícil concepção a existência de pacto de locação desta modalidade que, concomitantemente, venha ser concretizado fora do âmbito das atividades usuais do comerciante, ensejando a aplicação das normas de proteção consumerista.

Noutro vértice, nas relações locatícias urbanas de caráter residencial e de temporada não é esta a situação que se verifica. De fato, na grande maioria destas relações o locatário é o destinatário final do serviço de locação, retirando-o do mercado negocial, e, também, é vulnerável, por estar em desvantagem econômica ou, ainda, não deter o domínio do conhecimento técnico e jurídico da relação a ser firmada.

Todavia, esta simples vulnerabilidade do locatário, ainda que somada à caracterização deste como destinatário do bem, conforme alhures explicitado, não é capaz de ensejar, por si só, a aplicação das normas consumeristas ao pacto de locação, pois, conforme já destacado, estas características são também inerentes à tradicional relação locatícia imobiliária, regulada pela Lei 8.245/91.

Assim sendo, para que seja concebível a aplicação das normas de defesa do consumidor aos pactos de locação urbana residencial e de temporada é necessária uma caracterização completa da relação como sendo de consumo, tendo um lado um ou mais consumidores, vulneráveis, e do outro um ou mais fornecedores, identificados como os comerciantes habituais e profissionais de produtos e serviços no mercado de consumo (MARQUES, 2008, p. 65-67).

Em realidade, a caracterização, ou não, do locador como fornecedor é o ponto chave para se concluir acerca da eventual consubstanciação da relação locatícia como sendo de consumo. Isto porque, a medida do poder de impor condições inerente a parte mais forte da relação – seja como locador, proprietário do bem, ou seja como fornecedor, especializado no mercado de consumo – é que vai definir o nível de vulnerabilidade a que está exposta a parte mais fraca desta mesma relação (MIRAGEM, 2013, p.34-37).

Assim sendo, constata-se que o momento essencial a ser analisado para identificar, nestes casos, a existência de um fornecedor em um dos polos do contrato locação é, de fato, o da formação deste contrato. Isto porque, em tal momento é possível identificar se o locador se consubstanciava – ou não – em um

habitual e profissional negociador do mercado de locações, com domínio maior das informações e poder de impor as suas condições, ou se, por outro lado, era tão somente um negociante locatício tradicional.

Entretanto, verificar esta caracterização não é simples, pois cada relação locatícia apresenta peculiaridades próprias e, portanto, somente uma análise hipotética de situações em concreto possibilitará, neste trabalho, uma conclusão acertada acerca da consubstanciação, ou não, do locador na figura de fornecedor em determinadas situações.

Assim sendo, de início, é possível analisar a tradicional relação locatícia firmada entre um proprietário de imóveis que, apesar de realizar atividade profissional não relacionada à locação de imóveis, aluga habitualmente um de seus imóveis, tratando diretamente com o inquilino interessado.

Nestes casos, constata-se que não estão presentes os requisitos para a caracterização de relação de consumo, pois, muito embora o bem imóvel seja oferecido de maneira habitual pelo locador e, ainda, abertamente no mercado de consumo, não está presente o requisito da profissionalização do fornecedor, o qual, conforme já explicitado, é tido como imprescindível para a consolidação do desequilíbrio de forças inerente às relações consumeristas (TARTUCE, 2014, p.71).

Por outro lado, é possível conceber a hipótese na qual um investidor de elevado poderio econômico, atraído pela possibilidade de aferir lucro através do mercado de locações, adquire para si uma grande parte dos imóveis disponíveis em uma área requisitada da cidade, como, por exemplo, o entorno de uma universidade, e passa a alugá-los a eventuais inquilinos. Em casos como estes, a caracterização deste investidor como fornecedor dependerá exclusivamente do modo como este exerce a sua atividade.

Por um lado, se este investidor não detiver, na prática, um domínio dos detalhes técnicos e jurídicos relativos à locação, de modo que não se atente às especificidades contratuais ou, ainda, utilize-se de meios informais para concretizar os contratos de locação, é de se concluir que o requisito da profissionalização não se faz presente e, portanto, não há a caracterização daquele como fornecedor.

Por outro lado, é possível conceber a hipótese na qual este investidor, constituindo ou não empresa imobiliária, contrate especialistas nas áreas de administração e direito para estabelecer um plano de negócios e, também, formular os contratos a serem firmados com os inquilinos, de modo a potencializar os ganhos

aferidos com o investimento. Neste caso, é evidente que houve a profissionalização da atividade deste investidor, o qual, diante disso, se encontra caracterizado como fornecedor perante o microssistema de defesa consumerista, ensejando a aplicação das normas desse microssistema aos contratos firmados por este com locatários vulneráveis (GOIS e LARA, 2012, p. 20-21).

Contudo, no mesmo viés, é também possível conceber a situação na qual este investidor, apesar de não aprimorar a sua atividade por meio da contratação de profissionais, tenha conhecimento das especificidades relativas aos contratos de locação e, diante disso, formule por conta própria seu plano de negócio e até mesmo os contratos relativos às relações a serem firmadas. Em casos como este não há como identificar, desde já, se o pacto de locação firmado por este investidor se consubstanciará em uma relação de consumo. Caberá, então, ao aplicador do direito identificar no caso concreto a ocorrência de profissionalização, o não, deste investidor no âmbito do mercado de locações.

Em outro vértice, há também a polêmica situação referente ao contrato de locação realizado por intermédio de empresas de administração imobiliária, de imprescindível análise no presente trabalho. Neste tipo de relação, conforme já exposto no segundo capítulo desta monografia, o locador, mediante pagamento de contraprestação financeira, cede a administração de seu imóvel à empresa imobiliária, a qual trata de oferecê-lo no mercado de locações aos eventuais inquilinos (FAQUIM, 2013, P. 420).

