



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE - UFCG
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS - CCJS
UNIDADE ACADÊMICA DE DIREITO - UAD

YALE KAIO MEDEIROS VIEIRA

**DA (IN)APLICABILIDADE DO CDC AO CONTRATO LOCATÍCIO RESIDENCIAL
REGIDO PELA LEI N. 8.245/1991**

SOUSA - PARAÍBA
2018

YALE KAIO MEDEIROS VIEIRA

**DA (IN)APLICABILIDADE DO CDC AO CONTRATO LOCATÍCIO RESIDENCIAL
REGIDO PELA LEI N. 8.245/1991**

Trabalho monográfico apresentado ao Curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, como exigência parcial da obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador (a): Prof. Dr. André Gomes de Sousa Alves.

SOUSA - PARAÍBA

2018

YALE KAIO MEDEIROS VIEIRA

**DA (IN)APLICABILIDADE DO CDC AO CONTRATO LOCATÍCIO RESIDENCIAL
REGIDO PELA LEI N. 8.245/1991**

Trabalho monográfico apresentado ao Curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, como exigência parcial da obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador (a): Prof. Dr. André Gomes de Sousa Alves.

Data de aprovação: 07 de março de 2018.

Banca Examinadora:

Orientador: Prof. Dr. André Gomes de Sousa Alves

Prof. Dr. Jardel de Freitas Soares

Prof. Dra. Vaninne Arnaud de Medeiros Moreira

Dedico este estudo à minha mãe, Luísa de Marillac Medeiros Vieira, fonte de afeto, força, inspiração. Como eternizou o poeta grego, és a âncora de minha vida.

AGRADECIMENTOS

Ao Grande Arquiteto do Universo, que permitiu que tudo isso acontecesse, ao longo de minha vida, e não somente nestes anos como universitário, mas que em todos os momentos é o maior mestre que alguém pode conhecer.

Aos meus pais e a toda minha família que, com muito carinho e apoio, não mediram esforços para que eu chegasse até esta etapa de minha vida.

Ao meu orientador por todo o apoio.

A todos os professores do curso, que foram tão importantes na minha vida acadêmica e no desenvolvimento desta monografia.

Por fim, mas não menos especiais, aos amigos e colegas, pelo incentivo, amizade e força.

A todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

*O sentido do justo comporta sempre mais
de uma solução (Heller Herman).*

RESUMO

O contrato de locação residencial coloca-se como objeto de controvérsias frente às possibilidades de aplicação do Código de Defesa do Consumidor - CDC às relações locatícias. Dessa forma, a presente trabalho intentou investigar a (in)aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias para fins residenciais. Para tanto, adotando o método de abordagem dedutivo e método de procedimento monográfico, técnicas de pesquisa bibliográfica e documental, realizou-se análise doutrinária, jurisprudencial e legal no que se refere à temática, contrapondo-se os posicionamentos em busca de uma correta e justa compreensão quanto a uma possível complementaridade da Lei de Inquilinato pelas normas consumeristas. Verificou-se assim que, consoante à concepção sistemática e coerente do ordenamento pátrio, suas diretrizes bases, principalmente àquelas relacionadas aos negócios em geral, a tendente vulnerabilidade em relação contratual de uma parte em detrimento da outra, bem como o caráter geral do CDC e sua adequação em relação à busca de equilíbrio na relação contratual, se pode concluir que a mais correta e justa posição é aquela que pugna pela coexistência de modo harmônico e complementar das normas consumeristas com a Lei do Inquilinato no que tange os contratos locatícios residenciais.

Palavras-chave: Locação residencial. Lei do Inquilinato. Código de Defesa do Consumidor. Aplicabilidade.

ABSTRACT

The residential rent contract is a controvert issue regarding the possibilities of applying the Brazilian Consumer Protection Code - CDC to renting relation. Thus, the present work attempted to investigate the (in) applicability of CDC to residential relationships. In order to do so, adopting the method of deductive approach and the method of monographic procedure, helped by the techniques of bibliographical and documentary research, a doctrinal, jurisprudential and legal analysis was carried out in regard to the theme, opposing different positions looking for a correct and just understanding of the possible complementarity of the Brazilian Tenant Law by the consumer code standards. Thus, according to the systematic and coherent design of Brazilian legal system, its basic guidelines, especially those related to business in general, tend to be vulnerable in contractual relation of one party to the detriment of the other, as well as the general character of the CDC and its adequacy in relation to the search for balance in the contractual relationship, one can conclude that the most correct and just position is that which contends for the harmonious and complementary coexistence of the consumerist norms with the Brazilian Tenant Law with regard to residential renting contracts.

Keywords: Residential rental. Brazilian Tenant Law. Applicability of Consumer Protection Code.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 PERSPECTIVAS GERAIS SOBRE CONTRATOS: IN CASU, OS CONTRATOS LOCATÍCIOS IMOBILIÁRIOS	11
2.1 DOS CONTRATOS	11
2.1.1 Aspectos elementares	11
2.1.2 Contratos como fontes obrigacionais	14
2.2 DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS	16
2.3 DO CONTRATO LOCATÍCIO IMOBILIÁRIO.....	27
2.3.1 Delimitação legal	27
2.3.2 Partes	28
2.3.3 Requisitos.....	28
2.3.4 Natureza Jurídica	29
2.3.5 Espécies e legitimação.....	29
3 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANO RESIDENCIAL EM FACE DO CDC..	32
3.1 CONSIDERAÇÕES TEÓRICO-LEGAIS.....	32
3.1.1 A Lei de Inquilinato	33
3.1.2 A locação através de contrato de adesão e a possibilidade de incidência de cláusulas abusivas	36
3.1.3 Vulnerabilidade do locatário	41
3.1.4 Direito Fundamental à moradia	43
3.2 (IN)APLICABILIDADE DO CDC	45
3.2.1 Relação jurídica de consumo: locatário como consumidor e locador como fornecedor	45
3.2.2 CDC <i>versus</i> Lei de Inquilinato	49
4 DO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL	52
4.1 PERSPECTIVA DO STJ.....	52
4.2 PERSPECTIVA DOS TRIBUNAIS ESTADUAIS	56
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	62
REFERÊNCIAS	65

1 INTRODUÇÃO

As relações jurídicas estão intrinsecamente ligadas à dinâmica do contexto social, de modo que um dos maiores desafios do direito é manter-se congruente diante dos fatos. É justamente o que se verifica na intensidade das relações no que se denomina sociedade de consumo ou sociedade de massa.

Nesse contexto, despontam as relações locatícias firmadas através de contrato de locação urbano para fins residenciais, despertando dissonâncias de entendimento por parte da doutrina e dos tribunais. Esse conflito de posicionamentos deve-se à regulamentação específica do referido contrato pela denominada Lei do Inquilinato, que em interpretação objetiva, adotando-se critérios como o da especialidade da lei, derrogaria qualquer outro texto normativo sobre a matéria.

No entanto, para uma compreensão correta do tema é necessário analisar a configuração geral de um contrato, adentrando criteriosamente na espécie contratual objeto de divergências de modo a alcançar os elementos que o integram e o circundam, como as partes contratantes e as diretrizes do ordenamento jurídico no qual se insere.

Assim, o contrato de locação para fins residências deve ser visualizado sistematicamente para que o mesmo não se afaste das diretrizes gerais do sistema ao qual deve manter-se integrado. Nesse sentido é que a aplicação do CDC à referida espécie contratual posiciona-se como a questão de pesquisa do presente trabalho: é possível aplicar-se as normas consumeristas à locação residencial tendo em vista as bases sobre as quais se sustenta o ordenamento jurídico pátrio?

Em busca de uma resposta à questão de pesquisa apresentada, o presente trabalho teve como objetivo geral analisar a doutrina, bem como as disposições legais e jurisprudências relativas ao tema de modo a chegar-se a uma correta e justa compreensão do mesmo. Como objetivos específicos, buscou-se: a) Caracterizar uma perspectiva geral sobre contratos; b) Esmiuçar o contrato de locação urbano frente à possibilidade de aplicação do CDC e; c) Esclarecer o entendimento jurisprudencial sobre o tema.

O método de abordagem adotado foi o dedutivo, já o método de procedimento, configura-se como monográfico, por ter se desenvolvido “a partir da pesquisa do tipo instrumental ou operatória, combinando em seu desenvolvimento

doutrina, legislação e jurisprudência” (SILVA, 2004, p. 11), nesse caso, com auxílio das técnicas de pesquisa bibliográfica e documental, considerando a literatura concernente à temática com recurso a doutrina, artigos científicos e trabalhos de conclusão de curso, a legislação atual, bem como a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e de tribunais estaduais.

Ademais, esse estudo justifica-se diante não apenas da disparidade de entendimentos que desperta, mas também devido a sua importância na realidade das relações jurídicas, podendo desencadear, a depender do posicionamento adotado, consequências potencialmente lesivas em sociedade. Em função da contextualização apresentada nesta introdução o desenvolvimento do presente trabalho monográfico encontra-se organizado em três capítulos, cujos títulos remetem aos objetivos específicos estabelecidos, divididos em subcapítulos. Abordar-se-á primeiramente os contratos em geral, perpassando por suas características e princípios, bem como os contratos locatícios. Sequencialmente, o foco do estudo volta-se para o contrato locatício residencial, analisando-o especificamente em face do CDC, perscrutando suas particularidades, a (in)compatibilidade das normas consumeristas à Lei do Inquilinato, dentro outras, para, por fim, com a análise da jurisprudência do STJ e tribunais estaduais e seus argumentos, verificar-se a admissibilidade de aplicação do CDC aos contratos de locação residenciais.

2 PERSPECTIVAS GERAIS SOBRE CONTRATOS: IN CASU, OS CONTRATOS LOCATÍCIOS IMOBILIÁRIOS

Antes de adentrar na discussão em si quanto a (in)aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor-CDC aos contratos de locação urbano residenciais, faz-se imprescindível uma contextualização e, concomitante, delimitação temática.

Assim, com o intuito de oferecer panorama fundamental para a questão problema do presente trabalho, passa-se a dissertar acerca da figura dos contratos, seus princípios e demais questões pertinentes, para, sequencialmente, debruçar-se sobre os contratos locatícios imobiliários, identificando suas principais características e espécies, em destaque o contrato locatício residencial.

2.1 DOS CONTRATOS

Compreender, em essência, o que se classifica como contrato, os requisitos exigidos para que uma relação venha a se configurar como contratual, suas características e alguns de seus efeitos, é conhecimento basilar para a discussão da modalidade contratual locatícia. Desse modo, passa-se a discorrer sobre os contratos através de ótica geral.

2.1.1 Aspectos elementares

O contrato advém, dentre outros, da necessidade de conferir-se maior segurança às relações interpessoais. Nesse sentido, configura-se como instrumento de expressão da vontade negocial, impulsionado pelas crescentes relações, entre os membros da sociedade, envolvendo patrimônio.

Estabelecido entre duas ou mais pessoas que possuem interesses diversos, - daí a definição de Cassettari (2013, p.175), segundo o qual os contratos “[...] são atos bilaterais ou plurilaterais, pois exigem a manifestação da vontade de, no mínimo, duas pessoas.” (CASSETTARI, 2013, p.175)-, o contrato pode apresentar uma multiplicidade de efeitos, desde a geração de direitos e deveres, até o encargo de obrigações. Confirma o asseverado Gonçalves (2017, p.22), ao dispor que “as fontes das obrigações previstas no Código Civil são: a vontade humana (os

contratos, as declarações unilaterais da vontade e os atos ilícitos) e a vontade do Estado (a lei).” (GONÇALVES, 2017, p.22).

Dentre as fontes mencionadas, os contratos merecem destaque por surgirem não somente dos casos previstos em lei, mas também da livre vontade negocial. Nesse diapasão, Tartuce (2016, p.21) reconhece os contratos como principais fontes obrigacionais:

[Os contratos] são tidos como fonte principal do direito obrigacional, afirmação com a qual é de se concordar integralmente. Como exemplos podem ser citadas as figuras tipificadas no Código Civil, tais como a compra e venda, o contrato estimatório, a doação, a locação, o comodato, o mútuo, a prestação de serviços, a empreitada, o depósito, o mandato, a comissão, a agência e distribuição, a corretagem, o transporte, o seguro, a constituição de renda, o jogo e a aposta, a fiança, a transação e o compromisso, bem como algumas figuras atípicas, não previstas em lei (TARTUCE, 2016, p.21).

Percebeida a relação contratual, assim, como a principal fonte de obrigações devido a sua variabilidade, destaca-se o fundamento para tanto, qual seja; a liberdade contratual garantida pelo Código Civil, no seu art. 421, *in verbis*, “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002). Desse modo, são permitidas figuras contratuais não previstas no referido código (contratos atípicos), ou seja, novas espécies de contrato, como também novas e diferenciadas obrigações, como seus efeitos.

