O ALCANCE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS LOCATÍCIOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS

Heitor Vinícius Bento Pessoa

Brasília – DF

2010

Monografia publicada em: http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=1055.29372

Heitor Vinícius Bento Pessoa

O ALCANCE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS LOCATÍCIOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao Núcleo de Trabalho de Conclusão de Curso (NTCC) do Curso de Direito do Centro Universitário Unieuro, como requisito obrigatório para a obtenção do grau de bacharelado.

Orientador: Daniel Rodrigues Faria

Brasília – DF

2010

Monografia publicada em: http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=1055.29372

RESUMO

A concepção tradicional do contrato sofreu alterações, dando mitigação ao princípio da força obrigatória dos contratos. Antigamente a revisão de um contrato era uma tarefa árdua. Com a teoria moderna, mormente a entrada em vigor do Código de Defesa do Consumidor, os contratos podiam ser revistos. Uma discussão jurídica alçada neste contexto foi justamente a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação de imóveis residenciais. Este é o problema enfrentado pelo trabalho, que aborda a existência de relação de consumo entre o locador e o locatário, haja vista que este se enquadra como consumidor e aquele como fornecedor. O enquadramento de locatário como consumidor é possível por qualquer das três teorias conhecidas. Seja na teoria maximalista, finalista ou na teoria do finalismo aprofundado o locatário é um consumidor. Não existe conflito de leis, pois as leis são válidas, vigentes e eficazes. Excepcionalmente, na hipótese de conflito, o Código de Defesa do Consumidor deve prevalecer perante a Lei do Inquilino. O Código de Defesa do Consumidor tem origem constitucional e status de ordem pública. O Código de Defesa do Consumidor é hierarquicamente superior a Lei do Inquilino. Os métodos de interpretação devem ser aplicados com o fito de verificar a real finalidade das leis. Em situações não conflituosas os diplomas devem ser aplicados de maneira simultânea. A doutrina majoritária reconhece a aplicação e a influencia que o Código de Defesa do Consumidor possui ante a Lei do Inquilino. A jurisprudência é uníssona no sentido da não aplicabilidade do CDC na lei de locação. O Superior Tribunal de Justiça reconhece uma pessoa jurídica vulnerável mais não reconhece um locatário como sendo vulnerável na relação. É necessário uma analise madura e profunda pelos tribunais, com o fim de esclarecer e fundamentar a aplicabilidade ou não do Código de Defesa do Consumidor nos Contratos locatícios.

Palavras-chave: Aplicabilidade, Hierarquia de lei, Código de Defesa do Consumidor, Lei do Inquilino, Contratos.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....1

1. HISTÓRICO.....3

1.1. ORIGEM.DE.CONTRATO.E.SEU.ASPECTO.CONSERVADOR.....3

1.2. EVOLUÇÃO DA CONCEPÇÃO DE CONTRATO: ADENTRANDO EM UMA VISÃO MODERNA.....5

1.3. ORIGEM DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E SUA INFLUÊNCIA NOS CONTRATOS.....**7**

1.4. LEI DO INQUILINO: OBJETIVO E REFLEXOS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....8

2. NOÇÕES PRÉVIAS.....10

2.1. RELAÇÃO DE CONSUMO, FORNECEDOR E CONSUMIDOR.....10

2.2. LOCADOR E LOCATÁRIO.....15

2.3. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.....16

2.4. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS.....17

3. CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA LEI DO INQUILINO.....20

3.1 PARTICULARIDADES DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....20

3.2. PARTICULARIDADES DA LEI DO INQUILINATO.....22

3.3. ENQUADRAMENTO DO LOCADOR COMO FORNECEDOR.....23

3.4. ENQUADRAMENTO DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS COMO FORNECEDORA.....27

3.5. EUNQUADRAMENTO DO LOCATÁRIO COMO CONSUMIDOR.....27

3.6. INEXISTÊNCIA DE UM CONFLITO DE LEIS NO AMBITO DA VALIDADE, VIGÊNCIA E EFICÁCIA.....30

3.7. REGRAS DE HERMENEUTICA E LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL.....31

3.8. DIALOGO DAS FONTES.....35

4.DOUTRINA VERSUS JURISPRUDÊNCIA..... 37

CONCLUSÃO.....42

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 44

INTRODUÇÃO

Desde sua concepção até os dias atuais, é possível afirmar que o Direito Contratual sofreu alterações. Não restam dúvidas que a força obrigatória dos contratos do período napoleônico não encontra a mesma bravura nos dias atuais, sofrendo verdadeira mitigação.

Assim, antigamente a revisão de um contrato era uma tarefa árdua, entretanto, com a teoria moderna, os contratos podem ser objeto de revisão. Uma das normas que apresenta-se como marco desta nova visão é justamente o Código de Defesa do Consumidor.

O presente trabalho objetiva demonstrar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos locatícios de imóveis residenciais regidos pela lei 8.245/91, traçando uma comparação desta norma com a lei ordinária 8.078/90 (CDC) e suas respectivas evoluções.

O trabalho, dentro de sua limitação temática, visará abordar a origem do Código de Defesa do Consumidor, dos contratos e na lei 8.245/91, titulada lei do inquilino. Trará as teorias que tratam de definir consumidor e fornecedor, passando pelas definições de locador, locatário, contrato de imóveis e contrato de administração de imóveis até chegar a efetiva problemática e posições doutrinarias e jurisprudenciais.

Assim, se apresenta como problema a ser enfrentado: a influência do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locações de imóveis residenciais urbanos e sua respectiva aplicação quando conflitar com a lei do inquilino, bem como a análise simultânea, quando não conflitante.

O estudo em questão se prendeu a relevância jurídica do litígio, com fito de delimitar as possíveis controvérsias e a falta de uma discussão madura ante o tema.

A monografia será apresentada em 4 (quatro) capítulos para melhor compreensão. No primeiro estudar-se-á a historicidade do contrato no seu aspecto

conservador e moderno, adentrando na origem e objetivos do Código de Defesa do Consumidor e da Lei do Inquilino.

No segundo capítulo foi estabelecido noções prévias e gerais, definindo relação de consumo, consumidor, fornecedor, locador, locatário contrato de imóveis e de administração de imóveis, no terceiro, que consiste no exame da problemática, foi extraída as peculiaridades da lei 8.078/90 (CDC) e da lei 8.245/91 (lei do inquilino), enquadrando locador e locatário como fornecedor e consumidor, esclarecendo a inexistência de conflito de leis, ao menos no âmbito da validade vigência e eficácia, definindo as regras de hermenêutica e a possibilidade de aplicação dos institutos de forma simultânea.

Por fim, no terceiro e último capítulo foi realizado um comparativo da doutrina com a jurisprudência, ambas majoritárias, possibilitando uma conclusão jurídica adequada.

Assim, utilizando-se de pesquisa jurídica será demonstrado a relevância do tema e seus reflexos na sociedade moderna.

Portanto, realizada vasta pesquisa jurídica e, utilizando-se do método lógico-dedutivo, possível apresentar conclusão científica para o problema apresentado.

1. HISTÓRICO

1.1. Origem de Contrato e Seu Aspecto Conservador

Desde os primórdios da civilização, quando abandonaram, felizmente, o estágio da barbárie, o contrato serviu-se como instrumento de circulação de riquezas, como a justa medida dos interesses contrapostos[1].

Com habitual maestria ARNOLDO WALD acrescenta:

> poucos institutos sobrevivem por tanto tempo e se desenvolveram sob formas tão diversas quanto o contrato, que se adaptou a sociedade com estruturas e escala de valores tão distintas quanto às que existiam na Antiguidade, na Idade Média, no mundo capitalista e no próprio regime comunista.[2]

É certo que os contratos, no aspecto jurídico do termo, deve ser analisado segundo a época e a conjuntura social em que é celebrado, razão porque o instituto é adaptável e utilizado veementemente no século XXI. Inclusive pela faculdade que lhe atribuiu o Código Civil de 2002, no que diz respeito à disposição de esculpir suas normas e regras. É o que se extrai do artigo 421 do Código Civil: "A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato"[3]

É improvável definir, ao longo da história, uma data específica de surgimento do contrato. Será que é possível imaginar que o surgimento do negocio jurídico contratual deu-se em Roma? Ora, o fato de o Direito Romano ter sido a principal fonte histórica dos sistemas jurídicos, no mundo moderno, não significa que todos os institutos conhecidos tenham sido, pela primeira vez na humanidade, em

---

[1] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. Vol IV. Tomo I. p. 1

[2] WALD, Arnoldo. **O Contrato: Passado, Presente e Futuro**, Reivista Cidadania e Justiça: 1.º Semestre de 2000, Rio de Janeiro: Publicação da Associação dos Magistrados Brasileiros, p. 43.

[3] BRASIL. **Código Civil de 2002**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

seu sistema, com meia dúzia de normas, iniciados lá. Alias, não apenas por isso, sabe-se que a doutrina em geral inicia uma investigação histórica na Roma, muito embora o berço da civilização tenha sido forjado na Grécia, estado que não prescinde de ordenamento jurídico. Nestes termos, a interrogação supramencionada é negativa.[4]

Por derradeiro, sabendo que não é possível vislumbrar a origem histórica do instituo, resta saber sua estrutura.

No século XIX, Friedrich Karl Von Savigny definiu contrato como a união de mais de um indivíduo para uma declaração de vontade em consenso, por meio da qual se define a relação jurídica entre eles.[5]

Extrai-se da definição a presença dos elementos constitutivos da definição de contrato na concepção conservadora e moderna. Tal seja: multiplicidade de sujeitos; expressão da vontade em consenso e criação de direitos e obrigação. Adiantando a antinomia, a base da diferença entre a concepção conservadora e moderna, adiante analisadas, é a característica "expressão da vontade em consenso".

Ao se falar em concepção tradicional do contrato devem ser extraídas três pedras de toque, das quais dão asas ao princípio da força obrigatória dos contratos. Notoriamente conhecido e difundido como *pacta sunt servanda.*[6]

As pedras de toque são: dogma da liberdade contratual, princípio da autonomia da vontade e princípio da força obrigatória dos contratos.

O dogma da liberdade contratual tem sua fonte no consenso[7], haja vista que o termo deu a oportunidade de dispor de quaisquer coisas, salvo as que o

---

[4] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. Vol IV. Tomo I. p. 2.
[5] MARQUES, Cláudia lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 38.
[6] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[7] MARQUES, Cláudia lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 41.

ordenamento jurídico vigente abomine. Evidente que o negocio jurídico contratual tem se enquadrado no conceito de base constitucional. É o que dita o art. 5º, inciso II, da Constituição Federal ao estabelecer que "Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei."[8]

Humberto Theodoro Junior, citando Henri de Page define autonomia da vontade:

> Segundo a lição de HENRI DE PAGE compreende-se por autonomia da vontade o poder reconhecido às vontades particulares de regularem, elas próprias, todas as condições e modalidades de seus vínculos, de decidir, por si só [...][9]

Decorreu o principio da força obrigatória dos contratos de um outro principio, o da autonomia da vontade. Infere-se que tendo sido declarada e exprimida livremente a vontade, é vedado alterá-la, inclusive o estado.[10] Ao menos na visão conservadora de contrato.