É de se destacar que estas administradoras de imóveis, na absoluta maioria dos casos, contam com profissionais especializados na área imobiliária, os quais orientam as estratégias, as tomadas de decisões e a confecção dos contratos que serão firmados pela empresa, em uma indiscutível profissionalização das atividades desta no mercado de locação imobiliária (GÓIS e LARA, 2012, p.6-7).

Todavia, o aspecto polêmico desta situação reside no fato de que o contrato em si, apesar de elaborado e negociado por esta empresa imobiliária, é firmado entre o proprietário do imóvel e seu inquilino, não havendo, geralmente, a inclusão da administradora do imóvel nos termos da obrigação contratual.

Diante desta prática, surge uma relação locatícia *sui generis*, de elevada complexidade, a qual, dependendo do ponto de vista que se adote, pode tanto apresentar características que remetem a uma típica relação de consumo, quanto

indicar a existência de um pacto locatício tradicional entre as partes. Assim sendo, passa-se à averiguação dos possíveis enfoques desta relação.

Se analisada do espectro do locador do bem, a situação descrita se afigura semelhante à indicada no começo deste tópico, na qual um proprietário de imóveis, sem qualquer afinidade profissional com o mercado de locações, oferece um de seus imóveis no mercado a eventuais interessados e, posteriormente, firma contrato com seu inquilino (ARANTES e CAMILLOTO, 2006, p. 4739).

Todavia, se minuciada do ponto de vista do locatário, a situação sob análise se configura muito similar aquela exemplificada no início deste tópico, na qual o eventual interessado em alugar para si um imóvel defronta-se com empresa imobiliária consolidada, que possui profissionais especializados, vasto domínio do mercado e que, em razão destas características, tem a prerrogativa de impor ao locatário as suas condições contratuais (ARANTES e CAMILLOTO, 2006, p. 4739-4740).

Diante destes aspectos, muito embora as partes constantes no contrato sejam o proprietário do imóvel e o inquilino, é inegável que existe no momento de formação do contrato uma disparidade de forças equivalente àquela inerente a uma relação de consumo e, portanto, devem ser aplicadas as normas do microsistema consumerista às locações firmadas por meio da intermediação de empresas imobiliárias (GÓIS e LARA, 2012, p.27-28).

Assim se conclui porque, as normas de defesa do consumidor foram concebidas justamente para coibir os abusos que ocorrem quando, em uma relação negocial de mercado a disparidade de força entre as partes contratantes deixa uma delas notavelmente vulnerável à imposição às condições impostas pela outra (MIRAGEM, 2013, p.35-36).

De fato, esta disparidade é exatamente a verificada no caso específico do inquilino que aluga imóvel junto às empresas imobiliárias, onde quem estabelece as condições do negócio são estas empresas, cabendo ao locatário simplesmente aceitar ou não os termos que lhe são propostos (FAQUIM, 2013, p. 423).

Inclusive, não é incomum que, ante o domínio de mercado exercido por estas nas grandes cidades, embora sejam vários os proprietários de imóveis em determinadas regiões, a maioria deles tenha cedido a administração de seus imóveis às tais companhias, não restando opção ao locatário que não seja submeter-se aos termos contratuais por estas impostos.

Em realidade, cada um dos locadores, separadamente, não dispõe de domínio técnico e de mercado que lhe possibilite impor de maneira exagerada as suas condições aos locatários, de modo que, em se tratando de pacto firmado entre ambos, a tutela presente na Lei 8.245/91 se afigura suficiente para manter o equilíbrio da relação comercial (ARANTES e CAMILLOTO, 2006, p. 4739).

Por outro lado, quando estes mesmos locadores cedem a intermediação de tais relações a uma empresa especializada, passam a usufruir do poderio técnico e do domínio de mercado que são inerentes a esta. Desta forma, muito embora não tenham a intenção de praticar eventuais abusos contratuais, aproveitam-se do poder de imposição de condições das empresas imobiliárias e, inclusive, serão diretamente beneficiados por eventuais abusos decorrentes de tal imposição.

Assim sendo, como bem ressaltam Alyssom F. J. de Lara e Marcio Cristiano de Gois (2012, p. 27-29) devem ser considerados fornecedores os locadores que se utilizam da intermediação de empresas imobiliárias para consolidar a locação de seus imóveis, ensejando a aplicação das normas de defesa consumeristas nestes casos, porque estes, embora não possuam, em condições normais, a habitualidade e a profissionalização inerentes aos fornecedores de bens e serviços, ao cederem a intermediação da locação a empresas que atuem profissionalmente neste mercado, emprestam para si tais características e, além disso, tiram proveitos de seus efeitos.

Ademais, como bem ressalta Claudia Lima Marques (2006, p. 433-434), o Código de Defesa do Consumidor não é uma norma voltada à punição dos fornecedores, mas sim, ao reequilíbrio das relações e à busca da equidade contratual. Deste modo, eventual aplicação deste Código às relações locatícias aqui exemplificadas não terá, em última análise, o condão de prejudicar os locadores, mas tão somente o de reestabelecer o equilíbrio contratual que tenha sido maculado por uma excessiva disparidade de forças.

Por outro lado, há doutrinadores, dentre eles Cláudia Lima Marques (2006, p. 431-433) e Sílvio de Salvo Venosa (2012, p. 23-29) que, diante desta concepção do Código de Defesa do Consumidor como norma de equidade e equilíbrio contratual, defendem também a aplicação irrestrita desta Lei aos contratos de locação residencial urbana, independentemente de se consubstanciar na figura do locador o arquétipo do fornecedor, profissional e habitual, de bens no mercado de consumo.