O “*built-to-suit*” (do inglês: construído para servir), por exemplo, dos mais recentes institutos da lei do inquilinato, adveio da liberdade contratual conferida pelo estatuto civil (FERRIANI, 2013). Tornou, conseqüentemente, pela sua repercussão no âmbito imobiliário, necessária a atuação do legislador para definir os direitos e obrigações nos termos da Lei Federal n. 12.744 de dezembro de 2012, que “[...] modificou a Lei do Inquilinato para nela incluir regra sobre a locação built-to-suit [...]” (CASSETTARI, 2013, p. 314), adicionando o art.54-A à Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

A tempo, tal instituto consiste, em linhas gerais, no ato do locador adquirir um terreno, projetar e construir um imóvel, ou reformá-lo, de acordo com as solicitações e necessidades do futuro locatário (que assume a obrigação de locação por prazo determinado) (FERRIANI, 2013).

Em continuidade, vislumbra-se que a vida em sociedade pressupõe não serem raras as vezes em que os indivíduos praticam negócios jurídicos por meio dos contratos, tanto na seara do direito público quanto do privado. Ora, veja que se firmam os contratos de depósito em estacionamentos, de comodato, etc, por um simples empréstimo de uma caneta, e, por exemplo, o contrato de transporte nos ônibus sem ao menos perceber-se. Nessa senda, Lôbo (2014, p.15) acrescenta que:

Na sociedade atual, a cada passo, o cidadão ingressa em relações negociais, consciente ou inconscientemente, para satisfação de suas necessidades e desejos e para adquirir e utilizar os bens da vida e os serviços. Até mesmo quando dormimos poderemos estar assumindo obrigações contratuais, como se dá com o fornecimento de luz ou de água. (LÔBO, 2014, p.15)

Nesse diapasão, é fato que um contrato de prestação continuada, em regra, consigna mais obrigações que um instantâneo. A exemplo do de aluguel, onde além dos deveres previstos pela boa-fé, tem-se as obrigações previstas na Lei do Inquilinato: art. 22, incisos I ao X (locador), e art. 23, incisos I ao XII (locatário) (BRASIL, 1991).

Ademais, a título de curiosidade, desde o período clássico romano, o contrato é reconhecido como fonte de obrigações. Sendo que, inicialmente,

[...] Gaio relacionou, em suas Institutas, duas fontes das obrigações: o contrato e o delito. Com o passar do tempo, ele próprio reformulou sua lição, em texto que aparece nas Institutas do Imperador Justiniano, dividindo as fontes das obrigações em quatro espécies: contrato, quase contrato, delito e quase delito (*Obligatio ex contractu, quase ex contractu, ex delicto, quase ex delicto*). (GONÇALVES, 2015, p. 47)

No que se refere ao texto em destaque, esclarece-se que “quase contrato” faz referência aos negócios unilaterais (GONÇALVES, 2015). Mas o mais importante do trecho destacado, e sobre o que já fora discorrido até o momento, é que a figura do contrato tem raízes históricas e encontra-se constantemente em formação nas relações sociais, gerando repercussões objetos de preocupação e estudo ao longo do tempo.

2.1.2 Contratos como fontes obrigacionais

Viu-se, brevemente, que os contratos figuram como espécie de fonte obrigacional. Nesse sentido, para uma melhor compreensão desse instrumento de expressão da vontade negocial, faz-se necessário o aprofundamento na temática das obrigações como um de seus efeitos subsequentes.

A doutrina, nessa seara, refletiu acerca do fenômeno da obrigação desde que essa foi reconhecida como instituto, o que se deu, principalmente, a partir do período de Justiniano, com a *obligation*, no *Corpus Iuris Civilis* (GONÇALVES, 2015). Na contemporaneidade, pode-se contemplar uma continuidade no estudo com a doutrina expandindo o conceito, determinando o objeto, espécies e princípios norteadores.

O objeto da obrigação é sempre uma conduta humana, positiva ou negativa, de dar, fazer ou não fazer (GONÇALVES, 2015). A obrigação reflete uma conduta de “entrega” de liberdade. Ao estabelecer uma obrigação de fazer, grosso modo, o indivíduo se compromete a sair de uma posição autônoma de vontade para satisfazer a de quem estabeleceu conjuntamente à convenção.

As famigeradas obrigações “de dar”, “fazer” e “não fazer” são espécies doutrinárias do gênero obrigações, abarcando todos os deveres dos negócios jurídicos dentro da atividade humana (fazer ou não fazer), e do ato de entregar algo. Dizem respeito à classificação quanto ao conteúdo da prestação obrigacional, podendo ainda ser a atividade fungível ou não, e a coisa a ser entregue, certa ou incerta.

Está a obrigação nos mais diversos atos em sociedade. Como exemplo tem-se dono de um imóvel que “cede” o direito de posse direta para o locatário em razão da obrigação de dar (assumida no contrato), assim como esse tem a obrigação de “restituí-lo”, ou seja, promover a entrega por restituição ou até por “cessão”.

São inúmeras as espécies obrigacionais nas classificações doutrinárias. Tartuce (2016) coloca como principais, além das mencionadas, as relativas à: presença de elementos obrigacionais; à divisibilidade (ou indivisibilidade) do objeto obrigacional; ao conteúdo; liquidez; presença ou não de elemento accidental; à dependência; ao local para cumprimento e momento para cumprimento.

Nessa senda, a doutrina complementa, ensinando que a obrigação não é *numerus clausus*, não são determinadas todas as possibilidades, como ocorre na

estipulação de direitos reais, que são de ordem pública, criados por lei. A variedade de fontes denuncia essa qualidade.

Vale compreender que devem ser consideradas não só as obrigações entre os sujeitos originalmente participantes, mas as provenientes das respectivas transmissões, que a prática social determinou e o ordenamento assimilou. Na cessão de contrato, por exemplo, a posição obrigacional pode ser transferida sem a necessidade de desfazer o negócio. Ou seja, ela pode ser fluídica por meio de acordos de vontade.

Situando no campo da lei de inquilinato, tem-se que pode a lei, por sua vez, determinar o proceder da transmissão de uma fonte obrigacional criada pelo contrato, conforme se verifica no art.8º da Lei n. 8.245/91, segue:

Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, **salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.** (BRASIL, 1991, grifo nosso)

De acordo com essa exceção, a jurisprudência exemplifica com rigor:

Dessa forma, entendendo que o antigo locador, alienante, tem legitimidade para cobrar os aluguéis vencidos anteriormente à alienação do imóvel, somente cabendo ao adquirente direito sobre tais parcelas caso o alienante assim disponha em contrato. Isso se dá, como aludido, pois a alienação não altera a relação obrigacional entre o locatário e o locador no período anterior à venda do imóvel. (BRASIL, 2015a)

Em contraponto, a novação contida nos artigos 360 a 367 do Código Civil de 2002, que consiste precipuamente na criação intencional de uma nova obrigação (extinguindo-se a dívida anterior e não ocorrendo uma mera mudança de sujeito do polo), não tem a lei como fonte criadora, somente o contrato (GONÇALVES, 2015).

A base principiológica, norte fundamental de todo o ordenamento jurídico, prevê nas obrigações negociais deveres consubstanciados nos princípios contratuais. Mormente, os da autonomia privada; força obrigatória dos contratos e pontualidade; boa-fé objetiva quando na hipótese de uma prestação sem desproporções, nos diversos sentidos, ou seja, com justeza.

Devem fomentar essas obrigações negociais a livre disposição de vontade, o cumprimento no tempo e quantidade da prestação, assim como o dever de informação, garantia e lealdade durante e depois de um contrato, respectivamente.

Em outra perspectiva, pode-se relativizar o cumprimento das obrigações, quando essas passarem do propósito social dos contratos de forma essencialmente desproporcional. Como exemplo, tem-se que princípios que ensejam o cumprimento imediato e/ou que não possibilitam a revisão devem ser relativizados, sendo que os da função social do contrato, equivalência material e boa-fé atuam justamente nesse sentido. Passa-se, pois, na subseção subsequente, a discorrer sobre a base principiológica fundamental das relações contratuais.

2.2 DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS

Os princípios num ordenamento jurídico constitucional funcionam como normas garantidoras de deveres prescritos na respectiva Carta Magna, capilarizam-se e tomam forma peculiar em cada instituto afim, com o objetivo de atingir todo o ordenamento. Atuam patrocinando a interpretação de fatos jurídicos, a suplementação quando da falta de dispositivos legais, e são o norte para o legislador no processo legislativo.

Quando não são observados, podem ocasionar um descompasso no objetivo constitucional. E quanto à dupla possibilidade na aplicação, cabe ao intérprete harmonizá-los, pois não há supremacia de um em relação ao outro (LÔBO, 2014), já quanto aos limites na aplicação, deve-se observar a segurança jurídica.

Com a especificidade do subsistema do Direito Civil existem aqueles princípios que envolvem os negócios jurídicos na seara contratual. Respalda, sobretudo, a livre declaração de vontade, o ajuste de desproporções nas prestações, a conduta ética, e todos os desdobramentos sensíveis ao equilíbrio e à justiça contratual; desde a fase preliminar até os efeitos de um contrato já concluído.

Nesse diapasão, a doutrina adota seus modelos de classificação principiológica de acordo com um parâmetro escolhido. Partindo do critério de reconhecimento dos princípios conforme o seu nascedouro no Estado Liberal ou Social, em relação às liberdades negociais, Lôbo (2014) classifica o princípio da autonomia da vontade negocial, força obrigatória, relatividade dos efeitos do contrato como princípios individuais, característicos de um Estado liberal. Em contrapartida,

apresenta os que advêm de um modelo constitucional de Estado social, ou seja, os princípios sociais: da função social; boa-fé objetiva e equivalência material (LÔBO, 2014).

Segue-se, pois, utilizando-se a classificação e nomenclaturas adotadas por Lobo para discorrer sobre alguns dos princípios contratuais interessantes ao presente trabalho:

a) Princípio da autonomia da vontade negocial

A possibilidade de contratar de acordo com a livre disposição de vontade é garantida pelo princípio da autonomia da vontade negocial. A partir da revolução francesa, o direito à propriedade e sua livre disposição em relação ao Estado, fomentou-se a liberdade de escolher com quem e o que negociar, sendo desenvolvido ao longo dos tempos mecanismos de validação dessa livre vontade negocial.

Quando se contrata com autonomia de vontade, pressupõem-se escolhas assumidas à luz de obrigações que deverão ser cumpridas. Assim sendo, é importante sublinhar onde estão os pontos sensíveis à escolha.

Nesse sentido, Lôbo (2014, p. 59) esclarece:

A autonomia privada, em relação ao contrato, pressupõe o exercício de três modalidades de liberdades de escolha, interligadas: a) a liberdade de escolher o outro contratante; b) a liberdade de escolher o tipo contratual; c) a liberdade de determinação do conteúdo (LÔBO, 2014, p.59).

Sendo possível o objeto dessas três modalidades importantes, permite-se a ilação de que foi garantida a livre disposição de vontade. Entretanto, a pergunta que se faz é: até onde chega esse direito? Existe liberdade na vontade contratual quando se tem diferenças notáveis entre possuidores e despossuídos de patrimônio? Essas reflexões passaram a ser discutidas no encaminhamento para o Estado social.

As constituições sociais do início do século XX disseminaram um dever do Estado em intervir na economia, dentro de ideais de igualdade material entre os cidadãos. Com isso, a autonomia da vontade foi mitigada e o Estado passou a

estabelecer condições. O *nomen iuris*, para alguns autores, passa a ser: "autonomia privada", isto é, a nova concepção limitada pelos preceitos da ordem pública.

O art.170 da Constituição Federal garante o fim social, nesses termos: "A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social [...]" (BRASIL, 1988). E o Código Civil de 2002 especifica ainda mais, nos termos do art. 421: "A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato" (BRASIL, 2002).

As limitações, contudo, servem para o Estado garantir o controle socioeconômico nas atividades patrimoniais. Podem ser verificadas no campo da escolha de quem contratar, do tipo de contrato e do conteúdo: nos contratos de serviços públicos, de arrendamento agrário e de locação de imóveis, respectivamente, segundo exemplos de Lôbo (2014).

Todavia, é importante lembrar que as intervenções do Estado não deterioram por completo a disposição da autonomia privada, apenas atenuam, com fins de estabelecer igualdade material.

O Enunciado n. 23 CJF/STJ, aprovado na I Jornada de Direito Civil, consigna o que a doutrina majoritária entende: "A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio, quando presentes interesses meta individuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana" (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2016a).

b) Princípio da força obrigatória

Por esse princípio o contrato possui força de lei. O que foi acordado livremente e as suas cláusulas são oponíveis a todos. Todavia, a concepção contemporânea desse princípio é vista de forma mitigada, uma vez que existe a intervenção do Estado nas relações negociais no sentido de garantir direitos sociais a partir de critérios de dignidade humana e razoabilidade.

A força obrigatória é importante para garantir a segurança jurídica. Sem a mesma, a confiança nos negócios jurídicos estaria abalada e conseqüentemente a falta de interessoalidade nos contratos estagnaria a circulação de patrimônio através dos contratos.