1.2. Evolução da Concepção de Contrato: adentrando em uma Visão Moderna

Em tempos remotos, pelo princípio da *pacta sunt servanda*, o contrato fazia lei entre as partes de forma quase que absoluta e o judiciário deveria intervir o mínimo possível nas relações advindas dele.

Claudia Lima Marques expõe, com maestria, a revolução existente no direito brasileiro:

> A função das leis referentes a contratos **era**, portanto, somente a de proteger esta vontade criadora e de assegurar a realização dos efeitos

[8] BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

[9] THEODORO JUNIOR, Humberto. **O contrato e seus princípios**. Rio de Janeiro: Aide, 1993. p. 15.

[10] MARQUES, Cláudia lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 39.

> queridos pelos contraentes. A tutela jurídica limita-se a possibilitar a estruturação pelos indivíduos destas relações jurídicas próprias, assegurado uma teórica autonomia, igualdade e liberdade no momento de contratar, e desconsiderando por completo a situação econômica e social dos contratantes.[11]

O entendimento da nobre jurista é pautado na impessoalidade existente atualmente ao formular-se um contrato. A pessoalidade respeitada e difundida anteriormente não existe mais. Na sociedade capitalista de hoje os contratos são elaborados para um numero indeterminável de pessoas e, devido a sua quantidade exorbitante, são pré-elaborados sem a anuência da parte frágil da relação, o que denominou-se como contratos de adesão.

Não é de se espantar ao dizer que o pressuposto da autonomia da vontade não mais existe. É evidente. Com base nos acontecimentos supra narrados foi necessário revitalizar o ordenamento jurídico, mormente com a entrada em vigor do Código de Defesa do consumidor de 1990, do qual estabeleceu diversas limitações ao fornecedor de serviços, enquadrados nas relações de consumo.

Destarte que, desde então, um dos elementos característicos do conceito de contrato encontra-se mitigado. O elemento *expressão da vontade em consenso* não é absoluto, como outrora. É de bom tom dizer que tal elemento não esta evidente nos negocio jurídicos na modalidade contratual, posto que um proponente ao fazer um contrato e pré-estabelecer suas cláusulas sem a anuência da parte contraria gere no mínimo uma vulnerabilidade para com o aceitante.

Ora, aderindo o contrato o aceitante não teve a oportunidade de exigir/requerer a modificação/anulação/inclusão de alguma cláusula. Resta a este aceitar ou não. Certamente o leitor indagará: mais o aceite não é uma espécie de consenso? É evidente que sim, no entanto não deve se confundir com aquele exposto na concepção tradicional de contrato. Afinal o aceitante, muitas vezes, precisa do serviço/produto e não tendo como recusar a oferta acaba aceitando, ainda que sem concordar com algumas cláusulas. É quase uma maneira coercitiva. Não é plausível dizer que alguém estipulando as normas em uma relação bilateral e

[11] MARQUES, Claudia lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 51-52. Grifo Nosso.

oferecendo-as a outra parte, da qual tem a oportunidade de aceitar ou não, é uma espécie de consenso a todos os termos ali expostos. É quase uma agressão a população.[12]

Partindo para o Direito Constitucional, por analogia, é uma espécie de constituição cesarista. Aquela que o detentor do poder tipifica as normas de uma constituição em um texto único e, de maneira enganosa, oferece a ratificação do povo, dizendo ser uma atitude democrática.[13]

1.3. Origem do Código de Defesa do Consumidor e sua Influência nos Contratos

A Constituição da República Federativa do Brasil observou as tendências da sociedade moderna e verificou a vulnerabilidade daqueles que dependiam de um serviço ou produto no mercado. Assim estabeleceu no seu artigo 5º inciso XXXII que "o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor".[14]

A lei 8.078/90 dispôs sobre a proteção do consumidor. O advento desta lei, estipulada como Código de Defesa do Consumidor, foi, sem dúvida, uma forte expressão da nova concepção contratual no ordenamento jurídico pátrio.[15]

A tendência a proteção da classe mais fraca na relação consumerista foi mencionado, diretamente, nos estudos sociológicos no fim do século XIX,

---

[12] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[13] SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 42.
[14] BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[15] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.

juntamente com a origem da economia que hoje conhecemos, por intermédio de seus precursores Max Weber, Karl Marx e George Simmel.[16]

No entanto, há quem diga que, de maneira indireta, certas regras que visam proteger o consumidor, apareceram já no antigo código de Hammurabi. Por exemplo, a lei nº 233 que dispunha que o arquiteto que viesse a construir uma casa cuja as paredes se revelassem deficientes teria a obrigação de reconstruí-las ou consolidá-las às suas próprias expensas. [17]

Claudia Lima Marques, acompanhando a origem histórica, vai além e acrescenta:

> A ONU (Organização das Nações Unidas), em 1985 estabeleceu diretrizes para esta legislação e consolidou a ideia de que trata-se de um direito humano de nova geração (ou dimensão), um direito social e econômico, um direito de igualdade material do mais fraco, do leigo, do cidadão civil nas suas relações privadas frente aos profissionais, os empresários, as empresas, os fornecedores de produtos e serviços, que nesta posição são experts, parceiros considerados "fortes" ou em posição de poder (Machtposition)[18]

A ciência consumerista é mais do que um conjunto de normas e princípios que regem a tutela dos consumidores. É um diploma legal que tem o condão de por em prática a implementação de instrumentos efetivos.[19]

O CDC é um microssistema legal que trouxe ao ordenamento jurídico princípios gerais e inovações na proteção do consumidor. A proteção ao

---

[16] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 23.
[17] FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de Direitos do Consumidor**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 2.
[18] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 24.
[19] FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de Direitos do Consumidor**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 10.

consumidor, antigamente esporádica e circunstancial, foi reconhecida, com o fito de proteger as classes mais fracas.[20]

Com essa nova roupagem o princípio da *pacta sunt servanda*, que consiste na força obrigatória dos contratos, deve ser visto de forma mitigada.

1.4 Lei do Inquilino: objetivo e reflexos do Código de Defesa do Consumidor

A lei do inquilino, Lei nº 8.245/91, veio disciplinar as relações de imóveis urbanos, haja vista que os imóveis rurais são disciplinados pelo Estatuto da Terra (lei 4.504/64).[21]

O critério para determinar se o imóvel é urbano ou rural não é o de sua localização, como diziam alguns doutrinadores minoritários, e sim a destinação econômica ou uso econômico do imóvel. Seria urbano aquele destinado a moradia e rural aquele que tem por finalidade a exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial.[22]

Não foi possível vislumbrar a origem exata da lei, no entanto, por dedução lógica parece-nos que foi fruto de uma evolução de diversas leis que disciplinavam o contrato locatício e, assim, conseqüentemente foi se aperfeiçoando.

Como a lei de locação, no que tange a imóveis residenciais, tem por base uma moradia, com corolário das pressões sociais, fez com que o legislador deste século, após a segunda guerra, protegesse o locatário, esculpindo certos direitos de

---

[20] VENOSA, Silvio de Salvo. Reflexões Sobre a Lei do Inquilino e o Código de Defesa do Consumidor. **REVISTA DE DIREITO DO CONSUMIDOR**, São Paulo, 1995, nº 13, 19-26, Janeiro/Março de 1995

[21] MIRANDA. Custódio da Piedade Ubaldino. **Locação de Imóveis Urbanos: comentários à lei 8.245 de 18-10-91**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 1996. p. 18.

[22] DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locação de Imóveis Urbanos Comentada**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p.15.

propriedade que lhe fariam jus. Todavia as leis de locação anteriores demonstraram que a proteção excessiva ao locatário desestimulava o detentor do capital a investir no ramo imobiliário, com o fim locatício. Foi necessário encontrar um meio termo na lei 8.245/91.[23]

O Código de Defesa do Consumidor de 1990 teve grande reflexo na lei 8.245/91, não só pelo fato de a lei do inquilino ter sido promulgada após o CDC, mas porque tem a mesma finalidade, qual seja: de proteger uma classe da sociedade, ainda que de maneira menos evidente, ao contrário do CDC.

Nas palavras de VENOSA: “Os mesmos princípios que orientaram já de há muito os legisladores a proteger o inquilino foram levados em consideração na proteção do consumidor”.[24]

O reflexo do Código de Defesa do Consumidor na Lei 8.245 de 1991 é incontestável.

2. NOÇÕES PRÉVIAS

2.1. Relação de Consumo, Fornecedor e Consumidor

[23] VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilino: Doutrina e Prática**. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009. p. 5
[24] VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilino: Doutrina e Prática**. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009. p. 5

A relação de consumo, nada mais é do que relações jurídicas por excelência, mais que devem ser obtemperadas a situação de inferioridade do consumidor frente ao fornecedor de bens ou serviços.[25]

O jurista José Geraldo Brito Filomeno extrai três características básicas de toda relação de consumo:

> 1. Envolve basicamente duas partes bem definidas: de um lado o adquirente de um produto ou serviço (consumidor); de outro o fornecedor ou vendedor de um serviço ou produto (produtor/fornecedor);
> 2. Destina-se à a satisfação de uma necessidade privada do consumidor;
> 3. O consumidor, não dispondo, por si só, de controle sobre a produção de bens de consumo ou prestação de serviços que lhe são destinados, arrisca-se a submeter-se ao poder e condições dos produtos daqueles mesmos bens ou serviços.[26]

Não há como fugir, portanto, da análise de consumidor e fornecedor.

O grande desafio, inclusive, ao aplicador do Código de Defesa do consumidor é saber diferenciar e saber ver quem é comerciante, quem é civil, quem é consumidor, quem é fornecedor. [27]

A noção de consumidor não tem antecedentes jurídicos e não tem uma definição aceita no plano internacional. Desmembrando, inicialmente, o conceito de consumidor sob o aspecto econômico, entende-se que é consumidor o indivíduo que se faz destinatário de produção de bens, seja ou não adquirente, e seja ou não, a seu turno, também produtor de outros bens. Do ponto de vista psicológico, considera-se consumidor o sujeito sobre o qual suas reações são observadas no intuito de individualizar os critérios para a produção e as motivações internas que o levam ao consumo. Já do ponto de vista sociológico é considerado consumidor aquele que utiliza de bens ou serviços, mas pertence a uma determinada classe social. Nas considerações de ordem literal e filosófica, o vocábulo consumidor é

---

[25] FILOMENO, José Geraldo brito. **Manual de Direitos do Consumidor**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 23.
[26] FILOMENO, José Geraldo brito. **Manual de Direitos do Consumidor**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 23.
[27] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 65.

extraído de valores ideológicos e é sempre associado a denominada “sociedade de consumo” ou “consumismo”.[28]

A Constituição Federal de 1988, de fato, atentou-se para aqueles que adquiriam produtos ou serviços em relação de desigualdade com os fornecedores. No entanto a Carta Magna não definiu quem é consumidor, logo, temos que recorrer a uma lei infraconstitucional, tal seja, a lei 8.078 de 11 de setembro de 1990, titulada Código de Defesa do Consumidor.