Todavia, percebe-se que tal concepção, além de controversa, não é a mais adequada. Primeiramente, porque desvirtua o objetivo do microsistema

consumerista, que é a defesa do consumidor como sujeito vulnerável de uma relação jurídica. Inclusive, própria Cláudia Lima Marques (2008, p. 69-70), ao tecer críticas à visão maximalista do direito do consumidor destaca o quão problemático é este tipo de aplicação do CDC fora de seu escopo, por transformar “o direito do consumidor em direito privado geral” e desvirtuá-lo de seus fins.

Demais disso, conforme estudado no capítulo segundo desta monografia, a proteção exacerbada dos locatários tende a ter efeitos desastrosos no mercado de locações imobiliárias, ao inibir a participação dos proprietários de imóveis neste mercado e, desta forma, ocasionar uma redução da qualidade e quantidade das ofertas, situação que resulta, em última análise, em prejuízo aos próprios locatários, aos quais a medida buscaria emprestar maior proteção (VENOSA, 2012, p. 4-6).

Assim sendo, nota-se que o entendimento mais adequado à luz das finalidades intrínsecas às Leis n. 8.078/90 e 8.245/91 é o de que as normas do CDC devem ser aplicadas em defesa do consumidor nos casos em que o contrato for firmado diretamente com ou por intermédio de empresas ou de investidores hiperssuficientes do mercado de administração imobiliária urbana e que, entretanto, não deve ser aplicado às relações locatícias firmadas entre meros particulares, ainda que um deles seja vulnerável, tendo em vista a impossibilidade de qualificação dos locadores deste tipo de contrato com sendo fornecedores e a existência de proteção historicamente emprestada pela Lei de Locações aos locatários vulneráveis.

Concluída esta análise, procede-se ao estudo dos principais efeitos da aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor aos pactos de locação imobiliária urbana.

3.4. Principais efeitos da aplicação das normas consumeristas aos contratos de locação imobiliária urbana

Conforme visto, é possível à luz de uma interpretação sistemática e teleológica do ordenamento jurídico nacional a aplicação das normas de defesa consumerista aos contratos de locação de imóveis urbanos. Diante disso, far-se-á

neste tópico a análise dos principais efeitos de uma eventual aplicação destas normas a tais contratos (SILVA, p.96-98).

Esta análise se faz necessária principalmente porque a Lei de Locações já traz em si uma série de proteções e limitações contratuais voltadas à proteção do inquilino e que não seriam alteradas pela incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor. Dentre estas, é possível citar a impossibilidade de renúncia por este aos direitos que lhe são concedidos pela Lei 8.245/91 (VENOSA, 2014, p. 140).

De fato, o primeiro efeito da aplicação das normas de defesa consumerista aos contratos de locação seria a possibilidade de controle pré-contratual das práticas abusivas levada a cabo por eventuais fornecedores deste mercado. Isto porque o CDC traz expresso em seu art. 39, conforme já demonstrado no primeiro capítulo, a vedação de qualquer prática que, apesar de não ser tipicamente ilícita, seja utilizada pelos fornecedores de modo a aproveitar-se da vulnerabilidade dos consumidores, trazendo, ainda um rol exemplificativo destas (BRASIL, 1990).

A primeira prática cuja vedação afigura-se relevante na aplicação do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias urbanas é aquela elencada no inciso I do referido art. 39 deste código, que estabelece como vedada a prática de “condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos” (BRASIL, 1990).

Isto porque, considerando a ampla gama de serviços prestados por empresas atuantes no mercado de locação, vislumbra-se a possibilidade de imposição por estas da contratação de seus serviços em conjunto com a locação do bem. Neste viés, é possível citar a imposição, no momento do pacto locatício, da contratação e pagamento de seguro do imóvel diretamente com a empresa administradora deste bem, destacada por Ederson Ribas Basso e Silva (2002, p. 97).

Esta prática evidentemente abusiva é bastante corriqueira no mercado de locações e, no entanto, não encontra qualquer óbice nas disposições da Lei 8.245/91 – a qual inclusive autoriza ao expressamente o locador a imputar a responsabilidade por pagamento de seguro ao locatário do bem⁶ – de modo que

⁶ Art. 22. O locador é obrigado a:
[...]

somente a aplicação das normas consumeristas teria o condão de afastar o abuso praticado.

Demais disso, outro mecanismo de proteção previsto no CDC e relevante à aplicação deste aos contratos de locação é o relativo à proibição da publicidade abusiva ou enganosa, elencado nos arts. 36, 37 e 38 deste código (BRASIL, 1990). De fato, muito embora no âmbito da relação locatícia tradicional esta prática seja praticamente inexistente, a publicidade vem se tornando cada vez mais usual quando se trata de relações locatícias intermediadas por empresas imobiliárias.

Entretanto, não há na Lei de Locações qualquer regulação acerca dos limites de eventuais campanhas publicitárias realizadas por estas empresas, pois, conforme já explicitado no capítulo anterior, tais práticas ainda afiguravam-se inexistentes no momento de promulgação daquele diploma legal. Assim sendo, a incidência das disposições do diploma consumerista teriam como efeito uma maior proteção ao locatário no tocante a ofertas omissas ou abusivas perpetradas pelas empresas imobiliárias, inclusive quanto aos deveres de correção, clareza e não omissão das informações imputados a esta última (BRASIL, 1991).

Noutro vértice, é de se destacar que o mais relevante efeito da aplicação do Código de Defesa do Consumidor é o relativo ao controle das cláusulas contratuais abusivas.

Isto porque, conforme já estudado no capítulo primeiro desta obra, o CDC adotou critério amplo e exemplificativo para a identificação destas cláusulas, estabelecendo em seu art. 51 que serão abusivas todas aquelas que “estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade” e, desta forma, maximizou o alcance do controle de disposições contratuais excessivamente prejudiciais à parte vulnerável do contrato (NUNES, 2013, p. 726-728).