O que se prescreve atualmente é a mitigação do *pacta sunt servanda* por políticas interventoras do Estado, reconhecendo os fatos imprevisíveis, os quais não concedem a oportunidade de cumprir o estabelecido inicialmente. Pois a vontade do contratante em ratificar o contrato, vem, de modo geral, acompanhada do conhecimento das obrigações e efeitos esperados.

Por isso, a jurisprudência e grande parte dos doutrinadores asseveram que o Código Civil de 2002 legitimou esse novo panorama, fomentando a teoria da imprevisibilidade nos arts. 478 a 480, e no CDC; sendo que, nesse último, é dispensanda a imprevisibilidade na discussão quanto à resolução ou possível revisão do contrato.

A teoria da imprevisão, contudo, está relacionada a um modelo de contrato contínuo e não instantâneo; é o que nos ensina Tartuce (2016, p.174):

De acordo com a classificação dos contratos quanto à forma do seu cumprimento no tempo, os contratos instantâneos ou de execução imediata – que são aqueles em que o cumprimento ocorre de imediato, caso da compra e venda à vista – estão fora da aplicação da revisão judicial por imprevisibilidade, somente sendo possível a revisão dos contratos de execução diferida e de execução periódica ou continuada, esses últimos também denominados contratos de trato sucessivo (TARTUCE, 2016, p.174).

Assim, a força obrigatória com o seu atributo da intangibilidade nas obrigações assumidas, ainda existe no ordenamento jurídico, porém o caso concreto poderá trazer a baila aplicação de princípios e regras garantistas, mudando o teor da solução jurídica.

c) Princípio da relatividade dos efeitos dos contratos

Por esse norte, os efeitos dos contratos devem atingir somente aqueles que o aderiram. Todavia, cabe exceção a essa regra, uma vez que existem terceiros que absorvem os direitos e obrigações emanados pelo ordenamento jurídico.

Terceiro é todo aquele que não pertencente ao pacto em si, é elemento externo na relação negocial. Tendo em vista as excepcionalidades comuns à Ciência do direito, cabe observar posições peculiares na disposição dos efeitos contratuais no Código Civil e Código de Defesa do Consumidor.

No Estatuto Civil, com o intuito de aperfeiçoar as práticas negociais, a promessa de que terceiro faça algo (art. 439), ou no contrato com pessoa a declarar obrigações e direitos (art.467), há a demonstração de que não necessariamente os pactos são instrumento que só dizem respeito às partes envolvidas no ato constitutivo, verbal, tácito ou por escrito (BRASIL, 2002).

Na seara negocial, da locação de imóveis, tem-se à luz da Lei n. 8245/91, dispositivos que repercutem nos efeitos a terceiros em razão dos contratos; na medida em que se deve respeitar, por exemplo, o direito do locatário de permanecer no imóvel quando cumpre com algumas formalidades:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, **salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.** (BRASIL, 1991, grifo nosso).

Assim como no art. 27 da mesma lei, ao determinar o direito de preferência:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, **o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado**, em igualdade de condições com terceiros, **devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.** (BRASIL, 1991, grifos nossos).

É de se observar que as exceções ao princípio da relativização são também frutos do Dirigismo Contratual. Nesse caso, em prol dos direitos à moradia ou ao fundo e comércio, a fim de preservar à dignidade humana e tendo uma função social.

O Código de Defesa do Consumidor, nesse mesmo sentido de gestor da conduta contratual, amplia o conceito de terceiro, quando promove os direitos difusos e coletivos; expandindo a denominação de terceiro ao reconhecer o consumidor por equiparação, veja-se: art. 29. “Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas” (BRASIL, 1990).

Nesse sentido, Lôbo (2014, p. 64) complementa:

No âmbito dos contratos de consumo, afirma-se que o direito do consumidor “destruiu” o princípio dos efeitos relativos dos contratos, ao levar a imputação por danos ao fabricante, ao distribuidor, ao atacadista, ao titular da marca, que não celebram contrato algum com o consumidor (Lorenzetti, 2008, p. 221), como ocorre no Código de Defesa do Consumidor. (LÔBO, 2014, p.64)

O contrato é, assim, importante para o meio social, e o princípio da relatividade dos efeitos dos contratos passará pelo crivo da garantia do bem estar da coletividade, sendo passível de limitações ponderadas.

Nesse diapasão, com objetivo de permitir a boa fluência dos contratos, reconhecendo possíveis efeitos imoderados a terceiros, a ordem jurídica vem garantir o supramencionado princípio, para que se tenha a esperada segurança jurídica, mas também modelar seus efeitos, através de princípios de garantia do bem estar social, principalmente o da função social dos contratos onde o interesse social deve sobrestar o individual.

d) Princípio da função social dos contratos

É um princípio que emana um dever-ser em prol do bem estar social, consubstanciado na conjuntura jurídica, nos termos da Constituição Federal. Todo interesse manifestado no contrato que for de encontro ao da coletividade está a contrariá-lo.

A partir de uma visão de Estado assistencialista no início do século XX, foi sendo repercutida pelas Constituições no mundo uma preocupação com a vulnerabilidade social, que se consolidou também na Constituição brasileira. A função social do contrato é, contudo, fruto de um novo pensamento jurídico, aberto para os interesses sociais que se agregam com o passar do tempo.

Nesse sentido, Theodoro Jr.(2014, s/p) esclarece que “a função social do contrato consiste em abordar a liberdade contratual em seus reflexos sobre a sociedade (terceiros) e não apenas no campo das relações entre as partes que o estipulam (contratantes)” (THEODORO JR., 2014, s/p).

Desse modo, a liberdade contratual deve ser pautada numa conduta que inclui prestação de deveres anexos: de informação, lealdade, etc., ou de não praticar uma conduta comissiva ou omissiva em lesionar (como meios de disseminação da confiança e solidariedade mútua). Deve-se reconhecer, entretanto, que existem

direitos sociais a serem observados, pois são anseios do interesse social: do trabalho, consumidor, meio ambiente, entre outros, sob pena de infração a todo um sistema preservado pelo princípio social em destaque.

Lôbo (2014, p. 66) é preciso ao elucidar que até a forma na interpretação dos contratos segundo o art. 112 do Código Civil, deve ser aferida nos ditames da função social, não somente na intenção das partes. Segue:

O princípio harmoniza-se com a modificação substancial relativa à regra básica de interpretação dos negócios jurídicos introduzida pelo art. 112 do Código Civil de 2002, que abandonou a investigação da intenção subjetiva dos figurantes em favor da declaração objetiva, socialmente aferível. (LÔBO, 2014, p.66)

Os contratantes devem se comportar logo na formulação dos contratos em prover a solidariedade e não o individualismo nos negócios, tendo em vista o dever de contribuição entre ambos na negociação de patrimônio para uma economia que caminhe junto do bem coletivo.

Com isso, importa verificar que a função social dos contratos é princípio de cunho delimitador e provedor de condutas para se chegar a um Estado Social, no sentido de garantir a fluidez econômica, mas respeitando, além de tudo, a dignidade humana.

e) Princípio do equilíbrio material

Por esse princípio demanda-se que a prestação contratual entre as partes seja razoável, desde o ato inicial de formação do contrato ou em situações de desequilíbrio superveniente, ensejando a revisão do contrato quando necessário.

Nas relações negociais é comum haver situações em que uma parte auferir mais vantagens do que outra. Entretanto, quando aquela ultrapassa os limites da proporcionalidade, levando à condição de enriquecimento ilícito, é necessária a devida intervenção normativa com fins de sanar o eminente desequilíbrio.

Lôbo (2014, p.68), assevera, nesse sentido, que:

O que interessa não é a exigência cega de cumprimento do contrato, em sua literalidade, mas se sua execução não acarreta vantagem excessiva para uma das partes e desvantagem excessiva para outra, aferível objetivamente, segundo as regras da experiência ordinária e da razoabilidade. (LÔBO, 2014, p.68)

Logo não se trata de eliminar o pacto aprioristicamente, mas estabelecer uma condição para que sejam observadas e consideradas possíveis situações que conduzam ao enriquecimento sem causa ou até ao inadimplemento. É preciso garantir a obrigatoriedade dos pactos, mas com justiça contratual.

É necessário, então, mencionar, segundo a doutrina, alguns institutos jurídicos que provocam esse condicionamento principiológico, quais sejam: a lesão, logo no ato de formação do contrato; os fatos extraordinários e imprevisíveis ou a onerosidade excessiva, em contratos de prestação continuada ou diferida.

No campo subjetivo, do agir com lesão, é causar vantagem desproporcional ou até além do normal por aproveitar da inexperiência ou relevante necessidade da outra parte (RIZZARDO, 2016). É um ato que vai de encontro ao dever de cooperação entre as partes, garantido, sobretudo, pelo princípio constitucional da solidariedade social.

Prevê o art. 157 do Código Civil, nessa senda, de modo geral: “Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta” (BRASIL, 2002).

Já quando a desproporção tenha ocorrido em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, a teoria da imprevisão promove a aplicação do princípio aludido na possível resolução ou o reajustamento do contrato. Conforme o Código Civil vigente deve-se provar que o fato era esperado:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, **em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis**, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação. (BRASIL, 2002, grifo nosso).

Cabe, então, ao magistrado conceber, nos limites da segurança jurídica, e com as ferramentas do ordenamento, a devida aferição de imprevisibilidade e extraordinariedade.

Entretanto, é preciso ressaltar, que se por uma visão teleológica do princípio em destaque e conforme o caso concreto, pode-se vislumbrar como parâmetro, o valor desproporcional gerador do locupletamento ilícito, sem a aferição da previsibilidade, de acordo com alguns autores (DANTAS, 2007). É como ocorre na

onerosidade em demasia, prevista na teoria da onerosidade excessiva, em não exigí-la.

A onerosidade excessiva é a situação onde há uma prestação anormal em virtude de um desequilíbrio contratual, e segundo Lisboa (2013), a sua teoria demanda a possibilidade de rever o contrato, pelo mero desequilíbrio das prestações, sem a necessidade de ser constatada a imprevisão. Essa teoria foi acolhida, mormente pelo CDC, à luz da vulnerabilidade preestabelecida do consumidor. Como exemplo, o art. 6º, inciso V, primeira parte, prevê que “São direitos básicos do consumidor: V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais [...]” (BRASIL, 1990).

Com isso, é imperioso observar a predominância do princípio da equivalência material no cenário atual das relações negociais, onde há uma grande variedade de oferta, de modo rápido (por dispositivos virtuais), e com o intuito de estabelecer uma relação duradoura, por meio de contratos duradouros.

f) Princípio da boa-fé objetiva

Consiste no princípio que condiciona o respectivo aplicador à utilização de um padrão ético de conduta estabelecido pelos valores sociais predominantes à época. É, portanto, um preceito aberto (cláusula geral) aos usos e costumes no tempo e no espaço, direcionado a um *standard* que aprecia a razoabilidade.

Tem, como todo princípio, o atributo de expandir o valor de determinado dispositivo normativo para lhe conferir força e deveres auxiliares nos casos de sua incidência; a boa-fé objetiva permite a confiança e segurança nos contratos, onde as práticas desleais são comuns e principalmente a incidência de vulnerabilidade negocial.

Desse modo, é oportuna a aferição dos momentos onde pode ser aplicada. Conforme a doutrina é possível vislumbrá-la nas fases pré-contratual, contratual e pós-contratual, seja diante da proteção necessária às expectativas e gastos decorrentes da crença da concretização do pacto ou pelos efeitos decorrentes do contrato já cumprido.

À boa-fé, reprise-se, está em cumprir com um padrão comum ético esperado, age onde existir condutas; e nesse sentido, confirma o enunciado nº 25 da I Jornada de Direito Civil o qual serve como parâmetro interpretativo de temas controvertidos:

“O art. 422 do Código Civil não inviabiliza a aplicação pelo julgador do princípio da boa-fé nas fases pré-contratual e pós-contratual” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2016b). Porque assim dispõe o aludido artigo do Código Civil, veja-se: “Os contratantes são obrigados a guardar, **assim na conclusão do contrato, como em sua execução**, os princípios de probidade e boa-fé” (BRASIL, 2002, grifo nosso).

Por se agregar aos contratos, a cláusula geral da boa-fé-objetiva diminui o excesso de formalidades, a exemplo das ressalvas, e apresenta diversas funções, como a interpretativa e integrativa, a função de criação de deveres jurídicos anexos ou com a finalidade de proteção, bem como função delimitadora do exercício de direitos subjetivos. Àquelas primeiras funções permite-se compreender as omissões e obscuridades sob a perspectiva do dever-ser de um homem médio, limitando a autonomia da vontade no que não for possível conceber, de acordo com a aludida diretriz. Nesse sentido, o enunciado nº 27 da I Jornada de Direito Civil elucida um procedimento para interpretação: “Na interpretação da cláusula geral da boa-fé, deve-se levar em conta o sistema do Código Civil e as conexões sistemáticas com outros estatutos normativos e fatores metajurídicos” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2016c).