O sistema é complexo e inicia-se justamente pela definição do sujeito *consumidor*, que não é definido em apenas um artigo, mas em quatro dispositivos diferentes (art. 2º, caput e parágrafo único, art. 17 e art. 29 do CDC).

No CDC (Código de Defesa do Consumidor) a definição de consumidor não deve ser tão-somente contratual, levando em consideração apenas o adquirente, pois, visa proteger, também, as vítimas de atos ilícitos, como a publicidade enganosas ou praticas abusivas, adentrando na esfera extracontratual.

A definição de consumidor não distingue entre o adquirente de produtos e o usuário de produtos. Logo, não conhecemos, como na Argentina, uma diferenciação entre consumidor e usuário: para o CDC todos são consumidores.[29]

Partindo do princípio que define consumidor, esculpido no art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, dita que: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”.[30]

A doutrina se dividiu em duas grandes correntes com o fito de interpretar a intenção do legislador ao definir o consumidor e esclarecer a expressão “destinatário final”. Gerou-se a corrente finalista e maximalista.[31] Não obstante,

---

[28] FILOMENO, José Geraldo brito. **Manual de Direitos do Consumidor**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 18-19.
[29] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 67-68.
[30] BRASIL. **Código Civil de 2002**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[31] BARREIRO, Glaucia. Contratos de Administração de imóveis: Aplicação do Código de Defesa do Consumidor?. **CONSULEX**, Brasília, 2009, XXXIII – nº 18, 14-15, 4 de maio de 2009.

todavia, ressalta-se a teoria do finalismo aprofundado de Cláudia Lima Marques, da qual será tratada em momento oportuno.

Para os finalistas, a definição de consumidor como destinatário final é interpretado de maneira restritiva, considerando que destinatário final é aquele destinatário fático e econômico do produto ou serviço, seja ele pessoa jurídica ou física. Assim não basta retira-lo da cadeia de produção, é necessário ser destinatário final econômico do bem, o bem não poderá, jamais, ser novamente um instrumento de produção. O Superior Tribunal de Justiça afirma que, se assim não fosse, haveria consumo intermediário, dentro das cadeias de produção e distribuição.[32]

Note-se que o trabalhador que adquire os serviços de um banco - deposito de seu salário em conta corrente - é consumidor na modalidade de serviços. Contudo, se falarmos de um contrato bancário com um empresário, que exerce atividade tipicamente empresarial, deve se verificar se este poderá, em apertada síntese, enquadra-se como consumidor. Se o empresário intermedeia o crédito sua relação com o banco não é de consumo. Devendo ser amparada pelo Direito Civil, mais especificamente no livro II, onde é tratado de maneira analítica, o Direito de Empresa.[33]

Já os Maximalistas têm como definição de destinatário final uma interpretação extensiva. Observaram no Código de Defesa do Consumidor normas regulamentadoras do mercado de consumo e não normas protetoras de consumidores não-profissionais. Segundo está corrente as normas devem ser aplicadas ao maior número de consumidores possíveis. Destinatário final, então, seria aquele destinatário fático do produto. É quem retira o produto do mercado e o utiliza. Entraria, portanto, neste conceito a fabrica de toalha que compra algodão

[32] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 68.
[33] COELHO, Fabio Ulhoa. Manual de Direito Comercial, 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 450.

(insumo) para reutilizar, fazendo toalhas, com o fim de obter lucro.[34] A teoria exige, para a caracterização de consumidor, apenas, a realização de um ato de consumo.[35]

Para a teoria Maximalista é totalmente irrelevante se a pessoa, com a aquisição do produto ou serviço, objetiva satisfazer necessidades pessoais ou profissionais, visando ou não lucro. É dispensável, nesta teoria, a comprovação de vulnerabilidade técnica, jurídica ou socioeconômica.[36]

> Para definição legal de consumidor, basta que ele seja o 'destinatário final' dos produtos ou serviços (CDC, art. 2º), incluindo aí não apenas aquilo que é adquirido ou utilizado para uso pessoal, familiar ou domestico, mas também o que é adquirido para o desempenho de atividade ou profissão, bastando, para tanto, que não haja a finalidade de revenda. O advogado que adquire livros jurídicos para bem desempenhar sua profissão é, sem dúvida, destinatário final dessa aquisição, e, como tal, consumidor segundo a definição legal. Não há razão plausível para que se distinga o uso privado do profissional; mais importante, no caso, é a ausência de finalidade de intermediação ou revenda.[37]

Essas duas teorias (Maximalista e Finalista) são as teorias mais difundidas pela doutrina e jurisprudência, resguardando, é claro, a importância da teoria do Finalismo Aprofundado, adiante exposta.

A posição do Superior Tribunal de Justiça inclinava-se pela teoria maximalista ou objetiva.[38] Nesse sentido o REsp 468.148/SP, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, unânime, DJ 28/10/2003 "considerou ser consumidora a pessoa jurídica SBC Serviços de Terraplanagem Ltda, ao adquirir crédito bancário para a compra de tratores a serem utilizados em sua atividade econômica."[39]

Mais recente, entretanto, o julgamento do REsp nº 541.867/BA, Relator Ministro Barros monteiro, a corrente subjetivista (finalista) prevaleceu:

---

[34] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 68.
[35] CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2008. p 50.
[36] CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2008. p 50
[37] ALMEIDA, João Batista de. **A Proteção Jurídica do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 40.
[38] CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2008. p 52.
[39] CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2008. p 54

> [...] não há falar em relação de consumo quando a aquisição de bens ou a utilização de serviços, por pessoa natural ou jurídica, tem como escopo incrementar a sua atividade comercial [...].[40]

Parece crescer uma tendência nova na jurisprudência, concentrando-se nas noções de vulnerabilidade e consumidor final imediato, que denominou-se ***finalismo aprofundado***. É uma interpretação finalista mais aprofundada e madura.[41]

> Em casos difíceis envolvendo pequenas empresas que utilizam insumos para a sua produção, mas não em sua área de expertise ou com uma utilização mista, principalmente na área dos serviços, provada a vulnerabilidade, conclui-se pela destinação final de consumo prevalente. Esta nova linha, em especial do STJ, tem utilizado, sob o crivo finalista e subjetivo, expressamente a equiparação do art. 29 do CDC, em se tratando de pessoa jurídica que comprove ser vulnerável e atue fora do âmbito de sua especialidade, como hotel que compra gás. Isso porque o CDC conhece outras definições de consumidor. **O conceito-chave aqui é o de vulnerabilidade.**[42]

Portanto, por esta corrente, atual e moderna, poderíamos vislumbrar uma relação de consumo entre duas pessoas jurídicas fornecedoras de produtos ou serviços, desde que haja uma vulnerabilidade. Ao contrario da teoria finalista que observa como conceito-chave a finalidade pessoal do produto ou a destinação fática e econômica. É difícil enquadrar-se como consumidor uma pessoa jurídica, se adotarmos a corrente finalista, haja vista que esta sempre adquire o produto com a finalidade de obter lucro. Portanto, apenas em caráter excepcional é possível vislumbrar uma pessoa jurídica como consumidora.

Na teoria do finalismo aprofundado, adotada por Cláudia Lima Marques, é observado, veementemente, a **vulnerabilidade** existente entre os pólos de uma relação, dispensando conceitos como: finalidade pessoal ou destinatário fático.

Ainda há que se falar nos consumidores por equiparação, de maneira sintética, devida ao objetivo do trabalho ser outro. Confira-se o entendimento do ilustre jurista:

---

[40] CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2008. p 54.
[41] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 71.
[42] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 71. Grifo Nosso.

> O CDC traz ainda mais três conceitos de consumidor, todos por equiparação, presentes no parágrafo único do art. 2º e nos arts. 17 e 29. Consoante o parágrafo único do art. 2º, ”euipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo”. No art. 17, diz que, para efeito da responsabilidade pelo fato do produto ou serviço, “equiparam-se a consumidores todas as vítimas do evento”. Já no art. 29, o CDC vai equiparar a consumidores, para efeito de merecer a proteção contra as práticas comerciais abusivas, todas as “pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas”.[43]

Nesse passo, importante definir a figura de fornecedor, que tem aparo legal no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor. *Verbis*:

> Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeiro, bem como os entes despersonalizado, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.[44]

O rol do artigo supra não é exaustivo. Ele esta, tão-só, exemplificando o fornecimento de algumas atividades.[45]

O diploma legal procurou utilizar no art. 3º Código de Defesa do Consumidor o vocábulo mais apropriado. Percebe-se que o código não quis consignar industrial, vendedor, prestador de serviços ou qualquer outro termo restritivo, cada qual ligado a uma determinada operação prática. Preferiu o termo mais genérico.[46]

Ao definir fornecedor, assim se manifesta Plácido e Silva:

> Derivado do francês *fournir* (fornecer, prover), de que se compôs *fournisseur* (fornecedor), entende-se todo comerciante ou estabelecimento que abastece ou fornece habitualmente uma casa ou um outro estabelecimento dos gêneros e mercadorias necessárias a seu consumo.[47]

---

[43] KHOURI, Paulo Roberto Roque Antonio. **Direito do Consumidor: contratos, responsabilidade civil e defesa do consumidor em juízo.** 2. ed. São Paulo: Atlas. 2005. p. 48.
[44] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor.** Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[45] KHOURI, Paulo Roberto Roque Antonio. **Direito do Consumidor: contratos, responsabilidade civil e defesa do consumidor em juízo.** 2. ed. São Paulo: Atlas. 2005. p. 55.
[46] FILOMENO, José Geraldo brito. **Manual de Direitos do Consumidor**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 35.
[47] SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

O Código de Defesa do Consumidor procurou enquadrar aquele que desenvolve atividade de mercado como sendo “fornecedor”. [48]

2.2. Locador e Locatário

O contrato locatício é um dos mais utilizados no cotidiano. A locação encontra-se presente não apenas no momento que procuramos uma moradia, ao alugar um imóvel, mais também nos momentos de lazer, ao locar um smoking para uma solenidade.[49]

A base fundamental para a compreensão do instituto da locação de coisas é extraída do art. 565 do Código Civil de 2002.[50] *Verbis*:

> Na locação de coisas, 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.[51]

A partir da definição legal extrai-se a definição de locador e locatário, do qual, este é aquele que recebe o bem infungível mediante remuneração e aquele é quem cede o bem a outra pessoa usufruindo de quantia recebida.