Além disso, em razão caráter de ordem pública que é conferido às normas do Código de Defesa do Consumidor, as cláusulas que por meio deste critério forem verificadas abusivas nos contratos de locação imobiliária urbana serão atingidas, de fato, por nulidade considerada absoluta, possibilitando, inclusive, o seu controle *ex officio* pelo poder judiciário (MARQUES, 2006, p. 905-907).

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; (BRASIL, 1991)

De início, é possível identificar algumas disposições contratuais que, apesar de consideradas válidas nos contratos de locação imobiliária urbana, seriam evitadas de nulidade mediante a aplicação das normas de defesa consumerista.

A primeira delas é a cláusula contratual por meio da qual o locatário renuncia ao direito de perceber indenização por benfeitorias necessárias. Isto porque, muito embora a Lei n. 8.245/91 traga a em seu art. 35 a previsão de que a “expressa disposição” tem o condão de ensejar a renúncia pelo locatário ao pagamento de indenização por tais benfeitorias e ainda que tenha o STJ editado súmula acerca do tema⁷, o Código de Defesa do Consumidor veda expressamente este tipo de disposição em seu art. 51, inciso XVI, ao determinar que serão nulas as cláusulas que “possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias”.

De fato, a renúncia ao direito de indenização por benfeitorias necessárias é situação excepcional nas relações contratuais. Assim sendo, é plausível a sua admissão em contratos de locação imobiliária tradicionais, onde as partes, ao discutirem esta cláusula, tratariam de estabelecer as prestações contraprestações voltadas a compensar a abdicação deste direito por parte locatário.

Todavia, a situação se altera drasticamente com a caracterização da relação locatícia como sendo de consumo. Isto porque, a disparidade de forças existentes nessa relação impossibilita na prática uma discussão dos termos contratuais pelo consumidor, o qual, conforme já constatado pelos estudiosos deste tema, simplesmente se submete às condições impostas pelo fornecedor.

Assim sendo, de modo a evitar que a cláusula de renúncia a benfeitorias se tornasse universal em contratos de consumo, em decorrência do poder de imposição inerente aos fornecedores profissionais de bens e serviços, o legislador consagrou expressamente no CDC esta vedação, que deve atingir também os contratos locatícios urbanos consubstanciados em relação de consumo.

Outra cláusula a ser considerada nula mediante a aplicação das normas de defesa consumeristas aos contratos de locação é a que determinar a utilização compulsória de arbitragem para a solução dos litígios advindos daqueles contratos, conforme determinação do inciso VII do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

⁷ TJ Súmula nº 335 - 25/04/2007 - DJ 07.05.2007

Contratos de Locação - Cláusula de Renúncia à Indenização - Benfeitorias e Direito de Retenção
Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

O instituto da arbitragem surge como forma de resolução de conflitos resultante de um acordo de vontade entre partes. Este acordo de vontades, todavia, pressupõe uma paridade que inexistente nas relações de consumo.

Assim sendo, como bem ressalta Daniel Amorim Assumpção Neves (2014, p. 488-490) a inadequação do instituto da arbitragem às relações de consumo decorre da constatação de que o fornecedor, por ser parte mais forte da relação comercial, tem a prerrogativa de impor não somente o compromisso arbitral, mas também, o próprio árbitro designado para solucionar a controvérsia.

Desta forma, caso verificada a existência de relação de consumo concretizada em contrato de locação imobiliária urbana, ainda que nada disponha a Lei n. 8.245/91 sobre o assunto, o desequilíbrio de forças inerente àquela espécie de relação torna absolutamente nula a cláusula compromissória arbitral imposta ao locatário.

Demais disso, é de se destacar que a cláusula de eleição de foro estabelecida em contrato de locação imobiliária, apesar de autorizada sem quaisquer restrições pela Lei n. 8.245/91, será nula no âmbito de uma relação de consumo sempre que inviabilizar ou impor severas dificuldades à defesa do consumidor.

Isto porque, em se tratando de relação de consumo, o consumidor tem a prerrogativa de propor ações judiciais relativas a esta relação em seu domicílio, conforme dispõe o art. 101 do CDC e a renúncia deste direito, conforme ressaltam Bruno Miragem (2013, p. 346-347) e Daniel Amorim Assumpção Neves (2014, p. 520-524) só será válida caso se não se demonstre abusiva no caso concreto.

De outra forma, outra disposição contratual que será considerada abusiva ante a aplicação das normas de proteção consumerista será aquela que estipular multa de mora superior ao percentual de 2% (dois por cento) do valor da prestação devida.

Esta nulidade decorre da aplicação do disposto no parágrafo primeiro do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, que limita a multa àquele percentual conforme e que é aplicável, inclusive de acordo com entendimento da doutrina e do Superior Tribunal de Justiça, como parâmetro de equilíbrio a todos os contratos de consumo (GARCIA, 2010, p. 341-342).

Assim, muito embora a Lei 8.245/91 não imponha qualquer limitação ao valor da multa de mora a ser fixada, sendo constatada a existência de relação de consumo, deverá ser reduzida a multa moratória contratual que ultrapassar o

percentual de 2% (dois por cento), de modo a coibir eventuais abusos praticados por locadores ou empresas imobiliárias intermediárias destes contratos (SILVA, 2002, p.103).

Por fim, destaca-se que por conta da previsão consolidada no inciso IV do art. 51 do CDC, alhures transcrito, qualquer outra cláusula que conste de relação locatícia identificada como sendo de consumo e estabeleça desvantagens exageradas ou iníquas ao consumidor, ainda que não exemplificada neste código ou na Lei n. 8245/91 será considerada nula à luz das normas de proteção consumerista.