É importante uma formalização do procedimento interpretativo para garantir uniformidade e diminuir arbitrariedades nas decisões envolvendo, sobretudo, uma cláusula aberta como a boa-fé objetiva. Também se identificou, de outro modo, que essa conduz os participantes do negócio jurídico a deveres jurídicos anexos, não taxativos, compreendendo os de informação, lealdade, assistência, etc. Não os cumprindo, ocorre a chamada “violação positiva do contrato” (inadimplemento de deveres anexos aos da obrigação principal). Encerrando a função limitadora, que contribui para limitar o abuso de direito, ou seja, todo ato praticado nos termos do direito subjetivo que cause dano ou prejuízo a outrem, ou aos fins principiológicos envolvidos no respectivo fato jurídico.

São infundáveis as possibilidades de ações por abuso de direito, podendo estar, por exemplo, em cláusulas abusivas, em atos que frustrem expectativas de condutas, principalmente em tudo que contrarie a boa-fé objetiva, na quebra dos limites éticos gerais, seja qual for o momento do contrato. A doutrina, diante disso, elencou figuras parcelares da boa-fé objetiva (subprincípios), com o intuito de agir em situações de abuso de direito.

Com objetivo de limitar o abuso de direito e suas nuances em momentos contratuais, figuras parcelares são utilizadas, como o *venire contra factum proprium*, *duty to mitigate the loss*, *supsressio*, *surreccio* e o *tu quoque* (FARIAS; ROSENVALD, 2015). Respectivamente: proibição de comportamento contraditório, dever de diminuir o próprio prejuízo, a perda de direito subjetivo em face do decurso do tempo ou a criação de novo direito em virtude do comportamento gerado (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

A *tu quoque* (“tu também”), todavia, merece destaque por permitir a apreciação de condutas abusivas diante de cláusulas dolosamente postas por determinada parte em um contrato (cláusulas abusivas ou leoninas) (FARIAS; ROSENVALD, 2015). Consiste basicamente na proibição da parte exigir um dever, mesmo quando a causa que o fundamenta foi dolosamente viciada por ele em um descumprimento normativo primário (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Ou seja, um locador não poderá exigir judicialmente o pagamento da pintura do imóvel se, dolosamente, fez o locatário vulnerável assinar o contrato confirmando em cláusula específica a vistoria do aludido serviço, sem isso realmente ocorrer. Ilustra, nesse caminho, o art. 150 do Código Civil: “Se ambas as partes procederem com dolo, nenhuma pode alegá-lo para anular o negócio, ou reclamar indenização” (BRASIL, 2002).

Convém, finalmente, mostrar sua base legal específica nos contratos. Está consubstanciada, de forma expressa, no art. 422 do Código Civil: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (BRASIL, 2002). Como já mencionado anteriormente, tais princípios atingem outras fases dos contratos.

É, perante o já exposto, o princípio da boa-fé objetiva, princípio fundamental ao ordenamento jurídico por conceber uma visão mais proporcional e razoável. - termos intrinsecamente ligados aos padrões éticos-, no que tange às condutas e deveres contratuais das partes, seja em qual tipo de negócio jurídico for.

Em suma, os caracteres e princípios gerais apresentados devem ser aplicados a qualquer tipo contratual estabelecido entre particulares. O desvio de princípios deve sofrer rigorosa censura em prol de relações não abusivas. Nesse sentido e, fundamentando-se no dissertado, segue-se o presente trabalho percorrendo sobre o contrato objeto principal da questão em estudo, o contrato de locação imobiliária, em especial o residencial urbano.

2.3 DO CONTRATO LOCATÍCIO IMOBILIÁRIO

A locação consiste na cessão a outrem do uso e gozo de determinada coisa infungível de modo temporário, e por intermédio de uma remuneração (ARANTES; CAMILLOTO, 2006). Nessa senda, o contrato locatício configura-se como espécie de instituto civilista, apresentando-se em três tipos, quais sejam: o contrato de locação de coisas móveis ou imóveis, o contrato de locação de serviços, e o contrato de locação de obras (ARANTES; CAMILLOTO, 2006).

Assim considerando, oportuno se faz caracterizar a locação, em sentido geral, para situar os seus temas correlatos, apartando-se o conceito e caracterização de locação de serviço, de obra e bens móveis para melhor satisfazer o fim proposto por este estudo.

Desse modo, procede-se com a delimitação do contrato de locação, abordando sua previsão legal, identificando suas partes, elementos, natureza, espécies e legitimação, bem como já balizando o contrato locatício imobiliário em si (locação de bem imóvel), foco do presente trabalho em um de seus desdobramentos, o contrato de locação urbano para fins residenciais.

2.3.1 Delimitação legal

O instituto da locação de coisas consiste, como já visualizado sob a ótica doutrinária, em “uma das partes se obrigar a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição” (BRASIL, 2002). Cede-se a posse direta, sendo que a estipulação do tempo enseja efeitos diversos, bem como o uso e gozo repercutem no aproveitamento da coisa, essa que não é substituível, bem como é preciso uma retribuição, caso contrário, caracterizar-se-ia em comodato.

Conforme disciplina o ordenamento jurídico pátrio, a locação de coisas móveis regula-se mediante o Código Civil de 2002, ao passo que a locação predial urbana (de bens imóveis) é regulada especificamente pela Lei n. 8.245/91, subdividindo-se em locação para temporada, não residencial e residencial (ABRANTES; CAMILLOTO, 2006).

2.3.2 Partes

Toda espécie de contrato contém a denominação recíproca de seus participantes, e aos pactuantes que escolhem a locação de coisas como negócio jurídico, denomina-se: locador, aquele que maneja a posse direta do bem a fim de cedê-la mediante retribuição, e locatário, o que a almeja para conferir seus fins, de acordo com a natureza do bem.

O locador, por sua vez, pode ser entendido como um sujeito além do proprietário da coisa. Lisboa (2013, p. 272), apresenta algumas possibilidades, com arrimo legal:

a) o *inventariante*, que possui legitimação para alugar os bens do espólio; b) o *usufrutuário*, que pode alugar para obter os rendimentos correspondentes; c) os *pais*, que podem alugar o bem do filho menor; d) o *tutor* ou *curador*, que pode alugar o bem do seu respectivo pupilo; e) o *administrador do condomínio* (LISBOA, 2013, p.272, grifos do autor).

Podem ser um ou mais desses, respondendo, em regra, solidariamente pelos danos e demais atos sujeitos à responsabilidade civil.

Já os locatários, também, podem consistir em mais de um, a exemplo na área de locação de imóveis: de forma explícita no contrato, ou presumida, quando dos ocupantes de habitações coletivas multifamiliares (parágrafo único, art. 2º, Lei n. 8245/91). Assim como podem responder solidariamente, com a ressalva do art. 2º, Lei n. 8245/91, em sua condição, de que pode ser estipulada a eximção de responsabilidade solidária.

2.3.3 Requisitos

São requisitos das locações de coisas, incluindo a de imóveis: a própria coisa, o consentimento, o tempo e a remuneração. Quanto ao primeiro, pode apresentar-se como móvel ou imóvel; corpórea ou incorpórea (abstrata); divisível ou indivisível; infungível (em regra, quando por convenção, nas móveis), pois poderá se constituir em mútuo se o contrário for; inconsumível, em sua essência e possível de ser utilizada em sua parte ou no todo, conforme sua natureza.

O requisito consentimento deve ser, conforme a doutrina, livre de qualquer vício de consentimento (erro, dolo, coação, estado de perigo) ou social (fraude contra credores, simulação). Pode esse ser verbal, tácito ou até emitido por procuração, respeitados todos os princípios contratuais e à luz da lei respectiva, do ordenamento jurídico.

Quanto ao tempo, deve-se restituir o bem conforme o estipulado no contrato ou na lei. Pode ser o prazo de terminado ou indeterminado, não havendo a possibilidade de ser perpétuo, pois geraria uma possível alienação da coisa.

A remuneração (aluguel), por sua vez, deve existir para que não se configure em comodato. Toda locação, mesmo que não se faça o uso/gozo da coisa, deve ser remunerada.

2.3.4 Natureza Jurídica

Saber como tal instituto, o contrato locatício, comporta-se em função das estruturas de classificação estabelecidas e determinar certa compreensão é tarefa do conhecimento da natureza jurídica.

Desse modo, reconhece-se a locação, conforme a doutrina, por ser bilateral ou sinalagmática, uma vez que deve haver reciprocidade de obrigações entre as partes; por ser criada pelo consentimento, não sendo necessária, em regra, a entrega da coisa ou preenchimento de determinada forma para sua concretização, ou seja, é consensual; bem como por ser comutativa, isto é, envolver prestações conhecidas e determinadas; e por ensejar remuneração, visto que é preciso haver uma contraprestação da outra parte para que não se torne em um comodato.

Ademais é, em regra, “não solene”, conforme o princípio da liberdade de forma, não havendo formalidades para sua concretização. Assim como de execução continuada, uma vez que se tem continuidade no tempo, em contraposição aos contratos instantâneos.

2.3.5 Espécies e legitimação

As locações de coisas podem ser divididas, como já brevemente discorrido, em móveis ou imóveis. Reiterando, as primeiras são reguladas pelo Código Civil,

enquanto que as últimas (salvo algumas exceções na espécie urbana), seja no âmbito urbano ou rural, a aludida Lei serve tão somente de forma suplementar.

Quanto às exceções da espécie urbana, àquelas não regidas pela Lei nº 8245/91, são elas:

a) locação de vagas de garagem nos edifícios residenciais ou não residenciais; b) locação de vagas em estacionamentos de veículos, administrados por pessoas físicas ou jurídicas; c) locação de espaços, em imóveis de pessoas físicas ou jurídicas construídos ou não, destinados à publicidade de terceiros (pinturas em fachadas ou muros, painéis, placas, luminosos etc.); d) locação de quartos ou apartamentos em apart-hotéis, hotéis residência ou equiparados, sempre que houver, além da locação do espaço, a prestação de serviço de hotelaria aos locatários. Em um mesmo estabelecimento hoteleiro pode haver apartamentos destinados aos hóspedes em trânsito e aos hóspedes permanentes (locatários), aplicando-se a estes as normas do Código Civil; e) as caixas ou salas de segurança, os cofres, ou armários, nos edifícios de bancos, ou equivalentes (LÔBO, 2014, p.325).

No que se refere à Lei nº 8.245/91 especificamente, estabelece essa três tipos de contratos locatícios de imóveis, conforme anteriormente abordado, quais sejam: contrato para temporada, contrato residencial ou não residencial (BRASIL, 1991). Distribui ainda a referida lei, desde direitos e deveres dos locadores e locatários até procedimentos processuais (BRASIL, 1991).

A tempo, e de modo que não permaneçam quaisquer dúvidas, no que tange aos contratos que versem sobre os imóveis rurais, esses são regulados diretamente pelo Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64.

Retomando as modalidades de contratos de locação de imóvel regidos pela Lei nº 8.245/91, tem-se que o contrato para temporada consiste em contrato firmado para fins de residência temporária, por prazo não superior a noventa dias, “[...] para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo [...]” (BRASIL, 1991). Já os contratos locatícios imobiliários não residenciais são caracterizados como aqueles para fins comerciais, de produção (indústria) ou serviços como os de *shoppings centers*, entrando nesse rol, os destinados aos hospitais, escolas, entidades religiosas, asilos, sede de associação, os “*built to suit*” (construído para servir) (BRASIL, 1991).

Por fim, o contrato de locação de imóvel urbano para fins residenciais, sobre o qual recaem as indagações centrais do estudo em desenvolvimento, é modalidade locatícia complexa, uma vez que envolve questões superiores, como o direito à moradia e demais aspectos normativos e interpretativos a partir dos quais orgina-se uma série de controvérsias. Assim, afastando as demais modalidades de locação, a próxima seção, capítulo segundo, destina-se à perscrutação do contrato de locação de imóvel urbano para fins residenciais em si, questões correlatas e, em especial, a possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor à esse tipo de locação.

3 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANO RESIDENCIAL EM FACE DO CDC

Como visto na seção anterior, o contrato de locação possui espécies, importando ao estudo em desenvolvimento o contrato de locação urbano residencial. Oportunamente, destaca-se que a denominação “urbano” apresenta-se necessária e indispensável por caracterizar o objetivo com que se utiliza a propriedade, o imóvel. Mesmo em área urbana, se um imóvel tiver destinação e atividade rural, o mesmo será assim denominado e incidirá respectivamente às leis a ele afins.

Ocorre que, no que se refere ao contrato em foco, a sua perscrutação, desde a sua regulação pela denominada Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91) até o plano prático, denuncia caracteres dissonantes em relação às perspectivas gerais dos contratos, oferecidas inicialmente, principalmente no que se refere a, explorada suficientemente, base principiológica contratual, dentre outras questões objeto de conflitos de entendimento na seara jurídica. Essa dissonância relatada, por exemplo, suscita a possibilidade de aplicação, de modo complementar, do CDC aos contratos de locação urbanos residenciais.

Oportunamente, ressalta-se que a modalidade de locação urbana não residencial afasta-se da discussão central por ser dotada de finalidade produtiva. Ou seja, propicia a venda de produto ou serviço, e afasta, conseqüentemente, a incidência do CDC sem demais questionamentos.