Extrai-se do artigo supramencionado os elementos essenciais da locação. Tal seja:

> Consentimento válido, que é a manifestação recíproca do acordo completo dos contraentes com o intuito de obrigar-se cada um a certa prestação com relação ao outro.
> [...]
> Capacidade dos contraentes, que é a condição *sine qua non* da validade do consentimento dado por eles, uma vez que a intenção deliberada de

---

[48] KHOURI, Paulo Roberto Roque Antonio. **Direito do Consumidor: contratos, responsabilidade civil e defesa do consumidor em juízo.** 2. ed. São Paulo: Atlas. 2005. p. 55.
[49] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. Vol IV. Tomo I. p. 155.
[50] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. Vol IV. Tomo I. p. 156.
[51] BRASIL. **Código Civil de 2002**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

> contratar requer que o contratante tenha conciência de seu ato e que o pratique livre e espontaneamente.
> [...]
> Cessão de posse do objeto locado, que deverá ser: a) infungível; [...] b) inconsumível; [...] c) suscetível de uso ou gozo; [...] d) determinado ou determinável; e) dado por quem possua título bastante para fazê-lo; f) alienável ou inalienável.
> [...]
> Remuneração, isto é aluguel ou renda que o locatário paga periodicamente pelo uso da coisa, em regra em dinheiro, embora possa ser solvida mediante entrega de frutos e produtos.
> [...]
> Lapso de tempo determinado ou não. Realmente, a locação poderá ser convencionada por tempo determinado ou não, sendo incompatível com a sua natureza a estipulação de sua perpetuidade, por ser um contrato temporário.
> [...]
> Forma livre. Realmente, o princípio comum é o da forma livre, pois, com a lei não exige forma especial, o contrato valerá, seja qual for a forma de que se revestir.[52]

Elementos imprescindíveis a uma definição eficaz de locação.

2.3. Contrato de Locação de Imóveis

Na abordagem específica do contrato de locação de imóveis é certo que o ramo será restringido, pois este é espécie do contrato de locação de coisas.

O contrato de locação sempre se inseriu na categoria doutrinariamente denominada contrato dirigido ou regulamentado.[53] Sobre este tema Venosa expõe:

> Em muitos setores da economia, e de forma crescente, o Estado impõe imiscui-se nas relações privadas. Nessa espécie contratual, o Estado impõe determinada orientação, estabelecendo cláusulas ou proibindo-as, e delimitando o âmbito da vontade privada. Exemplo disso são os tabelamento de preços. O Estado impõe preço mínimo ou preço máximo para certos bens ou serviços. Também a legislação do inquilino e a legislação bancária são exemplos típicos.[54]

---

[52] DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil** Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 24. ed. São Paulo: Saraiva. 2008. p. 257-265. Grifo Nosso.
[53] VENOSA, Silvio de Salvo. Reflexões Sobre a Lei do Inquilino e o Código de Defesa do Consumidor. **Revista De Direito Do Consumidor**, São Paulo, 1995, nº 13, 19-26, Janeiro/Março de 1995.
[54] VENOSA, Silvo de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 8. ed. São Paulo: Atlas. 2008. p 373.

Nessa espécie de contrato, tratada exaustivamente na lei 8.245/91, existem normas de ordem pública. Cabe ao interprete diferenciar, dentro do caso concreto, quais normas são de caráter dirigido e quais são de caráter dispositivo,[55] sendo esta tarefa complexa.

De qualquer feita, este não é o objeto do presente trabalho, sendo necessário ao fim proposto somente esclarecer que o Contrato de Locação de Imóveis possui normas indisponíveis.

2.4. Contrato de Administração de Imóveis

O contrato de administração de imóveis, nada mais é do que um contrato firmado por uma pessoa física, proprietária de um ou mais imóveis, que os coloca sob a administração de uma pessoa física ou jurídica, prestadora de serviço de administração.[56] Glaucia Barreiro acrecenta:

> A administradora poderá ser tanto pessoa física como jurídica revestida na forma de imobiliária, construtora, incorporadora, administradora de imóveis, ou formas conjugadas destas figuras.[57]

A administradora de imóveis exerce atividade de prestação de serviços, titulada no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor. Não obstante para verificarmos a existência de uma relação de consumo é necessário saber se existe, no outro pólo da relação, um consumidor.[58]

Partimos então para a teoria do Finalista Aprofundado, reconhecida pelo STJ, com o fito de enquadrar consumidor como destinatário final. A teoria tem

---

[55] VENOSA, Silvio de Salvo. Reflexões Sobre a Lei do Inquilino e o Código de Defesa do Consumidor. **Revista De Direito Do Consumidor**, São Paulo, 1995, nº 13, 19-26, Janeiro/Março de 1995

[56] BARREIRO, Glaucia. Contratos de Administração de imóveis: Aplicação do Código de Defesa do Consumidor?. **Consulex**, Brasília, 2009, XXXIII – nº 18, 14-15, 4 de maio de 2009.

[57] BARREIRO, Glaucia. Contratos de Administração de imóveis: Aplicação do Código de Defesa do Consumidor?. **CONSULEX**, Brasília, 2009, XXXIII – nº 18, 14-15, 4 de maio de 2009.

[58] BARREIRO, Glaucia. Contratos de Administração de imóveis: Aplicação do Código de Defesa do Consumidor?. **CONSULEX**, Brasília, 2009, XXXIII – nº 18, 14-15, 4 de maio de 2009.

objetivo principal a verificação da **vulnerabilidade** existente entre os pólos de uma relação negocial.

Gláucia Barreiro exemplifica, com maestria, o tema em apreço:

> Um milionário que contrata a administração de seus imóveis junto a uma administradora, pode não ser a parte mais fraca economicamente, porém, muito provavelmente será vulnerável tecnicamente, já que é o administrador, prestador dos serviços, que detém o conhecimento das técnicas do seu serviço, que conhece o seu campo de atuação, que se profissionalizou e especializou na esfera por ele escolhida.
> Da mesma forma um advogado (logo um profissional) proprietário de imóveis, que contratar com uma administradora de imóveis, serviço de administração para locá-los (portanto um objeto de lucro) pode conhecer as implicações legais e jurídicas do contrato que firma, porém, não é ele que conhece o mercado, que sabe avaliar os riscos do negócio que entabula, que estudou, se profissionalizou na prática de prestar serviços de administração de imóveis.
> [...]
> Com isso a vulnerabilidade do contratante de serviços estará sempre, ou quase sempre, presente.[59]

Claudia Lima Marques não partilha o entendimento como regra geral:

> o proprietário que coloca o imóvel seu sob a administração da imobiliária, não pode ser caracterizado como consumidor *stricto sensu*, pois não é o destinatário final econômico.[60]

Destarte que, é de fácil identificação a análise da relação de consumo entre contratante de serviços e contratado (imobiliária). Todavia ao se falar em contratante de serviços (imobiliária) atuando como locador e locatário de imóvel, tal analise não é tão simples. O estudo resguardou capitulo próprio para tratar desta relação, bem como da relação de locador (pessoa física) e locatário (pessoa física).

---

[59] BARREIRO, Glaucia. Contratos de Administração de imóveis: Aplicação do Código de Defesa do Consumidor?. **CONSULEX**, Brasília, 2009, XXXIII – nº 18, 14-15, 4 de maio de 2009.
[60] MARQUES, Cláudia lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 361.

3. CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA LEI DO INQUILINO

A controvérsia existente entre a lei do inquilino e o Código de Defesa do Consumidor não é um tema muito tratado nos dias atuais. Ante o exame da

controvérsia, resta saber quais as características dos institutos e conseqüentemente as regras de hermenêutica utilizadas a fim de solucionarmos o conflito existente entre as normas.

3.1. Particularidades do Código de Defesa do Consumidor

O código de Defesa do Consumidor tem como objetivo proteger uma classe específica de indivíduos. São normas sopesadas sob a égide de um fim comum, de origem constitucional (art. 5º, XXXII, CF/88). A doutrina esclarece:

> O CDC, como codificação, é parcial, é uma pequena (micro) codificação especial, privilegiadora de um sujeito ou grupo de sujeitos. O CDC é um conjunto de normas sistematicamente organizado, destacando-se os três capítulos iniciais como os mais importantes de seu "sistema" (= ordem, todo construído, corpo, limite), a definir seu campo ou âmbito de aplicação (ao que se aplica esta lei), os objetivos (para que se aplica a lei), os princípios básicos da lei (como se aplica valoradamente esta lei).[61]

O diploma consumerista é uma lei com grande função social, trazendo no seu bojo normas de direito privado e normas de ordem pública. É o que se extrai do art. 1º do CDC. *Verbis*:

> O presente Código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5.º, XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições transitórias.[62]

Por ser um pequeno sistema especial, porém de ordem pública, utiliza-se a expressão microssistema.[63]

---

[61] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 44-45.
[62] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[63] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 45.

Cabe ressaltar que o Código de Defesa do Consumidor é uma lei ordinária, haja vista que não foi aprovada sob a forma de Código ou Lei Complementar.[64] Todavia é sabido que o CDC por ser uma lei de função social, lei de ordem pública e ter origem constitucional da, em apertada síntese, uma leve hierarquia em contraposição as demais leis ordinárias.

Por ser norma de ordem pública é natural que seja indisponível, daí sua relevância e hierarquia em detrimento a outras normas, pois o fito é proteger a sociedade de práticas incompatíveis com a probidade e boa-fé.

Neste liame, resta saber se o CDC se enquadraria como leis gerais ou especiais. Segundo o dicionarista De Plácido e Silva, leis gerais são:

> São as leis comuns, instituídas em caráter universal ou de generalidade.
> São, assim, as normas jurídicas que se aplicam a todas as pessoas ou a todos os casos, uniformemente, sem qualquer distinção ou exceção. Opõem-se às *leis especiais.*
> É princípio assente que as leis gerais não devem revogar ou derrogar preceito ou regra disposta e instituída em lei especial, desde que não façam referência a ela, ou ao seu enunciado, alterando-a explicitamente ou implicitamente.[65]

Já as leis especiais, segundo o mesmo dicionarista, é:

> Opondo-se às leis gerais, são as que se indicam concessões ou vêm estabelece princípios de exceção acerca de certos fatos ou de certas pessoas.
> Não se entende, propriamente, uma *lei singular*, embora esta também se diga *especial*.
> São leis que tem caráter restrito, pois são impostas para regular relações de certas pessoas colocadas em determinadas posições ou em razão das funções exercidas. São as leis que dispõem sobre casos particulares.
> Desta forma limitam-se as concessões feitas ou aos direitos que reconhecem, não investindo sobre as normas ou regras instituídas em caráter geral, mesmo que a elas se possam opor.
> Nenhum outro efeito exercem ou produzem, além daqueles que se encontram contidos em seu próprio enunciado.[66]

Portanto, extrai-se das definições que: o Código de Defesa do Consumidor é uma lei especial, quando analisamos o ordenamento jurídico como um todo. Todavia ao se analisar como um microssistema jurídico que abarca vários

---

[64] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 53.
[65] SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
[66] SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

dispositivos legais, delimitando as relações de consumo, assume características de lei geral, visto que dita princípios gerais.[67] Assim, ainda que seja, de fato, uma lei especial o diploma legal engloba uma quantidade demasiadamente grande de pessoas beneficiárias do Código. Então, em certas hipóteses, pelas características supramencionadas, quando demonstrado relação de consumo, o diploma saíra da análise do todo e se enquadrará em casos específicos, possuindo, nesta hipótese, característica de lei geral.