Assim sendo, explicitados os efeitos de uma aplicação das normas de defesa consumeristas aos contratos de locação que eventualmente consubstanciarem-se em contratos de consumo, passa-se à análise do posicionamento e argumentos dos tribunais brasileiros acerca do tema, com enfoque no histórico das decisões do Superior Tribunal de Justiça.

3.5. Posição e argumentos jurisprudenciais. Crítica ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Após analisados, à luz dos ensinamentos doutrinários, os pressupostos, hipóteses e efeitos da aplicação das normas de defesa consumerista aos contratos de locação passa-se agora ao vislumbre da interpretação dada pelos tribunais brasileiros acerca do tema, iniciando com enfoque especial às decisões do Superior Tribunal de Justiça, soberano no direito brasileiro quanto às questões legislativas infraconstitucionais.

Esta egrégia Corte inaugurou seu posicionamento sobre a matéria no ano de 1994, quando a Quinta Turma desta, ao julgar o Recurso Especial n. 38.639, proveniente do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferiu decisão determinando a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor a contrato locatício constituído antes de sua vigência.

Muito embora o principal argumento utilizado para justificar esta inaplicabilidade tenha sido a irretroatividade legal, é possível extrair de trecho do

acórdão o entendimento de que a proteção consumerista, de fato, não alcança as relações locatícias urbanas, pois seria aplicável somente aos contratos que já não fossem regulados por legislação especial:

Deve-se assinalar, outrossim, que a locação é hoje regulada pela Lei 8.245/91, que revogou a Lei 6.649/79 – é lei especial que trata especificamente das locações prediais urbanas e não pela Lei 8078/90, que dispensa proteção ao consumidor, em hipóteses não abrangidas por leis especiais. (BRASIL, 1994)

Este entendimento foi posteriormente reiterado no julgamento do Recurso Especial 38.274, também realizado pela Quinta Turma e publicado em 22 de maio de 1995, no qual o Superior Tribunal de Justiça confirmou o entendimento aplicado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e determinou que “não se aplica às locações prediais urbanas reguladas pela Lei 8.245/91, o Código do Consumidor”.

Contudo, ao contrário do que se podia esperar, a jurisprudência deste Superior Tribunal não se pacificou de imediato neste sentido. Em realidade, no julgamento do Recurso Especial 90.366, publicado em 11/06/1996, a Sexta Turma desta egrégia Corte decidiu que o Código de Defesa do Consumidor “veio amparar a parte mais fraca nas relações jurídicas” e, portanto, ao “racionar com os princípios jurídicos” concluiu-se que suas disposições são aplicáveis aos contratos de locação urbana (BRASIL, 1996).

Esta divergência entre a Quinta e Sexta Turmas do STJ só veio a ser sanada no ano de 1997, quando no julgamento do Recurso Especial 131.851/SP esta última Turma aderiu ao entendimento de que as disposições do CDC não seriam aplicáveis aos contratos de locação imobiliária urbana em razão da sua completa regulação em legislação específica (BRASIL, 1997).

A partir deste julgamento, a jurisprudência do STJ restou consolidada no sentido da inaplicabilidade das normas consumeristas aos contratos de locação de imóveis urbanos, assim permanecendo até os dias de hoje. Para constatar esta consolidação, basta analisar, a título de exemplo, o teor dos julgamentos dos Recursos Especiais 324.015/SP, 689.266/SC e do Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n. 41.062/GO, publicados, respectivamente, nos anos de 2002, 2005 e 2013.

Entretanto, não há como se ignorar que o Superior Tribunal de Justiça vem se mostrando negligente à defesa dos consumidores ao reiterar este entendimento.

Primeiramente porque, os julgados que deram origem a esta posição foram proferidos, de fato, há mais de uma década e meia, além disso, decorreram de lides constituídas por particulares que haviam firmado relação locatícia clássica, sem a intervenção de investidores ou de empresas imobiliárias.

Além disso, ao contrário do que era de se esperar desta egrégia Corte, não há qualquer contextualização ou adaptação daquele consolidado entendimento ao atual panorama do mercado de locações imobiliárias urbanas. Em realidade, ao analisar os julgados alhures mencionados, é possível constatar que nas mais recentes decisões proferidas por este órgão há somente uma reiteração dos julgamentos proferidos anteriormente, sem sequer levar em consideração as expressivas mudanças sociais e negociais que, hodiernamente, atingem também as relações locatícias.

Portando-se deste modo, o Superior Tribunal de Justiça presta, infelizmente, um desserviço à defesa dos consumidores brasileiros, pois não somente deixa de discutir os eventuais abusos sofridos por locatários vulneráveis, mas também obsta o avanço da discussão nos Tribunais Estaduais e nas instâncias inferiores.

Em realidade, após a consolidação e reafirmação da jurisprudência deste órgão no sentido da não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação imobiliária urbana, raríssimos foram os casos em que se buscou reinaugurar a controvérsia.

A título de exemplo, é possível citar os julgamentos das apelações cíveis n. 0029534-91.2007.8.26.0309 do Tribunal de Justiça de São Paulo, n. 2009.001.20660 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, n. 10024095003638001 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, 2012.024708-3 do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e, ainda, n. 70058494352 do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, os quais se meramente declaram o entendimento consolidado da Corte Superior, sem atentar-se às especificidades inerentes aos casos concretos.

Assim, constata-se que muito embora seja evidente a disparidade de forças decorrente do ingresso de grandes investidores e empresas imobiliárias no mercado de locação, os Tribunais brasileiros ainda se mantêm fechados em relação à discussão, aplicando o já antigo – e, conforme demonstra Claudia Lima Marques (2008, p. 122-125), ultrapassado – entendimento de que a regulação do contrato de locação imobiliária urbana por meio de legislação especial afasta a incidência das normas de defesa consumeristas.