Assim, debruça-se este trabalho, a partir de então, na análise em específico do contrato de locação urbano para fins residenciais, de modo a averiguar elementares, questões controversas e a possibilidade de aplicação do CDC.

3.1 CONSIDERAÇÕES TEÓRICO-LEGAIS

Por considerações teórico-legais definiu-se o contrato de locação sob a luz da Lei de Inquilinato e análises doutrinárias pertinentes, evidenciando a sua essência na configuração de direito à moradia e nas indagações quanto à vulnerabilidade do locatário, bem como as implicações quando apresentado na forma de contrato de adesão.

Desse modo, sequencialmente, tais considerações, junto àquelas da segunda seção, capítulo primeiro deste trabalho, apresentar-se-ão como norte e fundamento para a subseção 3.2, (In)aplicabilidade do CDC.

3.1.1 A Lei de Inquilinato

A Lei n. 8245/91 em seu aspecto atual acrescenta direitos e obrigações aos locadores e locatários de modo a fomentar os interesses de ambos. É instrumento específico buscado para encontrar uma resposta legal às várias faces de um contrato de execução continuada e, sobretudo quando envolve um direito fundamental, qual seja o direito à moradia.

Frisa-se que o Código Civil atua de forma subsidiária no tratamento legal da matéria, fornecendo institutos genéricos e afins ao contrato de locação de imóveis, assim como os envolve sob o manto dos princípios já estudados no presente trabalho, principalmente aqueles de cunho contratual-liberal e social.

Por conseguinte, cabe destacar, para melhor didática, alguns direitos comuns aos locadores, decorrentes do direito de propriedade e mitigados pela Lei em destaque. A saber: exigir o pagamento do aluguel quando a locação não está garantida por qualquer modalidade de garantia, até o sexto dia útil do mês que está por vencer (art. 42); iniciar demanda judicial de despejo liminar ou sob procedimento comum (art. 59 a 66); pedir a revisão do aluguel na via judicial (art. 19) (BRASIL, 1991).

Aos locatários, por sua vez, com o escopo de garantir o direito à moradia, relaciona-se: direito de preferência na aquisição do imóvel (art. 27); purgar a mora para evitar a rescisão do contrato e o conseqüente despejo (art. 62, II); pedir a revisão do aluguel na via judicial (art.19); reter o imóvel caso não tenha sido resarcido em benfeitorias necessárias (não havendo convenção em contrário) ou úteis (com a respectiva autorização do locador) (art. 35) (BRASIL, 1991).

Quanto às obrigações, estão explícitas nos artigos 22 e 23, do inciso I ao X no que concerne aos locadores, e do I ao XII aos locatários. Em síntese, objetiva o legislador, em relação ao locador, a garantia da boa fluidez na locação, conforme o que se depreende a partir do que prevê a Lei, *ipsis literis*: "I - **entregar** ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II - **garantir**, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; III - **manter**, durante a locação, a forma e o destino do imóvel". (BRASIL, 1991, grifos nossos). De outro modo, para o locatário cumprir de forma plena a obrigação, seja ela estipulada ou decorrente do pacto, deve esse: "servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido,

compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu" (BRASIL, 1991).

Por sua vez, Lisboa (2013, p. 288) evidencia as principais regras na locação residencial:

As principais regras da locação de imóvel para fins residenciais são as seguintes, observados os dois principais regimes jurídicos existentes: **o da locação com prazo igual ou superior a 30 meses e o da locação com prazo inferior**. a) a locação com prazo igual ou superior a trinta meses: extingue-se com o advento do seu termo final, independentemente de notificação premonitória; prorroga-se por ato inequívoco de permanência do locatário por mais de trinta dias após o seu termo final e por ausência de oposição do proprietário, caso em que o novo prazo será indeterminado, tornando-se a locação original em contrato com prazo indeterminado, que pode ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação premonitória (denúncia vazia); b) a locação com prazo inferior a trinta meses: 1. pode ser celebrada de forma verbal ou por escrito. 2. findo o prazo estabelecido, prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, caso em que a retomada poderá se dar: 2.1 pela extinção do contrato de trabalho, se este deu causa à locação; 2.2 para uso próprio, do cônjuge ou companheiro, de ascendente ou de descendente, sem imóvel residencial próprio; 2.3 para demolição e/ou edificação aprovadas pela administração pública; 2.4 se a locação durar mais de cinco anos ininterruptos; 2.5 por distrato; 2.6 por infração à lei ou ao contrato, incluindo-se aqui o não pagamento de aluguel ou de encargo; 2.7 para reparos urgentes (LISBOA, 2013, p.288, grifo nosso).

Ainda, diante de todo o exposto, a Lei do Inquilinato, no seu art. 45 (primeira parte), traz explicitamente fórmula impeditiva diante de cláusula contratual que se configure como óbice à prorrogação por prazo indeterminado em contrato (de locação residencial) firmado por menos de 30 meses, estabelecendo que sejam nulas de pleno direito: "[...] as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, [...]" (BRASIL, 1991).

Ademais, importante ainda a este estudo averiguar a alteração sofrida em 2009 pela lei em análise. Ora, alterar algum dispositivo legal pressupõe, grosso modo, que houve inconformidade com o ordenamento jurídico, com novos padrões sociais de comportamento ou na sua eficiência. Em 09 de dezembro de 2009, a Lei n. 8.245/91 sofreu alterações pela Lei n. 12.112, sendo digna de análise, tendo em vista o cunho ideológico de tais alterações.

Segundo Araújo Jr. (2016, p. 73), a Lei n.12.112/2009 veio com a tarefa de adequar a Lei do Inquilinato no que se refere às insuficiências normativas por essa apresentadas, sobretudo em relação ao instituto do despejo. Com isso, apresenta:

Nesse sentido, cabe destacar as seguintes alterações: I – aumento das hipóteses de despejo liminar: agora o locador pode obter antecipação da tutela, com o despejo imediato do inquilino, em casos como, por exemplo, a não substituição do fiador, o término do prazo da locação feita por escrito e com prazo de trinta meses, e, também, quando o contrato de locação estiver desprovido de qualquer das garantias previstas na lei; II – limitação do direito de purgar a mora: a diminuição das vezes em que o inquilino pode pedir a purgação da mora (agora apenas uma vez a cada dois anos) visa justamente punir o locatário que mostra irresponsabilidade em face de suas obrigações locatícias; III – alteração do prazo para se efetuar a purgação da mora: eliminou-se a necessidade de o inquilino pedir ao juiz a purgação da mora; ou seja, no caso de o locatário desejar pagar o seu débito, deve fazê-lo no prazo destinado à resposta (o depósito judicial deve incluir todos os valores devidos); IV – prazo menor para cumprimento do mandado de despejo: antes da Lei nº 12.112/09, o locador tinha que aguardar o trânsito em julgado da sentença que decretava o despejo para, só então, pedir a notificação do inquilino para desocupação voluntária; agora, o juiz deve determinar a expedição do mandado de despejo na própria sentença que rescinde o contrato e decreta o despejo; V – valor menor da caução: a fim de facilitar o despejo, o legislador diminuiu bastante o valor exigido para o caso de execução provisória (art. 64). (ARAÚJO JR., 2016, p.73)

Todavia, há quem diga que essas modificações não foram as esperadas pelos locadores, ou não foram suficientes. Slaibi Filho e Sá (2010, p. 25), posicionam-se quanto ao art. 64 (também reformado pela Lei em comento), veja-se: "Entre as correções que se espera sejam feitas na lei, temos, entre outras: a) a isenção da caução na execução provisória em caso de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos, eis que o art. 64 não excluiu tal demanda específica [...]." (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010, p.25)

Critica-se ainda o artigo 19 da Lei do Inquilinato, que não modificado pela lei supratranscrita, vai de encontro a um mandamento principiológico de área vigorosamente sensível dos contratos: a econômica, a saber, o *rebus sic stantibus*.
Segue:

[...] b) o prazo para o ingresso das ações revisionais (três anos, art. 19) tenta derrogar a vetusta, e sempre útil, cláusula *rebus sic stantibus* e é incompatível com a economia de mercado, prejudicando, enquanto o mercado não se estabilizar, todos os

interessados submetidos às oscilações inflacionárias e mercadológicas [...] (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010, p.25).

Mister é ainda acréscimo à compreensão dissertada através do ensinamento de Paulo Lôbo, quanto à alteração legal em destaque:

A Lei n. 8.245 manteve a natureza protecionista desses tipos de locação, notadamente a residencial, mas introduziu normas de natureza promocional ou premial: se a locação residencial respeitar um tempo mínimo, considerado razoável para a moradia temporária de uma família, ou seja, trinta meses, não será compulsoriamente prorrogada; mas, se o tempo for menor, será necessariamente prorrogada até cinco anos. Mas a Lei n. 12.112/09, que a modificou, emergiu da razão contrária: facilitar a oferta de imóveis para locação, reduzindo as garantias do locatário, principalmente as de natureza temporal. Prossegue, assim, a trajetória da locação de imóveis urbanos, em fluxos e refluxos de proteção ao contratante vulnerável (LÔBO, 2014, p.339)

Em síntese, percebe-se que é característica do direito contratual imobiliário a modificação da disciplina legal de modo a perseguir o equilíbrio, que ora corrobora em certas vantagens para o locatário, ora para o locador. Sendo salutar o juízo da razoabilidade em não conceder vantagem demasiada a qualquer que seja dessa relação; como da mesma forma, ao intérprete operador do direito, não olvidar dos modelos interpretativos que mais se coadunam com o caso concreto.

3.1.2 A locação através de contrato de adesão e a possibilidade de incidência de cláusulas abusivas

Muito frequente, na sociedade contemporânea, pela grande disposição de oferta potencializada por dispositivos tecnológicos, é o contrato de adesão o mais comum na seara do consumo. Consoante a literalidade art. 54 do CDC, conceitua-se como contrato de adesão:

[...] aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo (BRASIL, 1990).

Acerca desse tipo contratual, esclarece ainda a doutrina que o contrato de adesão não necessariamente deve ser escrito, podendo figurar de modo tão

somente verbal. Ademais, pela interpretação gramatical do dispositivo legal supra, evidencia-se também que pode ser concebido por autoridade competente, bastando que haja disposição unilateral das cláusulas e o que mais estiver em sua composição. A esse respeito, é do §1º do artigo supramencionado uma importante ressalva: “§1º. A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato” (BRASIL, 1990).

Dentre outros elementos do contrato de adesão, vale o destaque da sua redação contratual, muito peculiar quando se trata de reconhecer um ato de má-fé, tanto na omissão de disposições importantes à concretização do negócio, como na facilidade de apreensão do conteúdo escrito por uma boa leitura. O §3º e §4º do art.54 do CDC, nesse sentido, dispõem:

[...]

§3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

§4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão. (BRASIL. 1990).

Observa-se, pois, que o contrato de adesão é um modelo prático de contrato, e não é proibido. Apenas devem ser observadas algumas condições para a relação ocorrer de forma equilibrada, mesmo limitando a livre vontade de escolha dos termos do contrato.

Assim, simplificada, o contrato de adesão é aquele já pronto, em que a vontade do aceitante em assumir as futuras prestações fica coagida pela falta de opção negocial que promova o diálogo, o que representa um campo fértil para disposições contrárias que venham a ensejar o desequilíbrio contratual.

Nesse sentido, é plenamente possível o contrato de locação configurar como de adesão, e é comum essa prática no segmento locatício. Até mesmo porque “a locação é tratada, nas grandes cidades, como contratos de adesão elaborados pelas imobiliárias” (MARQUES, 2002, p.363 apud ARANTES; CAMILLOTO, 2006, p.4.728), o que pode ocorrer de modo distinto ou menor escala em interiores.

Como visto, o CDC prevê esse modelo de contrato, nos termos do art. 54, no entanto o contrato de adesão não é exclusivo da relação de consumo *stricto sensu*.

É o que disciplina Reboredo (2007, p.122), ao abordar a temática do contrato de adesão:

[...] os contratos podem ser, ou não, contratos de consumo e traduzem uma manifestação jurídica da moderna vida econômica e social, uma vez que a padronização de cláusulas e simplificação na contratação possibilita a intensificação dos negócios (REBOREDO, 2007, p. 122).

O contrato de adesão foi idealizado perante o consumo de massa, o CDC chegou para suprir a lacuna que o próprio Código Civil deixou. Nesse sentido, Venosa (2015, p.28) interpreta que “embora o contrato de adesão geralmente sirva para a contratação em massa, no inquilinato, com muita frequência, existe a predisposição de cláusulas exclusivamente pelo locador, ainda que pessoa natural, sem habitualidade no fornecimento desse serviço” (VENOSA, 2015, p.28), acrescentando ainda que:

[...] quando o negócio jurídico da locação se inserir no conceito de contrato de adesão, seja o locador fornecedor ou não, inelutável que os princípios do art. 54 e seus parágrafos serão integralmente aplicáveis, porque a Lei do Consumidor aí nada mais fez do que trazer para o direito positivo aquilo que a doutrina há muito solidificara (VENOSA, 2015, p.28).