3.2. Particularidades da Lei do Inquilino

A lei destina-se a regular as locações de imóveis urbanos.[68] O Código Civil tratou da locação de coisas, como citado acima, de maneira genérica. A lei do inquilino especificou a locação de imóveis urbanos. Trataremos, todavia, tão-só de imóveis residenciais, pois os demais não é objeto do presente trabalho.

É inviável deixar de aplicar o livro I, titulo IV, capítulo V (arts. 565 à 578), haja vista que a lei 8245/91 é clara em seu artigo 79 ao dizer que: "No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil".[69]

Sílvio de Salvo Venosa expõe as características basilares do contrato de locação de imóveis ao dizer que: "O contrato de locação é bilateral, oneroso, comutativo, típico, geralmente consensual, não formal e de trato sucessivo".[70]

---

[67] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[68] VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilino Comentada: Doutrina e Prática**. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009. p. 3.
[69] BRASIL. **Lei 8245 de 21 de outubro de 1991**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[70] VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilino Comentada: Doutrina e Prática. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009. p. 7.

É bilateral ao originar obrigações para ambas as partes. Oneroso, pois tem reciprocidade de direitos e deveres para as partes. Cumulativo, pois as parcelas são de conhecimento visível. É típico, pois está forma de contrato tem previsão legal. Consensual porque depende da anuência das partes. Todavia, a simples anuência não é suficiente para validar o contrato. É necessário, ainda, a entrega do imóvel. É uma espécie de contrato que não exige forma predeterminada, portanto poderá ser escrito ou verbal, por isso ele é não-formal. Sabe-se que é, ainda, por tempo determinado, por isso o nobre jurista denominou trato sucessivo e acrescentou ser por um período mais ou menos longo.[71]

Insta Salientar que não é englobado neste diploma os imóveis de propriedade do Estado (União, Estados, Distrito Federal e Municípios). O interesse Público não permite as restrições impostas pela lei. Eventual litígio e/ou esclarecimento deverá ser regido pelo Decreto-Lei nº 9.760/46 e pelo Decreto-Lei nº 6.874/44,[72] que não são objetos do presente trabalho.

Destarte, todavia, que por dedução lógica, não são englobados na lei ordinária nº 8245/91 as locações de garagem, salvo se for acessório do imóvel locado, pois a legislação tem for finalidade proteger o locatário vulnerável que necessita de moradia.

3.3. Enquadramento do Locador como Fornecedor

Já dito anteriormente, a tipificação legal da conceituação de fornecedor se encontra no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor. É necessário a transcrição do artigo novamente. *Verbis*:

[71] VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilino Comentada: Doutrina e Prática. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009. p. 7-11.
[72] VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilino Comentada: Doutrina e Prática. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009. p. 13.

> Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.[73]

Salienta-se que o rol acima exposto é meramente exemplificativo, podendo, portanto, ser enquadrados nesta definição outras atividades de comercio.

Repensando o conceito de fornecedor já exposto, em capítulo próprio, a definição dada pelo ilustre Jose Geraldo Brito Filomeno é por demais objetiva e apropriada. Confira-se a definição do ilustre doutrinador, extraído da obra de Alexandre Gianni Dutra Ribeiro:

> Qualquer *pessoa física*, ou seja, qualquer um que, a título singular, mediante desempenho de **atividade** mercantil ou civil e de forma **habitual** ofereça no mercado **produtos** ou **serviços**, e a *jurídica*, da mesma forma, mas em associação mercantil ou civil e de forma **habitual**.[74]

Adentrando na problemática, resta saber, se o locador se enquadraria como consumidor. Vejamos por partes as definições de lucratividade, atividade, habitualidade e produto no âmbito do locador como fornecedor.

Ainda que o nobre jurista não tenha se ocupado em enquadrar a atividade lucrativa no conceito é evidente que deva existir, haja vista que uma relação de consumo que não exista lucro não tem caráter consumerista. Tal relação é inexistente na sociedade moderna. No âmbito da locação, sem maiores delongas, o lucro é visível e se enquadra perfeitamente no pagamento de alugueres. Uma locação sem lucro se enquadraria no contrato de comodato.

---

[73] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

[74] FILOMENO, José Geraldo Brito *apud* RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001 Grifo Nosso.

O objeto do contrato locatício poderia ser enquadrado como um produto, nos termos do artigo 3º parágrafo 1º: "Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial."[75]

Ora, se o que caracteriza a locação é a transferência temporária da posse de um bem, podendo o locatário usar, gozar e dispor do respectivo imóvel é no mínimo ingênuo dizer que o fato de a posse ser temporária não constituiria o imóvel um produto.

Não devemos dizer que o negocio jurídico em análise, tal seja, a locação de imóveis residenciais urbanos, seria um serviço e não um produto, pelo fato de existir obrigações ao locador no art. 22 da lei 8.245/91. Obrigações como: "garantir, durante o tempo da locação, o uso, pacífico do imóvel locado",[76] entre outras, são tão-só acessórias. A obrigação principal é o produto (imóvel) ofertado ao inquilino perfazendo obrigação de dar, sendo outras obrigações apenas acidentais (obrigação de fazer). [77]

Arruda Alvim esclarece que: "para efeitos do Código de Defesa do Consumidor, qualquer bem pode ser 'produto', desde que, evidentemente, seja objeto de relação de consumo."[78]

Resta saber se a atividade de ofertar o produto (imóvel) no mercado de consumo constituiria uma atividade (transferência da posse) ou um mero ato.

Certamente a atividade desempenhada pelo fornecedor, ora locador, não constitui apenas um ato. Pois, se assim fosse a atividade de compra e venda seria também um ato, mormente não se enquadraria como relação de consumo. Tal

---

[75] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[76] BRASIL. **Lei 8.245/91 de 21 de outubro de 1991**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[77] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[78] ALVIM, Arruda. **Código do Consumidor Comentado**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1995. p. 36.

afirmação é infundada, visto que a maioria das relações de consumo, compra e venda, são enquadradas na relação de consumo.[79]

Por atividade entende-se "um conjunto de atos teleologicamente orientados, tendo continuidade e duração dirigidos."[80]

Alexandre Gianni Dutra Ribeiro esclarece os atos de uma locação de imóvel:

> [...] uma pessoa é proprietária de um imóvel, em que reside, e de mais um ou dois que se encontram desocupados, tendo com estes uma série de gastos (condomínio, impostos, limpeza, etc.), em seguida deverá acompanhar os interessados aos imóveis para que estes conheçam o produto oferecido, posteriormente celebrará o contrato, e, após este, a manutenção da posse mansa e pacifica do locatário, entre outros, conforme prevê a própria lei inquilinária em seu artigo 22.
> Observe-se que essa situação por que passa todo locador **não é um simples ato, mas sim uma série de atos conexos que têm por objetivo a locação do imóvel, logo uma atividade**. Tanto é assim, que o locador, não dispondo de tempo (ou paciência, quem sabe) para o desempenho dessa atividade, por vezes outorga como sua mandatária uma empresa imobiliária que a exercerá em seu nome.[81]

Não devemos confundir atividade com habitualidade. Segundo o dicionarista De Plácido e Silva habitualidade é:

> [...] entende-se a repetição, a sucessividade, a constância, a interação, na prática ou exercício de certos atos, em regra da mesma espécie ou natureza, com a preconcebida intenção de fruir resultados materiais de gozo.[82]

Celina Cardoso Neiva definiu a habitualidade do locador, ora fornecedor, como aquele que possui vários imóveis e os loca reiteradas vezes:

> Entendemos também que, afasta a figura do locador que da um único imóvel à locação e não sendo esta uma pratica que utiliza habitual ou profissionalmente, todos os outros Locadores, mesmo que desenvolvam esta atividade como pessoa física, e que tenham mais de um imóvel destinado a locação, com o propósito de alcançar o lucro são caracterizadoras como fornecedores, pois o resultado que almejam advém

---

[79] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[80] LÔBO, Paulo Juiz Netto. Responsabilidade por vício do produto ou do serviço. Brasília: Brasília Juridica, 1996. p. 41.
[81] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001. Grifo Nosso.
[82] SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

> do preço pago pelo Locatário, ou seja, o aluguel, tornando assim o uso e a fruição do objeto locado, o produto da relação de consumo.[83]

Já Alexandre Gianni Dutra Ribeiro, com força na conceituação do dicionarista De Placido e Silva afirma que bastaria o locador ter um único imóvel e locá-lo reiteradas vezes para se enquadrar como fornecedor de um produto, enquadrando esta atividade como habitual:

> Ademais, ainda que fossem todos constantemente alugados, este fato em nada implicaria maior habitualidade deste locador, pois não é a quantidade de produtos fornecidos no mercado que caracteriza a habitualidade de sua conduta, mas sim a constância com que o mesmo os disponibilia no mercado. Desse modo, basta que o locador, ainda que só possua um imóvel, disponibilize este reiteradamente no mercado para que se faça presente a habitualidade no desempenho dessa atividade.
> (...) o locador será considerado como um fornecedor de produtos quando desempenhar com habitualidade a atividade de locação do imóvel no mercado de consumo, ainda que possua um único imóvel.[84]

O posicionamento que afirma a necessidade de apenas um único imóvel, no entanto, com a atividade e habitualidade que se espera em uma relação consumerista é plausível, haja vista que, hipoteticamente, um locador que possui vários imóveis mais não os loca com habitualidade se enquadraria na aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ao contrario daquele que tem apenas um imóvel, mas os loca com habitualidade.

Neste liame, parece-nos viável que independe da quantidade imóveis para enquadrar o locador como fornecedor. Deve-se verificar, sim, a atividade de maneira habitual desenvolvida.

3.4. Enquadramento da Administradora de Imóveis como Fornecedora

---

[83] NEIVA, Celina Cardoso. As Partes na Locação de Imóvel Urbano em Extensão ao Código de Defesa do Consumidor. **EMERJ**, Rio de Janeiro, volume 4, nº 14, 137-139, 2001.
[84] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.

Tendo por base as exposições acima, conclui-se que a Administradora de Imóveis se enquadraria quase sempre como fornecedora, haja vista que desenvolve uma atividade ao fornecer produto de maneira habitual, com intuito de lucro.

Aqueles que sustentam que a Administradora de Imóveis, mormente uma imobiliária, se enquadraria como fornecedora ao contrario do locador pessoa física, esta, por demais, precipitado, pois estaria observando o critério da habitualidade como aquele que possui vários imóveis, que é um equívoco. Tal critério (habitualidade) é observado no locador (pessoa física), possuidor de um único imóvel, quando analisado profundamente. É irrelevante se o fornecedor é ou não uma imobiliária. O fato de ser imobiliário apenas clareia o critério de habitualidade.

Como o critério da habitualidade encontra-se ligado, para alguns estudiosos, ao fato de possuir vários imóveis, a habitualidade é evidente na Administradora de Imóveis ou no Locador (pessoa física) possuidor de vários imóveis.