Noutro vértice, apesar de não ter ocorrido qualquer revisão deste entendimento no Superior Tribunal de Justiça, é possível notar nas decisões deste órgão alguns avanços em direção ao reconhecimento do caráter consumerista da relação locatícia urbana firmada por intermédio de empresas administradoras de imóveis.

Dentre estas, inicialmente, é possível citar o reconhecimento, no julgamento dos Recursos Especiais 200.827/SP e 614.981/MG, da legitimidade passiva de tais empresas em ações civis propostas pelo Ministério Público com objetivo de declarar nulidade e modificação de cláusulas abusivas contidas em contratos de locação que por aquelas foram confeccionados (BRASIL, 2002 e 2005).

Demais disso, em decisão do Recurso Especial 509.304/PR publicada na data de 16 de maio de 2013, este Superior Tribunal reconheceu a vulnerabilidade dos proprietários de bens imóveis em face das empresas administradoras destes bens e determinou, expressamente, a aplicação das normas consumeristas às relações contratuais firmadas entre estas duas partes (BRASIL, 2013).

Assim, é possível constatar que o Superior Tribunal de Justiça, quando não confrontado com seu decenal entendimento acerca da matéria, vem se atentando à imprudente atuação dos grandes investidores no mercado de locação urbana e, em razão disso, tem avançado – ainda que lentamente – em direção à constatação da excessiva vulnerabilidade dos locatários em face destes últimos e, conseqüentemente, em direção ao esperado reconhecimento da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações por estes firmadas.

CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho, buscou-se apurar a hipótese da aplicabilidade das normas do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação imobiliária urbana, a ser realizada por meio de uma análise sistemática e teleológica do ordenamento jurídico vigente.

No primeiro capítulo, foram estudados os aspectos históricos e atuais da defesa consumerista no Brasil. Nesta esfera, foi analisado, primeiramente, o surgimento da proteção do consumidor, no final do século XX, como ramo do direito voltado à defesa da parte mais fraca das relações de consumo.

Ademais, procedeu-se à análise dos pressupostos e teorias interpretativas das relações de consumo e dos fundamentos constitucionais e princípios que orientam a defesa do consumidor no direito brasileiro, com destaque à consolidação do princípio da vulnerabilidade no direito consumerista nacional.

Derradeiramente, neste mesmo capítulo, foram também investigados os mecanismos de proteção contratual presentes no Código de Defesa do Consumidor.

Já no capítulo segundo, propôs-se um estudo histórico e técnico do contrato de locação imobiliária urbana. Neste viés, foram exploradas as origens clássicas do direito locatício imobiliário atual, o qual tem seus alicerces no secular direito romano e de lá herda suas mais basilares características, dentre elas a intervenção estatal no mercado de locação e a proteção legal do locatário, em face de sua vulnerabilidade nestas relações.

Conseqüentemente, foram abordados os principais aspectos da locação imobiliária e, também, as mais relevantes disposições da Lei de Locações (Lei n. 8.245/91), com destaque singular ao caráter de ordem pública que é atribuído às disposições deste diploma, impossibilitando o seu afastamento pelas partes.

Ainda neste capítulo, restou igualmente estudado o atual panorama do mercado de locações imobiliárias urbanas, marcado, principalmente, pela entrada neste último de grandes investidores e das empresas de administração imobiliária, situação que culmina em um desequilibrar de forças nunca antes verificado no âmbito das relações locatícias.

Com base nestas verificações, procedeu-se no terceiro capítulo à análise da possibilidade de aplicação das disposições do microssistema consumerista às relações locatícias imobiliárias urbanas.

Primeiramente, restou estudada a eventual ocorrência de conflito de leis entre a Lei n. 8.078/90 e a Lei n. 8.245/91. No âmbito deste estudo, foi possível constatar que tais diplomas legais não tratam especificamente da mesma matéria, mas sim, de diferentes enfoques de uma mesma relação contratual. Assim sendo, não há que se falar na exclusão de uma norma pelas disposições de outra, mas sim, de integração das disposições de ambos os diplomas na interpretação dos casos em concreto.

Neste mesmo viés, constatou-se que a teoria mais adequada à consolidação da aplicação conjunta destes diplomas é a do “diálogo das fontes” idealizada por Erik Jayme e que busca viabilizar a aplicação simultânea de duas ou mais fontes de direito privado por meio de uma compreensão sistemática dos alcances e finalidades do ordenamento jurídico em que estão inseridas.

Assim sendo, não se trata, na hipótese sob análise, de anular ou revogar as disposições da Lei de Locações, mas sim, de dar efeito à finalidade maior do microssistema consumerista e que se assemelha, justamente, à daquela Lei, qual seja, a defesa da parte vulnerável das relações contratuais hodiernas.

Averiguada, portanto, a possibilidade de aplicação das normas consumeristas aos contratos de locação, passou-se ao estudo dos pressupostos de caracterização destes últimos como relação de consumo, quais sejam, a existência de fornecedor e consumidor nos polos da relação.

Ao realizar esta parte do estudo, constatou-se, de início, que não somente a simples vulnerabilidade do locatário é apta a ensejar consubstanciação deste na figura de consumidor, pois a atual Lei de Locações já considera, ainda que em menor proporção, a existência desta vulnerabilidade nas relações locatícias. Assim sendo, o inquilino de uma relação locatícia somente será consumidor quando for constatada na relação comercial uma vulneração deste ainda maior do que aquela considerada na Lei n. 8.245/91.

Por outro lado, restou verificado que possibilidade de consubstanciação do locador na figura de fornecedor, depende essencialmente da presença, na atividade comercial deste, dos requisitos da habitualidade, da profissionalização e do oferecimento de seus serviços de locação no mercado de consumo.