Nesse diapasão, fica evidente a possibilidade da tutela do CDC em relações locatícias derivadas de contratos de adesão, nos termos do art. 54 do referido diploma normativo, ensejando a devida disposição de tamanho das letras – fonte número 12, redação de cláusula limitativa de direito de forma destacada, e demais elementos conforme disciplina o referido dispositivo.

Ademais, no que tange à temática da incidência de cláusula abusiva em virtude de contrato locatício mediante um contrato de adesão, tem-se que uma cláusula é toda disposição de vontade que elenca uma conduta a ser efetuada e respeitada dentro de uma relação contratual geralmente duradoura, por escolha das partes em promover a garantia de condutas seguidas à fase pré-contratual.

Versam as cláusulas fundamentalmente sobre a identificação das partes, o objeto da negociação, valor, prazo para pagamento, penalidades e garantias, sendo o restante dos elementos decorrentes das peculiaridades de cada contrato.

Por sua vez, uma cláusula abusiva é aquela que estabelece uma disposição contratual que infringe a lei, princípios, o ordenamento, colocando o pactuante em

desarrazoada situação negocial. Essas não se confundem com cláusulas ilícitas em sentido estrito, pois essas possuem em seu bojo finalidade ilícita, enquanto que as abusivas decorrem do desequilíbrio contratual objetivo provocado pelo poder negocial considerado dominante (LÔBO, 2012).

Desse modo, elas não violam propriamente uma norma, mas, materialmente, o ordenamento, os bons costumes, princípios econômicos e sociais. O fim resultante é o meio de aferição de sua existência, no contexto da boa-fé objetiva, função social do contrato e supremacia da ordem pública.

Nesse diapasão, o estatuto do consumidor não definiu o conceito de cláusula abusiva, mas sabe-se pela doutrina, e conforme asseverado, que são aquelas que causam, sobretudo, desproporção na prestação. No entanto, prevê o CDC rol não taxativo de cláusulas abusivas em seu art.51, além de princípios específicos que vão de encontro às mesmas: interpretação mais favorável ao consumidor; transparência; conservação do contrato e o da boa-fé (DANTAS, 2007). Por ser referido dispositivo apenas exemplificativo, pode o magistrado determinar cláusula(s) como abusiva de acordo com o caso concreto.

Nesse diapasão, o Decreto n. 2.181/97, que dispõe sobre a organização do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor – SNDC, disciplina:

Art. 56. Na forma do art. 51 da Lei nº 8.078, de 1990, e com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, a Secretaria Nacional do Consumidor divulgará, anualmente, elenco complementar de cláusulas contratuais consideradas abusivas, notadamente para o fim de aplicação do disposto no inciso IV do caput do art. 22 (BRASIL, 1997).

Como estão as cláusulas abusivas no campo da subjetividade dos indivíduos contratantes, é compreensível e necessário que haja uma atualização normativa para determinar, certa publicidade e fomentar a segurança jurídica. O parágrafo §2º do mesmo artigo prova ainda o caráter meramente exemplificativo:

[...] §2º O elenco de cláusulas consideradas abusivas tem natureza meramente exemplificativa, não impedindo que outras, também, possam vir a ser assim consideradas pelos órgãos da Administração Pública incumbidos da defesa dos interesses e direitos protegidos pelo Código de Defesa do Consumidor e legislação correlata (BRASIL, 1997).

Retomando as disposições consumeiristas, o art.51, no seu inciso IV, estabelece o sentido, *lato sensu*, das cláusulas abusivas, determinando que as mesmas se configuram no estabelecimento de “[...] obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé e equidade” (BRASIL, 1990).

Elucida ainda a lei consumerista o termo “exagerada”, segue:

Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual; III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso (BRASIL, 1990).

São também, conforme o Código, nulas de pleno direito; mas deve-se seguir o princípio da conservação, que determina a não invalidade do contrato em virtude delas, mas tão somente quando não for realmente possível a manutenção do contrato, nos termos do art.51 do CDC, §2º: “A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes” (BRASIL, 1990).

Como visto, é bem definida no código consumerista a hipótese da cláusula abusiva. Seus fundamentos servem de exemplo, e até mesmo de parâmetro legal para situações contratuas na seara do consumo e quando a relação for passível de equiparação.

Nessa senda, Araújo Jr. (2016, p.58) ao comentar sobre o prejuízo dos locatários diante de abusos praticados por algumas administradoras de imóveis, exemplifica que os abusos estão principalmente ligados à “porcentagem de multa por atraso, rescisão de contrato, honorários advocatícios e outras despesas”.

Segundo matéria jornalística, o PROCON de São Paulo advertiu sobre a corriqueira presença de cláusulas abusivas em contratos de aluguel, informando sobre ações não permitidas nos contratos, como deixar em aberto a forma de reajuste, assim como indicando as opções corretas. Esclarece ainda a matéria que é erro determinar a responsabilidade dos inquilinos com custos processuais, definir uma cidade que beneficie o locador em caso de ação judicial, além da corrente

prática de exigir que o inquilino devolva o imóvel nas mesmas condições que comprou, sem um laudo de vistoria (PROCON, 2013, s/p).

Por fim, Venosa (2015, p.27) destaca a imortância do CDC no contexto das aludidas cláusulas, asseverando que:

A teoria geral dos contratos, por exemplo, nunca negou que os negócios devem ser compatíveis com a boa-fé ou equidade (inciso IV); nunca se defendeu que o contratante, o locador, no caso, possa variar unilateralmente o preço da locação (inciso X); a abusividade do direito de indenização por benfeitorias (inciso XVI) sempre pertenceu ao instituto mais amplo do enriquecimento sem causa, autorizando a *actio de in rem verso* contra o locador ou proprietário do imóvel (VENOSA, 2015, p.27, grifo do autor).

3.1.3 Vulnerabilidade do locatário

Vulnerabilidade consiste em estado de desequilíbrio em relação a um padrão; condição em que qualquer indivíduo pode estar seja em virtude de fatores biológicos, técnicos ou sociais. Vale ressaltar que vulnerabilidade é diferente de hipossuficiência, uma vez que, conforme a doutrina, a primeira está ligada ao critério político eleito à condição do consumidor, já o segundo é de caráter processual, ligado à facilitação da defesa.

O sistema normativo brasileiro estabeleceu tratamento diferenciado no estatuto da criança e do adolescente, do idoso, do índio, uma vez que se reconhece o risco social em não serem reconhecidos diante de sua condição, de serem subjugados ou considerados indignos de direitos fundamentais.

Na seara do consumo, foi da mesma forma, é garantida a proteção e fomento do direito do consumidor, que antes do início dos anos 90, com o advento do Código de Defesa do Consumidor, estavam à mercê de negligência e de práticas abusivas pelos fornecedores, pois o Código Civil de 1916 e a Constituição de 1969 e algumas leis esparsas eram precárias nesse sentido. Nessa senda, Nunes (2014, p.160) acrescenta o modelo de produção em massa impulsionando a criação de uma norma para defender o consumidor:

A Lei n. 8.078/90 tinha de vir, pois já estava atrasada. O Código Civil de 1916, bem como as demais normas do regime privatista, não dava mais conta de lidar com as situações tipicamente de massa. É verdade que já dispúnhamos de algumas normas tratando da questão da economia popular¹²⁶, bem como, no campo adjetivo, tínhamos a Lei da Ação Civil Pública, que é de 27 de julho de 1985 (Lei n. 7.347). Contudo, era necessário que tivéssemos uma lei

capaz de dar conta das relações jurídicas materiais que haviam surgido e estavam em pleno vigor, porém sem um suporte legal que lhes explicitasse o conteúdo e que impedisse os abusos que vinham sendo praticados (NUNES, 2014, p.160).

Em contratos oriundos da produção massificada não se havia condições de negociar individualmente (existiam contratos prontos, de adesão), o que desencadeava/desencadeava em constantes abusos.

Sob a perspectiva de o porquê não se deu pelos próprios fornecedores, em razão de uma competitividade eficiente – menos prejudicial, e tendo em vista a solução das vicissitudes do mercado que fragilizam o consumidor, dispõe Silva Neto (2013, p.13):

Déficit de informações, déficit de capacidade de analisar informações (mesmo que estas sejam prestadas de forma integral), acordos de preço, dificuldades físicas de transporte e entrega de mercadorias, práticas predatórias, monopólios naturais, oligopólios, assim como dezenas de outros fatores, fazem com que não se possa deixar a autorregulação a cargo do mercado, especialmente a autorregulação das relações de consumo. Assim, a resposta à pergunta “por que regular relações de consumo?” é que a regulação das relações de consumo por parte dos governos tem a intenção de evitar que as imperfeições de mercado prejudiquem o consumidor, por meio da exploração das deficiências inerentes às partes envolvidas na relação de consumo (deficiências tanto dos fornecedores quanto dos consumidores) e ao próprio mercado (SILVA NETO, 2013, p.13).

A nova lei, então, determinou que produtos e serviços passassem a conter informações que visassem à garantia à saúde, segurança, deveres anexos; o ônus da prova também passou a ser do fornecedor. Em síntese, o panorama das relações de consumo foi transformado, mormente a forma de ver aquele que fornece produto ou serviço e o que os adquire.

De outro modo, é imperioso apresentar a vulnerabilidade sobre um novo contexto, uma vez que as relações sociais caracterizam-se por sua dinamicidade. Assim, conforme o ensinamento de Marques e Miragem (2014, p.160), “o consumidor/usuário experimenta nesse mundo livre, veloz e global (relembre-se aqui o consumo pela internet, pela televisão, pelo celular, pelos novos tipos de computadores, cartões e *chips*), sim uma nova vulnerabilidade” (MARQUES; MIRAGEM, 2014, p.160).

Nesse diapasão, o Superior Tribunal de Justiça reconhece quatro espécies de vulneráveis. São elas em relação ao produto ou serviço: técnica, onde há falta de

conhecimento técnico característico; informacional, no sentido de faltar informação necessária à compreensão essencial; fática, relacionada ao poder econômico superior do fornecedor; jurídica, na falta de conhecimento jurídico e até contábil.

Assim sendo, considerando a posição do locatário quando a relação locatícia firma-se por um contrato de adesão e ainda em relação ao outro polo da relação, geralmente ocupado por grandes investidores e empresários, que hoje atuam no mercado das locações imobiliárias urbanas, é inegável sua posição de vulnerabilidade (LOCATELLI, 2014).

3.1.4 Direito Fundamental à moradia

A moradia é um direito essencial a uma vida digna. Prover e zelar por esse direito é papel de todos, direta ou indiretamente, devendo estar de acordo com os inúmeros dispositivos legais, e com o ordenamento jurídico, mormente diante do grau de importância que esse instituto jurídico tem.

São diversos os fatores que contribuem para a não efetivação do direito à moradia, não só a propriamente dita, mas acompanhada de níveis razoáveis de dignidade. De modo geral, os fatores principais advêm de problemas socioeconômicos, naturais, e também históricos, quais sejam a falta de recursos financeiros para se comprar e construir um lar, fatos não provocados pelo homem, como desastres naturais e a conhecida desigualdade da propriedade desde os tempos da colonização.

Essa desproporcionalidade, desse modo, está em um contexto estrutural. As políticas públicas nesse aspecto são, outrossim, determinantes para esse cenário, uma vez que o acesso à moradia não pode ser visto como a mera disposição de um lar, pois é preciso que se proporcione condições dignas no que corresponde à infraestrutura (de saneamento, água, luz etc), e acesso à serviços de necessidade básica como a hospitais, escolas, lazer, entre outros.

Importante frisar nesse sentido, que estão sujeitos ao mesmo amparo normativo os que não são acometidos de insuficiência financeira para aquisição de um lugar de moradia definitiva. Ou seja, o conceito do referido acesso se capilariza para contemplar todos aqueles que a necessitam.

Diante desse contexto, há normas correlatas com fins de garanti-lo e preencher lacunas a não efetivação desse direito fundamental, o qual foi

conquistado por meio dos novos anseios da sociedade, em busca do bem comum. De um individualismo exacerbado da propriedade no século XIX passou-se a vislumbrar a propriedade com um fim social.

É fonte do direito à moradia para diversos países e que ensejou a criação de consequentes pactos em função dela, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que em seu art.25, primeira parte, prevê:

Artigo 25. 1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle. [...] (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 1948, grifo nosso).

No plano nacional, a Constituição Federal, especificamente em seu artigo 6º, *caput*, define que a moradia é direito social. Sendo mandamento supra, possibilita a aplicação da igualdade formal e material por meio do Estado, principalmente através do fomento de políticas públicas, junto com a sociedade civil.

Assim, decorrente daquele enunciado constitucional, a título de ilustração, criou-se o Estatuto da Cidade, regulamentando o uso da propriedade urbana para atingir fins sociais. Criou-se um Fundo Nacional para Financiar as Habitações de Interesse Sociais (FNHIS) e um respectivo conselho gestor; assim como a regularização fundiária de interesse social, em imóveis da União (Lei n. 11.481, de 2007), formando um sistema garantidor da moradia a nível nacional.