Ora, a Administradora de Imóveis é quase sempre uma fornecedora, seja pela corrente que defende dizer: habitualidade seria aquele que loca diversos imóveis, seja pela corrente que diz existir habitualidade no possuidor de um único imóvel, observando alguns requisitos.

3.5. Enquadramento do Locatário como Consumidor

Inicialmente, a definição legal encontra-se esculpida no artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire produto ou serviço como destinatário final”.[85]

Jose Geraldo Brito Filomeno define consumidor com precisão. Confira-se a definição precisa, como é peculiar, do doutrinador, extraída da obra de Álvaro Couri Antunes Sousa:

[85] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

> Abstraindo todas as conotações de ordem filosófica, psicológica e outras, entendemos por "consumidor" qualquer pessoa física ou jurídica que, isoladamente ou coletivamente, contrate para consumo final, em benefício próprio ou de outrem, bem como a prestação de um serviço.[86]

O locatário, ao celebrar contrato de locação de imóvel residencial, sem sombra de dúvidas, amparado na doutrina majoritária, é destinatário final.[87] Ao resgatar o termo "destinatário final" já, analisado outrora, devemos esclarecer que quaisquer das 3 teorias adotadas qualificam o locatário como consumidor.

Se adotarmos a teoria Maximalista (interpretação extensiva): destinatário final seria aquele que retira o produto do mercado de trabalho e o utiliza, independente de sua finalidade. Seria necessário apenas um ato de consumo. [88]

Não há duvidas de que, segundo a teoria Maximalista o locatário é consumidor.

Já na teoria Finalista, adotada pelo STJ, interpretando de maneira restritiva o Código de Defesa do Consumidor, seria destinatário final o consumidor que adquire o produto com finalidade pessoal.

Para esta teoria também se enquadraria o locatário como consumidor, salvo aquele que subloca o imóvel, pois nesta hipótese a finalidade pessoal estaria desconfigurada.

Na teoria do finalismo aprofundado, desdobramento da teoria finalista, com precedentes no STJ, seria consumidor aquele que é vulnerável em uma relação consumerista, dispensando o caráter "finalidade".

O STJ tem aplicado a teoria do finalismo aprofundado para qualificar a pessoa jurídica como consumidora se vulnerável na relação negocial, ainda que o produto seja mero insumo para sua lucratividade.

---

[86] FILOMENO, Jose Geraldo Brito *apud* SOUSA, Álvaro Couri Antunes. A Influência do Código de Defesa do Consumidor nas Locações. **CONSULEX**. Brasília, Ano XV, nº 24, 4-8, 11 de junho de 2001.
[87] SOUSA, Álvaro Couri Antunes. A Influência do Código de Defesa do Consumidor nas Locações. **CONSULEX**. Brasília, Ano XV, nº 24, 4-8, 11 de junho de 2001.
[88] CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2008. p 50

Ora se a pessoa jurídica poderá ser consumidora quem dirá o locatário, por demais, vulnerável em relação ao locador, pois a finalidade daquele é uma moradia.

É possível enquadrar o consumidor como locatário em qualquer das teorias supramencionadas.

Sílvio de Salvo Venosa vai além e acrescenta que se não enquadrarmos o locatário como consumidor no art. 2º do Código de Defesa do Consumidor: "Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire produto ou utiliza serviço como destinatário final",[89] se enquadraria na definição do artigo 29 do Código de Defesa do Consumidor: "Para os fins deste capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas". Nas palavras de Venosa:

> Portanto, quer se enquadre o locatário na definição genérica de consumidor no art. 2º, quer na definição de incidência mais específica do art. 29 do CDC, **não há de se negar que o inquilino ao contratar a locação imobiliária se expõe perante a relação de consumo e nele se insere, independente da figura que se apresente como locador.** Necessário é, sob tal prisma, que deva o locatário ser protegido pelos princípios da oferta, da publicidade, das práticas abusivas, da cobrança de dívidas etc., como posto na lei de defesa do consumidor.[90]

Não é radical a posição de Venosa, pelo contrario, parece-nos madura e muito bem amparada nos dispositivos legais, em especial o artigo 29 do Código de Defesa do Consumidor, enquadrando o locatário, no mínimo, como consumidor equiparado.

Em que pese a conceituação de fornecedor como locador, se partirmos na descrição de consumidor, é evidente que o locatário utiliza da locação como destinatário final e, para alguns estudiosos, bastaria este enquadramento para

---

[89] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

[90] VENOSA, Silvio de Salvo. Reflexões Sobre a Lei do Inquilino e o Código de Defesa do Consumidor. **REVISTA DE DIREITO DO CONSUMIDOR**, São Paulo, 1995, nº 13, 19-26, Janeiro/Março de 1995.

estarmos diante de uma relação consumerista, dispensando, porém, a figura do fornecedor.

3.6. Inexistência de um Conflito de Leis no Âmbito da Validade, Vigência e Eficácia

É necessário saber se as leis conflitantes, tal seja, a lei 8245/91 (lei do inquilino) e a lei 8.078/90 (Código do Consumidor) são válidas, vigentes e eficazes.

A validade da norma é um aspecto fundamental para sabermos se as leis em comento são compatíveis com o ordenamento jurídico.

A validade da norma pode ser observada por duas óticas, tal seja, a formal e a material, aquela diz respeito à observância do processo de criação e esta sob a observância da matéria e respectiva competência objeto de criação.[91] Portanto, tanto a lei 8.078/90 quanto a lei 8.245/91 são válidas, haja vista que foram publicadas e promulgadas nos ditames legais.

No que tange a vigência, critério puramente temporal, trata-se do lapso temporal do momento em que a lei passa a ter força vinculante até o momento de sua revogação ou esgotamento do prazo de duração.[92]

O artigo 2º e parágrafos da Lei de Introdução ao Código Civil estabelece que:

> Art. 2º. Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.
> § 1º. A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.
> § 2º. A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a anterior

[91] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: parte geral**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol I. p. 55.
[92] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: parte geral**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol I. p. 57.

> § 3º. Salvo disposições em contrário, a lei revogada não se restaura por ter a lei revogadora perdido a vigência.[93]

Assim, conclui-se que as leis são vigentes, por dois motivos: primeiro porque não existe dispositivo na lei 8.078/90 (lei anterior) que revogue expressamente a lei 8.245/91 (lei posterior), bem como é inviável dizer que a lei do inquilino regulou toda a matéria tratada no Código de Defesa do Consumidor; segundo porque a lei posterior não é incompatível com a lei anterior, exceto quanto a aplicabilidade do art. 35 da lei 8245/91 e o art. 51, XVI da lei 8.078/90, que será tratado adiante.[94]

A lei do inquilino, portanto, jamais poderia fulminar a vigência do Código de Defesa do Consumidor, haja vista que criaria uma enorme lacuna no ordenamento jurídico pátrio.[95]

Quanto à eficácia, que consiste na aptidão da norma para produzir seus efeitos,[96] as leis em comento são plenamente eficazes, visto que ambas produzem resultados e são aplicáveis no ordenamento jurídico.

Resta-nos saber, portanto, qual lei será aplicada, na hipótese de conflito, no caso concreto. Para esta indagação é necessário verificarmos as regras de hermenêutica e a lei de introdução ao código civil.

3.7. Regras de Hermenêutica, Interpretação e a Lei de Introdução ao Código Civil

---

[93] BRASIL. **Lei de Introdução ao Código Civil**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[94] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[95] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[96] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: parte geral**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol I. p. 57.

Demonstramos que ambas as leis (8.245/91 e 8.078/90) continuam a ser aplicadas no sistema jurídico pátrio. Se partirmos, então, para o entendimento que ambas as leis são aplicadas ao caso concreto estamos diante de uma antinomia ou conflito de leis. É necessário, então, saber os critérios existentes para solucionar a problemática.

A Hermenêutica "é a ciência que estuda quais os métodos de interpretação jurídica podemos fazer. Assim, a função da hermenêutica é científica, abrindo novas possibilidades de métodos interpretativos".[97]

Com base na Hermenêutica o interprete da lei desenvolveu diversos métodos interpretativos.

Renata Malta Vilas-Bôas acrescenta:

> É por isso que as decisões judiciais, baseadas no mesmo fato, sob o auspício da mesma norma jurídica, podem ser diferenciadas entre juízes, porque, o entendimento, a interpretação delas a respeito da norma jurídica pode ser divergente, com base nos métodos que o magistrado adotou ou deixou de utilizar.[98]

Existem diversos métodos interpretativos, ressaltando, desde já, que não podemos excluir qualquer método e/ou utilizar um em detrimento de outro. Os métodos devem ser utilizados conjuntamente. São métodos interpretativos: o gramatical ou literal, que consiste na interpretação isolada da lei; lógico, que é o raciocínio lógico e dedutivo para a análise da norma; sistemático, que é a analise de uma norma tendo em relevância o ordenamento jurídico de que é parte; histórico, que é a analise da norma verificando as circunstâncias que a antecederam; finalístico ou teleológico, que é a análise da norma segundo sua finalidade.[99]

Ressaltamos, novamente, que não ouve o fenômeno da revogação pelo fato de a Lei do Inquilino ter sido publicada após o Código de Defesa do Consumidor, pelos fatos já ressaltados. Nesta esteira qual lei será aplicada na hipótese de conflito?

---

[97] VILAS BÔAS, Renata Malta. Introdução ao Estudo do Direito. 1. ed. Brasília: Fortium, 2005. p. 166.
[98] VILAS BÔAS, Renata Malta. Introdução ao Estudo do Direito. 1. ed. Brasília: Fortium, 2005. p. 167.
[99] GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: parte geral**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol I. p. 62.

Por todo o exposto, a indagação não é tão simples. Sabe-se que o consumidor se enquadra como locatário e o fornecedor se enquadra como locador, bem como não houve revogação de lei ou artigo de lei, seja de forma tácita ou explícita. Ora, se não existir conflito é evidente que as leis serão aplicadas concomitantemente, pela teoria do dialogo das fontes, analisada a seguir.

Todavia, certamente, existirá conflitos em casos concretos. Verificou-se que, de forma clara, existe um dispositivo conflitante nas leis supramencionadas. O artigo 35 da lei do inquilinato se contrapõe ao artigo 51, XVI do Código de Defesa do Consumidor. *Verbis*:

> **Art. 35 da lei 8245/91**. Salvo expressa disposição em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. [100]
>
> **Art. 51 CDC.** São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:
> [...]
> XVI. possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.[101]

Patente o conflito resta saber os critérios para solucionar a antinomia, deixando as posições jurisprudências e doutrinárias para capítulo oportuno.

Existem três critérios para solucionar o conflito, extraídos do artigo 2º § 1º da Lei de Introdução ao Código Civil. *Verbis*:

> A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.[102]

Pelo critério cronológico, delineado na Lei de Introdução ao Código Civil, extrai-se que a lei posterior prevaleceria sobre a anterior pelo fato de a nova

---

[100] BRASIL. **Lei 8245/91 de 21 de outubro de 1991**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[101] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[102] BRASIL. **Lei de Introdução ao Código Civil**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

legislação abarca a posição atual do legislador.[103] Tal critério não resolve o conflito, haja vista que o CDC, ainda que seja uma lei especial, taxado como lei ordinário, tratam de matérias incomuns em relação a lei do inquilino.