Diante disso, passou-se à análise em concreto das hipóteses nas quais deverão ser aplicadas as normas de defesa do consumidor aos contratos de locação imobiliária urbana, quais sejam, aquelas hipóteses nas quais a relação locatícia portar características que a tornem, também, de consumo.

Primeiramente, vimos que à luz de uma interpretação estritamente finalista das normas consumeristas serão inaplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor às locações de caráter comercial, já que nestes casos o locatário, de fato, integra o serviço adquirido em sua atividade econômica. Por outro, lado verificou-se que, ainda que sob o enfoque de uma interpretação finalista mitigada destas normas, a aplicação das normas consumeristas a esta modalidade de locação seria possível, mas excepcionalíssima.

Noutro vértice constatou-se que a vulnerabilidade do locatário é regra nas relações locatícias urbanas residenciais e de temporada, bastando para a configuração da relação de consumo, nestes casos, a existência de um fornecedor no polo contrário da relação contratual.

Assim sendo, foram concebidas três hipóteses de locador. Na primeira, restou considerado o locador que possui imóvel para alugar e que, entretanto, não exerce sua atividade econômica principal no ramo de locações. Nestes casos, verificou-se que, embora presentes os requisitos da habitualidade e, também, do oferecimento do serviço ao mercado de consumo, encontra-se ausente o requisito da profissionalização do fornecedor de bens e serviços e, portanto, é inviável a consideração desta relação locatícia como sendo de consumo.

Na segunda hipótese, foi pensada a situação de investidor de elevado poderio econômico que adentre o mercado das locações imobiliárias.

Dentro desta situação específica, três outras hipóteses foram concebidas. Na primeira delas considerou-se a circunstância do locador que, muito embora detenha vários imóveis para locar, não detenha na prática o domínio dos detalhes técnicos e jurídicos inerentes ao mercado de locações. Neste tipo de situação, resta evidente que também está ausente o requisito da profissionalização do locador e, em decorrência disto, não caracterizada uma relação de consumo.

Por outro lado, nesta mesma projeção do grande investidor como locador, foi possível considerar a hipótese na qual este, constituindo ou não empresa imobiliária, contrate especialistas da área para potencializar os seus ganhos com as relações locatícias firmadas. Nestes casos, resta clara a profissionalização do locador, a qual,

somada aos demais requisitos de sua caracterização como fornecedor, ensejará a aplicação das normas de defesa consumeristas para a correção de eventuais abusos praticados por este em face dos locatários de seus bens.

Ademais, ainda no âmbito desta segunda hipótese, visualizou-se uma terceira possibilidade, na qual este, atuando sozinho, detenha grandes conhecimentos acerca do mercado e do direito locatício. Nestes casos, ante as imprevisíveis especificidades em concreto da situação narrada, caberá aos aplicadores do direito identificarem a existência, ou não, de profissionalização deste.

Ultrapassada esta questão, restou analisada a terceira hipótese concebida, qual seja, aquela na qual o contrato de locação foi firmado entre locador não profissionalizado e inquilino, mas por meio da intermediação das hoje atuantes empresas de administração imobiliária. Nestes casos, constatou-se a que é evidente uma maior vulnerabilidade do locatário, decorrente da profissionalização e especialização das empresas imobiliárias que se encarregam da concretização do pacto de locação do imóvel.

Assim sendo, concluiu-se que nesta situação, muito embora o proprietário do bem imóvel locado não reúna em si todas as características inerentes ao fornecedor descrito no microsistema consumerista, usufrui do poder de imposição de condições inerente às empresas imobiliárias e tira proveito de seus efeitos, fato que enseja, portanto, a aplicação das normas do Código de Defesa Consumidor para obstar eventuais abusos ao locatário perpetrados nesta relação.

Por outro lado, depreendeu-se deste estudo que uma ampla e indiscriminada aplicação das normas consumeristas aos contratos locatícios não é a melhor solução a ser tomada. Isto porque, além de desvirtuar as finalidades basilares da defesa consumerista, esta aplicação pode ter como consequência um desastroso efeito no mercado de locações de imóveis, ao emprestar uma exacerbada proteção aos locatários que foi corrigida pela Lei 8.245/91, conforme estudado no segundo capítulo deste trabalho.

Por fim, constatou-se que, apesar das relevantes mudanças no cenários locatício atual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunais Estaduais, em sua ampla maioria, segue consolidada no sentido da inaplicabilidade das disposições do CDC aos contratos de locação.

Todavia, ao analisar os julgados que deram ensejo a esta consolidação – os quais foram proferidos, ressalta-se, a mais de uma década e meia – é de se concluir

que a pacificação deste entendimento na egrégia Corte Superior foi, no mínimo, precipitada e que sua atual manutenção, por meio da reiteração do teor dos aludidos julgados, demonstra uma postura negligente deste Tribunal, que é incompatível com a atual relevância da defesa consumerista no ordenamento jurídico brasileiro.

Por outro lado, nota-se que este Superior Tribunal de Justiça, quando não confrontado com seus decenais entendimentos, vem tomando conhecimento das práticas abusivas perpetradas, principalmente, por empresas administradoras imobiliárias no mercado de locações.

Diante disso, resta renovada a esperança de que esta egrégia Corte, ainda que em um distante futuro, proponha-se a revisar o seu já decenal e ultrapassado entendimento para, enfim, reconhecer a correta aplicabilidade das normas do Código de Defesa do consumidor às relações locatícias imobiliárias urbanas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, Bruno Camilloto; CAMILLOTO, Ludmilla Santos de Barros. *A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação: uma análise hermenêutica frente à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça*. Belo Horizonte. 2006. Disponível em: <http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/bh/bruno_caSmilloto_arantes.pdf>. Acesso em 20/10/2014.