Ademais, em algumas cidades do país, contemplou-se o “aluguel social”, para garantir àquelas pessoas em situações de vulnerabilidade temporária e de calamidade pública o direito à moradia, com base no art. 22 da Lei n. 8742/93 - lei afim à política de garantia à moradia e que organiza a assistência social no país.

De outro modo, acompanhando essa síntese normativa, a Lei n. 8245/91 é também instrumento garantidor da moradia por prover ao locador, o reconhecimento prévio, através da delimitação legal, dos direitos e obrigações que ambos, locador e locatário, devem seguir e respeitar; assim como, das instruções de condições procedimentais para exercer seu direito de propriedade de forma clara e objetiva.

Ao locatário é dada proteção especial, por ser escopo da referida lei. Com isso, o acesso à moradia é facilitado em dispor as variadas formas de garantia

locatícia e a vedação de exigência de mais de uma; a vedação a não vinculação do aluguel e à variação cambial ou ao salário mínimo; na garantia legal especial proporcionada durante o contrato que incentiva à procura pelo aluguel.

Em suma, é o direito social à moradia um preceito humano fundamental, por reconhecer o ser humano como aquele que pode dispor de um lugar para exercer sua intimidade, suas relações com familiares, e em ter ao menos um endereço que possa compartilhar como qualquer cidadão comum, na vida em sociedade.

3.2 (IN)APLICABILIDADE DO CDC

Esta subseção destina-se ao esmiuçamento da possibilidade de aplicação do CDC aos contratos de locação residenciais. Para tanto, considerar-se-á, logicamente, para endosso das ideias apresentadas, todo o desenvolvimento anterior, a vulnerabilidade do locatário, a concepção do direito à moradia como direito fundamental, bem como os reflexos de a relação locatícia se dar mediante contrato de adesão com a possibilidade de esse apresentar ainda cláusulas abusivas.

Desse modo, segue-se com a análise quanto à adequação do locatário e do locador como consumidor e fornecedor, nessa ordem, e com a verificação de ideias que balizam a temática, como possível antinomia entre o CDC e a Lei do Inquilinato.

3.2.1 Relação jurídica de consumo: locatário como consumidor e locador como fornecedor

O Código de Defesa do Consumidor tem como escopo regular uma relação jurídica desigual, relação essa derivada da sociedade contemporânea, na qual as formas contratuais são ilimitadas e cada vez mais presentes no cotidiano das pessoas, como abordado na segunda seção, correspondente ao primeiro capítulo deste estudo, a respeito dos contratos em geral.

Nesse ínterim, a premissa do ordenamento consumeirista é a proteção da parte mais fraca, vulnerável (vide subseção 3.1.3 que apresenta raciocínio ampliativo sobre a vulnerabilidade, classificando os locatários como sujeitos vulneráveis), ou seja, a parte que figura como consumidor. Assim, para a

identificação de uma relação jurídica de consumo há de se avaliar os pólos que participam da relação, consumidor e fornecedor.

Desse modo, considerando ainda que CDC “[...] se apresenta como um sistema de normas aberto, isto é, um ordenamento principiológico [...]” (ARANTES; CAMILLOTO, 2006, p.4732), segue-se com a averiguação dos pólos da relação contratual locatícia em face das disposições consumeiristas.

Então, veja-se, prevê o art.2º do CDC que “consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. Nessa senda apresentam-se pertinentes os dizeres de Arantes e Camilloto (2006), ao afirmarem que a redação do dispositivo citado caracteriza-se por ser aberta/ampla, ou seja:

[...] não possui uma sistemática fechada como, por exemplo, aquelas do tipo penal ou da hipótese da incidência tributária. **Isto nos remete à idéia de que qualquer contrato poderá ser uma relação de consumo se o mesmo apresentar as características exigidas pelo Código de Defesa do Consumidor.** Não importa, portanto, o tipo de contrato celebrado, mas sim se o mesmo se amolda às exigências legais para configuração de um consumidor e de um fornecedor ao mesmo tempo. Logo, temos que contratos de compra e venda, mútuo, depósito, prestação de serviços, etc, poderão ser contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, ou seja, tais relações contratuais merecerão a proteção normativa da lei 8078/90. Podemos dizer, então, que o Código de Defesa do Consumidor se sobrepõe a outros ordenamentos jurídicos (como por exemplo, o direito civil) lançando sua proteção à relação jurídica caso a mesma se apresente como uma relação consumeirista. (ARANTES; CAMILLOTO, 2006, p.4732, grifo nosso).

Percebe-se, pois, diante da norma consumeirista, que, considerando-se como consumidor também aquele que utiliza o produto, sem adquiri-lo, está perfeitamente contemplado o locatário de imóvel para fins residenciais, uma vez que esse se encontra na posição final de consumidor, recebendo o imóvel para seu uso e gozo (MINAS GERAIS, 2003).

Nessa senda, defende Miragem (2013, p.136 apud LOCATELLI, 2014, p.17) que:

[...] a subsunção do sujeito na definição de consumidor não está vinculada estritamente à aquisição de um bem de consumo, pois até mesmo aquele que meramente utiliza um produto ou serviço, desde como destinatário final, é reconhecido como consumidor no âmbito do CDC (MIRAGEM, 2013, p.136 apud LOCATELLI, 2014, p.17).

No que diz respeito à verificação do “destinatário final” (como disseta também o CDC) há diversas teorias, como as: finalista pura, puganando por uma interpretação estrita do conceito de consumidor, a maximalista na defesa de uma visão mais ampla, bem como uma terceira corrente mais atual e consoante com a realidade fática em que se inserem as normas jurídicas, a teoria finalista mitigada ou aprofundada. Segundo essa última teoria, as normas consumeiristas devem abarcar o destinatário fático final de um determinado serviço ou produto quando esse apresentar-se em uma situação de vulnerabilidade, independente de sê-lo ou não o destinatário econômico final do bem (TARTUCE, 2013 apud LOCATELLI, 2014).

A teoria finalista mitigada, desse modo, vem a observar os caracteres que configuram um consumidor de modo sistemático e sincronizado com a realidade econômico-social das relações jurídicas atuais.

Assim, tendo em vista a já abordada conjuntura da posição ampliativa do conceito de consumidor, a redação do art. 29 do CDC (do consumidor por equiparação) explícita na segunda seção deste estudo (capítulo primeiro), bem como os princípios sociais e as particularidades das relações contratuais atualmente, evidencia-se a condição de vulnerabilidade, a qual se verifica na parte locatária (subseção 3.1.3), como um dos fatores ensejadores da caracterização do sujeito como consumidor.

Logo, o direito daquele que está em posição fragilizada no que concerne ao direito à moradia, direito social e fundamental, consubstanciado no art. 6º da Constituição Federal de 1988, merece a proteção da norma mais benéfica e eficiente para a solução do caso concreto.

Nesse diapasão, preleciona Venosa (2015, p. 32):

O conceito de consumidor é emoldurado pela ideia de vulnerabilidade. Assim também o inquilino. Protege-se o inquilino na atual Lei do Inquilinato, em menor extensão, é verdade, do que na lei anterior, porque em tese é a parte vulnerável na relação jurídica. [...] a proteção negocial abrange, pois a pré-locação e pós-locação. A responsabilidade pré e pós-contratual é ampla na Lei do consumidor, em situações não tratadas especificamente nem pelo Código Civil, nem pela Lei do Inquilinato (VENOSA, 2015, p.32).

É ainda possível inferior-se que o locatário-consumidor além de apresentar-se como vulnerável fático, por não obter o poder econômico de propriedade de um imóvel, é também vulnerável jurídico, na condição de muitos não conhecerem e nem

obterem consultoria no que diz respeito às normas de locação, e técnico, ao passo que imobiliárias dominam as nuances das negociações de locação de imóveis.

No que concerne à figura do locador como fornecedor, essa possibilidade é vislumbrada sob a própria ótica do locatário em sua presunção de vulnerabilidade, pois como já abordado, o direito à moradia deve ser resguardado da forma mais eficiente possível.

Não há dúvidas que o locador junto com a prestação de serviços imobiliários esteja enquadrado nessa relação, uma vez que são locador e empresa, com toda a sua estrutura, contra um mero locatário. Nesse processo de compreensão elucidada Venosa (2015, p.32):

Portanto, quer se enquadre o locatário na definição genérica de consumidor do 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 nela se insere, **independentemente da figura que se apresenta como locador** (VENOSA, 2015, p.32, grifo nosso).

Marques (2011, p. 455) soma a esse entendimento, no sentido de que pode estar o locatário em situação de domínio jurídico, e mesmo assim enquadra-se na condição de locatário como consumidor, veja-se:

Note-se que, se há participação de imobiliárias e pluralidade de relações, o STJ concorda em que a relação é de consumo e em que interesses coletivos estão em jogo, reconhecendo a legitimidade do ministério público para propor ações contra as taxas de intermediação cobradas pelas imobiliárias. A hipótese contrária pode parecer inequitativa, quando a mesma viúva aluga para a família de um advogado, através de contrato individual, sem participação da imobiliária, seu segundo imóvel. **Mesmo neste caso, a viúva é fornecedora, e ao contrato se aplicam as normas do CDC**, mas note-se que as regras do CDC visam apenas o reequilíbrio do contrato, a equidade, a justiça contratual, a qual não será em última análise, prejudicial à fornecedora. (MARQUES, 2011, p. 455, grifo nosso).

Desse modo, entende-se o entendimento sobre fornecedor como conseqüente da incidência causal do CDC em sua comunicação com a Lei do Inquilinato na melhor defesa do interesse do locatário quanto ao produto da locação: o imóvel para residência.

3.2.2 CDC *versus* Lei de Inquilinato

Conforme Ferraz Jr (2017, p.170) percebe-se a antinomia jurídica como:

[...] a oposição que ocorre entre duas normas contraditórias (total ou parcialmente), emanadas de autoridades competentes num mesmo âmbito normativo, que colocam o sujeito numa posição insustentável pela ausência ou inconsistência de critérios aptos a permitir-lhe uma saída nos quadros de um ordenamento dado (FERRAZ JR., 2017, p.170).

Logo, em síntese, é o conflito entre duas normas jurídicas que recebe a denominação de antinomia jurídica. Nesse sentido, a antinomia pode se estabelecer quanto à validade temporal da norma, à validade espacial, à validade pessoal, e à validade material (ARANTES; CAMILLOTO, 2006). Esse fenômeno, em qualquer uma de suas formas, deve ser combatido em virtude da teoria do ordenamento jurídico (ARANTES; CAMILLOTO, 2006). Ora, em face da referida teoria, o ordenamento jurídico deve consistir em conjunto de normas relacionadas de modo coerente, unitário e harmônico, ou seja, devem resguardar entre si “[...] alguma unidade, um conjunto mínimo de preceitos organizados” (MASCARO, 2015, p.111), características de um sistema.

Para que seja alcançada essa unidade, o ordenamento jurídico deve apresentar o mesmo fundamento de validade (ARANTES; CAMILLOTO, 2006), de modo que não venha a adotar critérios dissonantes para questões passíveis de equiparação, deve-se, pois apresentar-se coerente. Coerência, esse é o atributo principal para este estudo.

A incoerência entre normas dentro de um ordenamento jurídico tem como consequência tradicional a necessidade de que uma das normas venha a ser eliminada “[...] ou pelo menos, posta de lado no momento da resolução do caso concreto” (ARANTES; CAMILLOTO, 2006, p.4734), o que pode ser verificado por ótica distinta a partir da teoria do diálogo das fontes, a ser abordada sequencialmente. Antes, veja-se:

Ao longo da História do Direito foram estabelecidos critérios para a efetiva solução, como a hierarquia, cronologia e especialidade. A hierarquia normativa decorre da organização das normas dentro do ordenamento jurídico. Assim, segundo a aplicação desse critério lei inferior não derroga lei superior. A cronologia se relaciona com o tempo em que a lei foi editada sendo que há a preferência para lei

nova em detrimento da lei antiga. Tal preferência está baseada na adequação que a nova norma possuiria em relação à antiga. Por fim, a especialidade relaciona-se com a idéia de leis minuciosas para regulamentação de certos assuntos ou certos indivíduos ou grupos de indivíduos (ARANTES; CAMILLOTO, 2006, p.4735).

Ademais, esses critérios encontram-se na Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro, art.2º. No que tange ao CDC e à Lei do Inquilinato, aqueles que pugnam pela inaplicabilidade do estatuto consumerista às relações locatícias, argumentam questões tanto materiais, como relativas à especialidade da Lei n. 8.245/1991 (um dos argumentos principais da jurisprudência do STJ, a verificar-se na seção 4, capítulo terceiro).

Assim considerando, tem-se de um lado o CDC, que é uma lei principiológica e geral, como já abordado neste trabalho; de outro, a Lei do Inquilinato que é uma lei específica aos contratos de locação de imóveis. Assim, a aplicação ou não do CDC aos contratos de locação dependerá de uma análise sistemática dos dois ordenamentos. (ARANTES; CAMILLOTO, 2006), é aí que surge a teoria do diálogo das fontes. Essa teoria, em contrariedade ao raciocínio tradicional, expõe que a exclusão de uma norma por outra que aborde de modo distinto a mesma situação nem sempre é medida necessária, mas que é possível sim uma aplicação, comungando com a teoria do ordenamento jurídico, simultânea e harmônica de ambas, através justamente de uma percepção pela ótima sistemática do ordenamento e identificação das finalidades das normas em conflito aparente (LOCATELLI, 2014).