O critério hierárquico diz respeito a superioridade de uma lei em detrimento de outra.[104]

Pelo critério da especialidade, a lei que trata de um determinado assunto específico tem prevalência sobre a lei geral.[105]

Alguns estudiosos, bem como a jurisprudência majoritária, resolveu a antinomia pelo critério da especialidade, pois o critério cronológico seria irrelevante, haja vista que as leis não tratam de matérias comuns e, o critério da hierarquia não se aplica, posto que ambas as leis são ordinárias e de mesmo escalão.

Todavia, data vênia, é ingênuo dizer que o Código de Defesa do Consumidor tem a mesma hierarquia da Lei do Inquilino. Afinal, como já dito, o Código de Defesa do Consumidor tem origem constitucional e status de ordem pública. O artigo 1º do CDC estabelece que:

> O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.[106]

Sergio Cavalieri Filho, com maestria, esclarece que "o Código de Defesa do Consumidor realmente fez foi criar uma sobre estrutura jurídica multidisciplinar, aplicável em toda e qualquer área do Direito onde ocorrer relação de consumo".[107]

---

[103] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.
[104] BASSO E SILVA, Ederson Ribas. A Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos Contratos de Locação. **REVISTA DE DIREITO PRIVADO**, São Paulo, ano 3, n. 10, 93-106, abril-junho de 2002.
[105] BASSO E SILVA, Ederson Ribas. A Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos Contratos de Locação. **REVISTA DE DIREITO PRIVADO**, São Paulo, ano 3, n. 10, 93-106, abril-junho de 2002.
[106] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.
[107] CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 359.

Destarte que o conflito deve ser resolvido pelo critério da hierarquia e não pelo critério da especialidade como tem ocorrido até os dias atuais. O fato de ambas as leis serem ordinárias, aprovadas por quorum igual nas casas legislativas, não é suficiente para dizer que tem a mesma hierarquia. Ainda que, de fato, o CDC seja uma lei especial como a lei do Inquilino. Pelos fatos delineados não são do mesmo escalão, inclusive pela origem e princípios que abarca. Nosso Código de Defesa de Consumidor é uma lei especial, porém quando verifica-se relação de consumo sai do status de mera lei especial enquadrando-se como lei geral, devendo ser aplicados seus princípios e dispositivos legais em detrimento de outra.

3.8. Diálogo das Fontes

O Código de Defesa do Consumidor, por todo o exposto, se aplica aos contratos de locação de imóveis residências. Resta saber, no entanto, se os diplomas podem ser aplicados simultaneamente.

Claudia Lima Marques, buscando força em Erick Jaime disserta:

> Erik Jaime, em seu Curso Geral de Haia de 1995, ensinava que, em face do atual "pluralismo pós-moderno" de um direito com fontes legislativas plúrimas, ressurge a necessidade de coordenação entre as leis no mesmo ordenamento, como exigência de um sistema jurídico eficiente e justo.[108]

A aplicação simultânea dos diplomas terá grande eficiência no ordenamento jurídico e tem o condão de evitar a antinomia e incompatibilidade de leis.[109]

A expressão "Dialogo das Fontes" que consiste na aplicação simultânea de diplomas legais se contrapõe a expressão antes usada "Conflito de leis no

---

[108] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 87.
[109] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 87.

Tempo". A expressão tem precedentes no STF, conforme ADIN nº 2.591, no voto do ministro Joaquin Barbosa.[110]

Observe o voto do ilustre ministro Joaquin Barbosa, na ADIN supramencionada, extraído da obra de Claudia Lima Marques:

> **Entendo que o regramento do sistema financeiro e a disciplina do consumo e da defesa do consumidor podem perfeitamente conviver**. Em muitos casos, o operador do direito irá deparar-se com fatos que conclamam **a aplicação de normas tanto de uma como de outra área do conhecimento jurídico.** Assim ocorre em razão dos diferentes aspectos que uma mesma realidade apresenta, fazendo com que ela possa amoldar-se aos âmbitos normativos de diferentes leis.[111]

Com força nas alegações e precedentes do STF, conclui-se que a aplicação de diplomas de maneira simultânea já é tema uníssono.

[110] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 88

[111] BEIJAMIN, Antônio Herman V. MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 88. *grifo nosso*

4. DOUTRINA VERSUS JURISPRUDENCIA

A doutrina e a jurisprudência não entraram em consenso. A doutrina majoritária tem entendido que é possível aplicar o Código de Defesa do Consumidor nos contratos locatícios de imóveis residências. Já a jurisprudência é pacifica no sentido da não aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos locatícios residenciais.[112]

O doutrinador Silvio de Salvo Venosa esclarece a problemática:

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

[112] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.

> [...] não há de se negar que o inquilino ao contratar a locação imobiliária se expõe perante a relação de consumo e nela se insere, independentemente da figura que se apresenta como locador. [113]

Antônio Herman de Vasconcelos e Benjamin reconhece a aplicabilidade:

> É de grande a importância da aplicação do CDC aos contratos de locação em virtude de sua relevância social e de extrema vulnerabilidade fática, que se encontra o indivíduo ao necessitar alugar um imóvel para sua moradia e de sua família, tal vulnerabilidade aliada a um mercado de oferta escassa, parece incentivar práticas abusivas, na contratação (cobrança de taxas abusivas, por ex.) e na elaboração unilateral dos contratos; o fenômeno é mundial.[114]

Claudia Lima Marques também reconhece a aplicação:

> A regra é a inclusão dos contratos de locação não comercial no campo de aplicação do CDC, oqual, como norma de ordem pública, estabelece valor básico e fundamental de nossa ordem jurídica. As mais variadas relações, entre o locatário, o locador, a imobiliária, o condomínio e sua administração, formam uma série de relações contratuais e interligadas que desafiam a visão estática do direito.[115]

Salienta-se que a problemática da aplicação da lei 8.078/90 na lei 8.245/91 é plausível e tem força na doutrina, inclusive com nomes de peso.

Todavia, a jurisprudência, não se sabe ao certo por qual razão, não reconhece a aplicação, nem tão pouco simultaneamente, pela teoria do diálogo das fontes. As decisões que reconhecem a aplicação são mínimas, tanto nos estados quando no STJ, portanto restringiremos e analisaremos a posição do Superior Tribunal de Justiça, para uma melhor compreensão. Lembrando que tanto nos tribunais estaduais quanto nos superiores o entendimento em não aplicar o CDC na Lei do Inquilino é pacífica.

Insta salientar que, ao menos naquilo não conflitante com a lei 8.245/91 deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor, porém, nem assim o Superior Tribunal de Justiça reconhece a aplicabilidade.

---

[113] VENOSA, Silvio de Salvo. Reflexões Sobre a Lei do Inquilino e o Código de Defesa do Consumidor. **REVISTA DE DIREITO DO CONSUMIDOR**, São Paulo, 1995, nº 13, 19-26, Janeiro/Março de 1995.

[114] BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcelos. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Forense Universitária, 1991. p.251.

[115] MARQUES, Claudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 364.

Uma questão interessante é a estipulação de limite Maximo de multa por inadimplemento esculpida no artigo 52 § 1º do Código de Defesa do Consumidor. *Verbis*:

> As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a 2% (dois por cento) do valor da prestação.[116]

Salienta-se que não existe dispositivo similar na Lei do Inquilino. Portanto com força na aplicação simultânea das leis (dialogo das fontes) deveria, no mínimo, aplicar o CDC no que não for divergente com a lei 8245/91, tal como no limite máximo de multa. O Superior Tribunal de Justiça não reconhece a aplicação. Confira o REsp nº 689266/SC:

> LOCAÇÃO. VIOLAÇÃO AOS ARTS 79 DA LEI 8.245/91 E 2.036 DO CÓDIGO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. OCORRÊNCIA. **MULTA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO**. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.
> 1. O Tribunal a quo emitiu pronunciamento sobre as questões suscitadas pelo recurso especial, embora não tenha feito referência expressa aos respectivos dispositivos legais, caracterizando assim seu prequestionamento implícito.
> **2. É pacífica e remansosa a jurisprudência, nesta Corte, no sentido** de **que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios, que são reguladas por legislação própria.**
> 3. Restam ausentes às relações locatícias as características delineadoras da relação de consumo apontadas na Lei 8.078/90.
> 4. Recurso especial conhecido e provido.[117]

Infere-se que não reconheceu a multa contratual, neste caso, por inexistir relação de consumo. Não obstante o Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido a teoria do finalismo aprofundado para enquadrar o consumidor pessoa jurídica como consumidor, se comprovado a vulnerabilidade.

Tal teoria enquadra o locatário como consumidor, visivelmente, haja vista que a vulnerabilidade fática é indiscutível. É grotesco dizer que uma pessoa jurídica

---

[116] BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

[117] BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil. REsp nº 689266/SC, Quinta Turma do STJ. Brasília, DF, DJe. 14/11/2005. Disponível em: www.stj.jus.br, acesso em: 18 de maio de 2010 às 15 horas e 33 minutos. Grifo nosso.

tenha sua vulnerabilidade reconhecida e um locatário, necessitando de uma moradia, não o tenha.

O Superior Tribunal de Justiça reconheceu a vulnerabilidade (teoria do finalismo aprofundado) da pessoa jurídica no AgRg no Ag nº 1032259/MG:

> AGRAVO REGIMENTAL- **PESSOA JURÍDICA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICAÇÃO - POSSIBILIDADE, NA ESPÉCIE - DESTINATÁRIO FINAL E VULNERABILIDADE - CARACTERIZAÇÃO - ENTENDIMENTO OBTIDO DA ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO** - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME NESTA INSTÂNCIA ESPECIAL - INTELIGÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ - CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DO FORO - DECLARAÇÃO DE NULIDADE - ENTENDIMENTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE - APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ - RECURSO IMPROVIDO.[118]

Percebe-se que existe uma leve controvérsia no entendimento do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer uma pessoa jurídica como consumidora e não reconhecer um locatário, este muito mais vulnerável.

Pois bem, resta esclarecido a posição do STJ e da doutrina majoritária quanto à aplicação dos institutos, quando não conflitantes diretamente. No entanto, quando existe conflito expresso e visível, como nos artigos 35 da lei 8.245/91 e o artigo 51, XVI do CDC, a jurispruência mantém sua posição, no entanto a doutrina não é uníssona.

Silvio de Salvo Venosa reconhece a aplicação somente no momento que os diplomas não entram em conflito:

> Somente não se aplicará as disposições do Código Civil às relações *ex locato* se a matéria for diferentemente tratada pela Lei do Inquilino, como expressamente dispõe seu art. 74. Cuida-se portanto de lei especial. Desse modo, não há que se ter automaticamente derrogado esse capítulo do Código Civil, o qual também se harmoniza com a aplicação do CDC.[119]

Já Celina Cardoso Neiva reconhece a aplicabilidade do CDC em caso de divergência:

---

[118] BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil. AgRg no Ag nº 1032259/MG, Terceira Turma do STJ. Brasília, DF, DJe. 12/03/2009. Disponível em: www.stj.jus.br, acesso em: 18 de maio de 2010 às 15 horas e 47 minutos. Grifo nosso.