BENJAMIN, Antônio Herman V.; BESSA, Leonardo Roscoe; MARQUES, Cláudia Lima. *Manual de Direito do Consumidor*. 2ª tir. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

BITTAR, Carlos Alberto. *Direitos do Consumidor: Código de Defesa do Consumidor*. 4. ed. Rio de Janeiro, 1991: Editora Forense Universitária.

BORJES, Isabel Cristina Porto. *Alterações na lei do inquilinato: comentários à lei 12.112/09*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010.

BRASIL. *Constituição Federal de 1988*. Promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm> Acesso em 25 de outubro de 2014.

_____. *Decreto-lei n. 9.669/46*. Promulgada em 29 de agosto de 1946. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/De19669.htm>. Acesso em 25 de outubro de 2014.

_____. *Lei n. 8.078/90*. Promulgada em 11 de setembro de 1990. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em 25 de outubro de 2014.

_____. *Lei n. 8.245/91*. Promulgada em 18 de outubro de 1991. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em 25 de outubro de 2014.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 38.639/SP*. Relator: Min. Edson Vidigal, j. em 13 de abril de 1994.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 38.274/SP*. Relator: Min. Edson Vidigal, j. em 11 de novembro de 1994.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 90.366/MG*. Relator: Min. Luiz Vicente Cernicchiaro, j. em 11 de junho de 1997.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 131.851/SP*. Relator: Min. Luiz Vicente Cernicchiaro, j. em 23 de setembro de 1997.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 324.015/SP*. Relator: Min. 324.015, j. em 03 de outubro de 2002.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 689.266/SC*. Relator: Min. Arnaldo Esteves Lima, j. em 06 outubro de 2005.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n. 41.062/GO*. Relator: Min. Antonio Carlos Ferreira, j. em 07 de maio de 2013.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 200.827/SP*. Relator: Min. , j. em 14.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 614.981/MG*. Relator: Min. , j. em 14.

_____. *Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 509.304/PR*. Relator: Min. , j. em 14.

_____. *Supremo Tribunal Federal: ADI 2.591*. Relator Min. Carlos Velloso, j. em 14 de dezembro de 2006.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão no AgRg no Ag 1347140/PE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2013, DJe 05/06/2013.

DE LÉVIS, Pierre-Marc-Gaston. *Maximes et réflexions sur différents sujets de morale et de politique*. Paris: 1808. Disponível em: < <http://books.google.com.br/books?id=bhQJAAAAQAAJ&printsec=frontcover&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false>>. Acesso em 25 de outubro de 2014.

DINIZ, Maria Helena. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2014.

DONNINI, Rogério Ferraz. *A revisão dos contratos no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

DONATO, Maria Antonieta Zanardo. *Proteção ao Consumidor: Conceito e extensão*. Vol. 7. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994.

FAQUIM, Rodrigo César. O contrato de locação imobiliária residencial sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor. *Ciência Jurídica*. Belo Horizonte, v. 172, jul./ago. 2013.

GARCIA, Leonardo de Medeiros. *Direito do Consumidor: Código Comentado e Jurisprudência*. 6ª ed. Niterói: Impetus, 2010.

GOIS, Marcio Cristiano de; LARA, Alysso F. J. de. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos Contratos de Locação Urbana – Regidos pela Lei nº 8.245/1991. *Revista Magister de Direito Empresarial, Concorrencial e do Consumidor*. Porto Alegre, v. 44, abr./mai. 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Parte geral*. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos*. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO Cláudia Servilha. *Manual de metodologia da pesquisa no direito*. São Paulo: Saraiva, 2003.

MINAS GERAIS. *Tribunal de Justiça de Minas Gerais: Apelação Cível n. 10024095003638001*. Relator: Des. Luiz Carlos Gomes da Mata, j. em 06 de junho de 2013.

MIRAGEM, Bruno. *Curso De Direito do Consumidor*. 4. ed. São Paulo, 2013: Editora Revista dos Tribunais, p. 35.

NASCIMENTO, Daniele Silva do. "Da Locação das Insulae em Roma". Revista Justiça e História. Vol. 4, nº 7. Rio Grande do Sul: 2013.

NORONHA, Fernando. *O direito dos contratos e seus princípios fundamentais*. São Paulo: Saraiva, 1994.

NUNES, Rizzatto. *Curso de Direito do Consumidor*. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

RIO DE JANEIRO. *Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro: Apelação Cível n. 2009.001.20660*. Relator: Des. Cleber Ghelfenstein, j em 07 de maio de 2005.

RIO GRANDE DO SUL. *Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: Apelação Cível n. 70058494352*. Relator: Des Otávio Augusto de Freitas Barcellos, j. em 16 de abril de 2014.

SANTA CATARINA. *Tribunal de Justiça de Santa Catarina: Apelação Cível n. 2012.024708-3*. Relator: Des. Joel Dias Figueira Júnior, j. em 03 de junho de 2014.

SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça de São Paulo: Apelação n. 0029534-91.2007.8.26.0309*. Relator: Des. Cesar Lacerda, j. em 22 de setembro de 2014.

SILVA, Ederson Ribas Basso e. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locação. *Revista de Direito Privado*. São Paulo, n. 10, abr./jun. 2002.

SOUZA, Rogerio de Oliveira. Da Inversão do Ônus da Prova, *Revista EMERJ*, n. 3, Vol. 12, Rio de Janeiro: 2000.

TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito do Consumidor. Direito Material e Processual*. 3ª ed. São Paulo: Método, 2014.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Direitos do Consumidor: A busca de um ponto de equilíbrio entre as garantias do CDC e os princípios gerais do Direito Civil e do Direito Processual Civil*. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

GLOSSÁRIO

Ex officio – de ofício

In casu – no caso

In concretu – em concreto

Insulae – Denominação dada às construções de diversos andares edificadas na cidade de Roma por volta do Século III a.C.

Strictu Sensu – Em sentido estrito

Urbe – Cidade