[119] VENOSA, Silvio de Salvo. Reflexões Sobre a Lei do Inquilino e o Código de Defesa do Consumidor. **REVISTA DE DIREITO DO CONSUMIDOR**, São Paulo, 1995, nº 13, 19-26, Janeiro/Março de 1995.

> Assim sendo, estando o Locador e o Locatário sob o comando dos princípios basilares do CDC, por conseqüência, os interesses de Ordem Pública passam a sobrepor-se à vontade individual, permitindo que o equilíbrio regule os aspectos do contrato, impedindo que haja submissão de quem esteja em condição de vulnerabilidade tanto técnica quanto econômica.[120]

No mesmo sentido Alexandre Gianni Dutra Ribeiro:

> [...] concluímos que, uma vez caracterizada a relação de consumo, o CDC é plenamente aplicável aos contratos de locação de imóveis residências urbanos, inclusive naquilo em que a Lei do Inquilino dispuser contrariamente.[121]

A jurisprudência majoritária não reconhece a aplicação em casos de divergência. Ora, se o STJ não reconhece a aplicabilidade em casos não conflitantes, quem dirá em casos conflituosos. Confira a ementa abaixo transcrita:

> LOCAÇÃO. LEI 8.245/91. RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEI 8.078/90. INAPLICABILIDADE. **Não é nula, nos contratos de locação urbana, a cláusula que estabelece a renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias. Não se aplica às relações regidas pela Lei 8.245/91, porquanto lei específica, o Código do Consumidor.**" Recurso conhecido e provido.[122]

Conclui-se que a doutrina, no que tange a aplicabilidade do CDC na Lei do Inquilino é majoritária no sentido da aplicação. Divergindo, no entanto, na hipótese de conflito de dispositivos legais nos diplomas, mais, caminhando para a prevalência do Código de Defesa do Consumidor sob a Lei do Inquilino.

A jurisprudência é pacifica quanto a não aplicação, seja nos tribunais superiores quanto nos estaduais. As decisões que reconhecem a aplicabilidade são ultrapassadas.

Destarte que os tribunais não amadureceram a discussão. A fundamentação de que não existe relação de consumo não prospera, por falta de

---

[120] NEIVA, Celina Cardoso. As Partes na Locação de Imóvel Urbano em Extensão ao Código de Defesa do Consumidor. **EMERJ**, Rio de Janeiro, volume 4, nº 14, 137-139, 2001.

[121] RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.

[122] BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Código de Defesa do Consumidor. REsp nº 575020/RS, Quinta Turma do STJ. Brasília, DF, DJe. 08/11/2004. Disponível em: www.stj.jus.br, acesso em: 17 de maio de 2010 às 19 horas e 03 minutos.

fundamentação. A outra justificativa, simplória, de que a Lei do Inquilino é especial e posterior ao CDC, devendo portanto prevalecer, não é suficiente, haja vista que não resta demonstrado os critérios de hermenêutica e interpretação necessários a um esclarecimento preciso. Não está considerando a finalidade das leis (critério teleológico), nem tão pouco a origem constitucional e de ordem pública do CDC (critério sistemática). As leis em análise (8.078/90 e 8245/91) não possuiem a mesma hierarquia.

CONCLUSÃO

Tendo em vista o estudo realizado anteriormente, observou-se que com a entrada em vigor do Código de Defesa do Consumidor, com o fito de proteger uma classe da população, ouve uma revolução na concepção conservadora de contrato. Tal concepção se modernizou e passou a ver o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) com outros olhos. A partir de então o que era pactuado podia ser revisto.

Diante desta questão surgiu justamente o problema enfrentado por este trabalho científico: A influência do Código de Defesa do Consumidor nos Contratos Locatícios de Imóveis Residenciais Urbanos.

No passo de responder ao problema, foi realizada vasta pesquisa, onde se identificou enfrentamentos necessários, dentre estes a própria conceituação de fornecedor e consumidor. Surgiram duas teorias a fim de conceituar consumidor: a teoria maximalista que tinha uma interpretação extensiva, devendo, portando, englobar como consumidor o maior numero possível de pessoas, pois para eles o Código de Defesa do Consumidor não veio, tão-só, proteger uma classe da população e sim regulamentar as relações no comercio; para os finalistas a interpretação deveria ser de maneira restritiva, pois a finalidade da lei é proteger uma classe frágil da população, sob pena de a lei tornar-se ineficaz, já que todos ou quase todos seriam consumidores pela teoria maximalista.

Observando a teoria finalista, reconhecida pela STJ, surgiu um desdobramento com uma espécie de vulnerabilidade como elemento fundamental a definir “destinatário final” e conseqüentemente consumidor. É a teoria moderna de Claudia Lima Marques, batizada como “Finalismo Aprofundado”. Nessa Teoria a palavra-chave é vulnerabilidade, podendo inclusive enquadrar uma pessoa jurídica como consumidora, ao contrário da teoria somente finalista. A teoria do Finalismo Aprofundado tem precedentes no STJ.

Com base nas teorias, foi possível delimitar quem seria consumidor e, enquadrar o consumidor como locatário, inclusive por quaisquer das três teorias, salientando que pela teoria do Finalismo Aprofundado o desdobramento de consumidor como locatário é incontestável, haja vista que o locatário é **vulnerável**

ao procurar uma moradia, sugeitando-se, muitas vezes a condições desiguais e abusivas.

Segundo parte da doutrina, inclusive VENOSA, a conceituação de consumidor a uma pessoa física, dispensa a analise do outro pólo da relação, devendo, portanto, ser aplicado o CDC nos contratos locatícios, posição madura e, de fato, a mais precisa.

Para os que não partilham tal posição, a conceituação de fornecedor como locatário é indiscutível, inclusive para o locador pessoa física possuidor de um único imóvel, pois o locador ao ofertar um bem no mercado de consumo pratica uma atividade, visto que a oferta de um bem no mercado de consumo exige uma serie de procedimentos. É de forma habitual, pois, quando desocupado o imóvel o locador oferta o bem novamente no mercado, além de ser um produto com força no Código de Defesa do Consumidor.

O locador, portanto, é um fornecedor. Se o locador, possuidor de um único bem, pode ser fornecedor, quem dirá a administradora de imóveis, mormente uma imobiliária. Está também é fornecedora.

Neste liame, verificando os requisitos para aplicar o CDC nos contratos locatícios, resta saber qual lei poderá ser aplicada na hipótese de conflito. Argumento que as leis devem ser aplicadas de maneira simultânea, com força na ADIN 2.591, que reconhece a possibilidade de aplicar duas leis a um caso concreto. A possibilidade da aplicação é reconhecida como “dialogo das fontes”.

Todavia, como é evidente, existirá hipóteses que as leis iram se esbarrar, não podendo haver aplicação simultânea. Nesta situação, deverá aplicar o Código de Defesa do Consumidor, pois apesar de ser uma lei ordinária, como a lei 8.245/91, aquela é hierarquicamente superior a Lei do Inquilino, visto que tem origem constitucional e status de ordem pública. O conflito seve ser resolvido pelo critério hierárquico e não pelo critério da especialidade, como é feito atualmente.

Destarte que o Código de Defesa do Consumidor é um microssistema, criador de uma sobre estrutura, que deve ser aplicado a todo o ordenamento jurídico pátrio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, João Batista de. **A Proteção Jurídica do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

ALVIM, Arruda. **Código do Consumidor Comentado**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1995.

BARREIRO, Glaucia. Contratos de Administração de imóveis: Aplicação do Código de Defesa do Consumidor?. **CONSULEX**, Brasília, 2009, XXXIII – nº 18, 14-15, 4 de maio de 2009.

BASSO E SILVA, Ederson Ribas. A Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos Contratos de Locação. **REVISTA DE DIREITO PRIVADO**, São Paulo, ano 3, n. 10, 93-106, abril-junho de 2002.

BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcelos. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Forense Universitária, 1991.

BEIJAMIN, Antônio Herman V; MARQUES, Claudia Lima Marques & BESSA Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor.** Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009

BRASIL. **Lei de Introdução ao Código Civil**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Lei 8.245 de 21 de outubro de 1991**. Vade Mecum / obra coletiva da editora saraiva com a colaboração dec Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina

Vaz dos Santos e Livia Cespedes. – 7. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil. Brasília, DF;

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2008.

COELHO, Fabio Ulhoa. Manual de Direito Comercial, 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil** Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 24. ed. São Paulo: Saraiva. 2008. p. 257-265. Grifo nosso.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locação de Imóveis Urbanos Comentada**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de Direitos do Consumidor**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2007.

GAGLIANO, Pablo Stolze & PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. Vol IV. Tomo I.

_____. **Novo Curso de Direito Civil: parte geral**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol I.

KHOURI, Paulo Roberto Roque Antonio. **Direito do Consumidor: contratos, responsabilidade civil e defesa do consumidor em juízo.** 2. ed. São Paulo: Atlas. 2005.

LÔBO, Paulo Juiz Netto. Responsabilidade por vício do produto ou do serviço. Brasília: Brasília Juridica, 1996.

MARQUES, Claudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MIRANDA. Custódio da Piedade Ubaldino. **Locação de Imóveis Urbanos: comentários à lei 8.245 de 18-10-91**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

NEIVA, Celina Cardoso. As Partes na Locação de Imóvel Urbano em Extensão ao Código de Defesa do Consumidor. **EMERJ**, Rio de Janeiro, volume 4, nº 14, 137-139, 2001.

RIBEIRO, Alexandre Gianni Dutra. A aplicabilidade Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis residenciais. **UNIVERSITAS/JUS**, Brasília, nº 7, 9-41, julho/dezembro de 2001.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

SOUSA, Álvaro Couri Antunes. A Influência do Código de Defesa do Consumidor nas Locações. **CONSULEX**. Brasília, Ano XV, nº 24, 4-8, 11 de junho de 2001.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **O contrato e seus princípios**. Rio de Janeiro: Aide, 1993.

VENOSA, Silvo de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 8. ed. São Paulo: Atlas. 2008.

_____**Lei do Inquilino: Doutrina e Prática**. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009.

_____Reflexões Sobre a Lei do Inquilino e o Código de Defesa do Consumidor. **REVISTA DE DIREITO DO CONSUMIDOR**, São Paulo, 1995, nº 13, 19-26, Janeiro/Março de 1995

VILAS BÔAS, Renata Malta. Introdução ao Estudo do Direito. 1. ed. Brasília: Fortium, 2005.

WALD, Arnoldo. **O Contrato: Passado, Presente e Futuro**, Revista Cidadania e Justiça: 1.º Semestre de 2000, Rio de Janeiro: Publicação da Associação dos Magistrados Brasileiros. 2000.