Desse modo, concentrando o CDC em disposições de caráter genérico, uma vez que não centra seus regramentos quanto a relações jurídicas específicas, que devem ser tomadas na defesa de parte vulnerável em relação configurada como de consumo, a:

[...] aplicação indiscriminada dos critérios clássicos de resolução de antinomias constantes no art. 2ª da Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro – o cronológico, o hierárquico e de especificidade – resultaria em uma deturpação do sistema criado para proteger o consumidor (LOCATELLI, 2014, p.15).

Ressalta-se nesse sentido que

Com o decorrer dos anos, a possibilidade de aplicação da teoria do diálogo das fontes ao direito do consumidor em detrimento das

normas clássicas de resolução de antinomias vem ganhando força e já foi, inclusive, reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI 2.591, na qual se concluiu pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor a todas as atividades bancárias, em razão da possibilidade de existência de diferentes aspectos em uma mesma realidade jurídica (MARQUES, 2008 p. 88 apud LOCATELLI, 2014, p.16).

Em síntese, em prol da integridade do ordenamento jurídico, proteção do pólo vulnerável em relação locatícia, consequente manutenção dos princípios contratuais basilares e diante da complexidade das relações jurídicas em suas diversas formas e possibilidades, a aplicação do CDC de modo complementar à Lei do Inquilinato é medida mais adequada.

4 DO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL

A análise realizada até esse ponto sobre a possibilidade de aplicação do CDC aos contratos de locação urbana para fins residenciais perpassou por delimitações legais e de cunho doutrinário. Nesse sentido, a terceira seção, capítulo segundo deste trabalho monográfico, evidenciou em um estudo sistemático, a necessidade de complementação das regras da Lei de Inquilinato pela Lei Consumista, de aspecto mais geral, de modo a estabelecer-se equilíbrio entre as partes contratantes, posicionamento esse, como visto, corroborado por doutrinadores da estirpe de Sílvia de Salvo Venosa e Cláudia Lima Marques.

No entanto, a matéria não é pacífica, evidenciando-se pelo posicionamento da jurisprudência no sentido da não aplicação do CDC ao contrato sob estudo, principalmente o entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ, que passa a ser examinado junto à perspectiva de demais tribunais de segunda instância.

4.1 PERSPECTIVA DO STJ

Conforme reiterados julgados do STJ, a posição desse tribunal superior é pela inaplicabilidade do CDC aos contratos de locação, - Inclusive, em pesquisa jurisprudencial no próprio site do STJ, é possível encontrar decisões pela inaplicabilidade do CDC às locações desde 1994.

Posição essa que se fundamenta em um argumento majoritário, qual seja, o de que não há possibilidade de uma lei geral aplicar-se aos contratos de locação, uma vez que esses são regidos por lei específica, a Lei n. 8.245/1991 (ARANTES; CAMILLOTO, 2006). Ora, veja-se, o fundamento do egrégio tribunal esbarra justamente no abordado na seção 3.2.2, e adota um dos critérios elencados pela Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro, a especialidade.

No entanto, como visto, em determinados casos mostram-se insuficientes tais critérios para a solução de aparentes conflitos entre as normas. O que denuncia deficiência na resolução do conflito, principalmente quando as normas apresentam-se caracterizadas pela contemporaneidade, por serem paritárias e gerais (ARANTES, CAMILLOTO, 2006). É o que se verificou quanto o CDC e a Lei de Inquilinato.

Assim, considerando o dissertado, relaciona-se, a partir de então, alguns julgados no intuito de explicitar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Segue Agravo Regimental em Recurso Especial nº 253.960 - RS (2012/0236010-7) julgado em 14 de abril de 2015, *in literis*:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ART. 52 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. [...] 2. **É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica a relações locatícias, porquanto regidas pela Lei 8.245/91.** Precedentes [...] (BRASIL, 2015b, grifo nosso).

O supracitado agravo, uma espécie de recurso com previsão no regimento interno do STJ (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 1989), teve por objeto decisão do próprio tribunal que negou provimento ao agravo em sede de recurso especial. Nesse sentido, o agravante pugnava pela reforma da decisão, advogando, dentre outras questões que não são pertinentes ao trabalho em desenvolvimento, pela redução de multa derivada de cláusula “leonina” prevista em contrato locatício com base nas disposições do CDC, a saber, art.52, parágrafo primeiro, que prevê o seguinte: “as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação” (BRASIL, 1990). A multa estabelecida na instância de origem era de 10%.

No entanto, a decisão da Quarta Turma do STJ foi pela negativa ao provimento do agravo, alegando, no que tange a aplicação do CDC e redução da multa de mora. que:

No pertinente à suposta violação ao art. 52, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, o agravante aduz que a multa contratual, fixada no patamar de 10% na instância de origem, seria manifestamente excessiva, comportando, no seu sentir, redução para 2%. A propósito, transcreve-se o trecho do acórdão recorrido em que há menção a esse específico ponto, *in verbis*: “De outra banda, no que diz com a multa contratual, de igual forma não merece trânsito a irresignação. A contratação da multa moratória no equivalente a 10% do valor do débito, não caracteriza ilegalidade, **pois o Código de Defesa do Consumidor não incide nos contratos de locação de imóvel, por não se tratar de relação de consumo e nem prestação de serviço, mas uma cessão de uso remunerado.** Ou seja, o locador não é fornecedor, pois não realiza nenhuma das

atividades elencadas no art. 3º, do CDC. Também não se enquadra o locatário como consumidor, pois não é destinatário final do produto que recebe pelo contrato locatício, até porque a cessão da coisa locada é temporária, devendo este restituí-la quando findar a relação locatícia." (e-STJ, fls. 371/372) [...] **Ademais, em não se tratando de relação de consumo, mas sim de relação locatícia regida pela Lei 8.245/91, não há falar em violação ao Código de Defesa do Consumidor, conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça [...]** (BRASIL, 2015, grifos nossos).

Salienta-se ainda no que tange o julgado em comento, que o STJ não os reduziu seus argumentos tão somente a questão de existência de lei específica (Lei do Inquilinato), mas emanou o entendimento de que a relação locatícia não pode ser equiparada a uma relação de consumo, pois se configura como espécie de cessão temporária. Não considera o tribunal, pois, a excessividade da cláusula contratual no caso em destaque, manifestada pela exorbitância do porcentual “pactuado” no caso de multa de mora pelo atraso no pagamento de aluguéis, tampouco o desequilíbrio entre as partes contratantes em vista da clarividente vulnerabilidade do locatário, sujeito às disposições do locador e a vedação da utilização de cláusula penal como meio de enriquecimento sem justa causa. Ou seja, desconsidera o Superior Tribunal Justiça justamente o elo de integridade do ordenamento jurídico pátrio no que tange à proteção a parte passível de sofrer prejuízos em relação jurídica, a parte vulnerável, corolário percebido não somente no estuto consumeirista, mas através da teoria geral dos contratos (abordada na segunda seção deste trabalho, capítulo primeiro).

Em continuidade à breve análise da jurisprudência do STJ, segue mais uma decisão, esta mais atual, de dezembro de 2017, e que se deu em virtude de Agravo Interno (AgrInt) com o finco de reformar decisão em virtude de contrato de locação com previsão de taxas e juros abusivos. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. cobrança de aluguéis. 1. MULTA CONTRATUAL. **INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**. SÚMULA 83/STJ. 2. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA EX RE. PRECEDENTES. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991**, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas

não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990" (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015). (BRASIL, 2017, grifo nosso).

Ainda no tocante à supramencionada decisão, este é um trecho do voto do Ministro Relator, Marco Aurélio Bellize:

Conforme consignado na decisão agravada, a questão acerca da multa contratual foi decidida em conformidade com a jurisprudência desta Corte [...] No mesmo sentido: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. REDUÇÃO DA MULTA COM BASE NO CDC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. [...] 3. Não se aplicam ao contrato de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 508.335/SC, Relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015, DJe 3/8/2015). AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - DECISÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. INCONFORMISMO DOS RÉUS. 1. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação, regido especificamente pela Lei n. 8.245/91. Precedentes. 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag n. 1.347.140/PE, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/5/2013, DJe 506/2013). Outrossim, o entendimento adotado pela Corte estadual quanto ao termo inicial dos juros de mora está em sintonia com a jurisprudência deste Tribunal Superior [...] (BRASIL, 2017).

Ora veja, essa abreviada explanação de decisões do Superior Tribunal de Justiça demonstra suficientemente o posicionamento desse egrégio tribunal quanto à matéria em debate no presente estudo. Ademais, qualquer outra breve consulta aos informativos da jurisprudência do STJ, que sintetizam os julgados do tribunal, comprova o mesmo:

LOCAÇÃO. MULTA CONTRATUAL. LIVRE DISPOSIÇÃO DAS PARTES. A Turma deu parcial provimento ao recurso, entendendo que o Código de Defesa do Consumidor não alcança as relações locatícias por não guardar a locação, em si, uma afinidade com a atividade típica de consumo ou de prestação de serviços. Destarte, as partes podem convencionar livremente a imposição de penalidade contratual pelo descumprimento de quaisquer obrigações pactuadas; não havendo, assim, que se falar em ilegalidade na cobrança da multa moratória de 20%, estipulada no contrato. REsp 208.362-

MG, Rel. Min. Vicente Leal, julgado em 20/3/2001. (BRASIL, 2001)

LOCAÇÃO. CONTRATO. CDC. Nos contratos de locação não se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor por faltar-lhes as características que delineiam as relações de consumo. Precedentes citados: REsp 212.689-SP, DJ 17/4/2000, e REsp 302.603-SP, DJ 4/6/2001. REsp 343.740-SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, julgado em 10/9/2002 (v. Informativo n. 92). (BRASIL, 2002).

CDC. LOCAÇÃO. A Turma decidiu que o CDC não é aplicável aos contratos de locação predial urbana, regulados por legislação própria (Lei n. 8.245/1991). Inaplicáveis às relações locatícias as características delineadoras da relação de consumo da Lei n. 8.078/1990. Precedentes citados: AgRg no Ag 402.029-MG, DJ 4/2/2000; REsp 689.266-SC, DJ 14/11/2005; AgRg no Ag 556.237-RS, DJ 28/6/2004, e AgRg no Ag 363.679-MG, DJ 21/11/2005. AgRg no Ag 590.802-RS, Rel Min. Nilson Naves, julgado em 30/5/2006. (BRASIL, 2006).

Perscrutado, enfim, o posicionamento do STJ, que apresenta-se, reitera-se, de modo consolidado pela inaplicabilidade do CDC às relações locatícias, segue-se este estudo na averiguação do entendimento de alguns tribunais estaduais.

4.2 PERSPECTIVA DOS TRIBUNAIS ESTADUAIS

Em exame quanto ao posicionamento dos tribunais estaduais, rapidamente percebe-se que esses predominantemente se vinculam ao STJ. Ou seja, entendem pela não possibilidade de aplicação das regras do CDC ao contrato de locação. Nesse sentido, efetuou-se pesquisa nos sites de treze tribunais estaduais, na aba jurisprudência, sendo que desses apenas dois, - Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, julgado ilustrado a seguir, e Tribunal de Justiça de Sergipe - Apelação Cível 0546/2002. Acórdão: 20023729 -1ª Câmara Cível- (SERGIPE, 2013), manifestaram interpretação pela aplicação do CDC aos contratos de locação.

São os tribunais pesquisados, além do TJ-SE e TJ-MG, bem como o TJ-SP, TJ-DF e TJ-CE, que tem seus posicionamentos ilustrados na sequência: o TJ-TO, Apelação Cível nº 0009342-18.2017.827.0000- 1ª Câmara Cível, Ação de despejo c/c cobrança de alugueis (TOCANTINS, 2017); o TJ-AL, Agravo de Instrumento n.º 2011.005558-0- 2ª Câmara Cível (ALAGOAS, 2012); o TJ-RJ, Apelação nº 0128197-

82.2011.8.19.0001-19ª Câmara Cível (RIO DE JANEIRO, 2017); TJ-SC, Apelação Cível n.0300329-19.2015.8.24.0082- 2ª Câmara de Direito Civil. (SANTA CATARINA, 2017); TJ-RS, Agravo Interno nº 70056187594- 15ª Câmara Cível (RIO GRANDE DO SUL, 2013); TJ-MS, Apelação Cível n. 1572 MS 2006.001572-4- 2ª Turma Cível. (MATO GROSSO DO SUL, 2006); TJ-PA, Apelação n. 201330167491- 1ª Câmara Cível Isolada (PARÁ, 2013); TJ-PR, Recurso Inominado nº.0026652-59.2012.8.16.0019. 1º Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba. (PARANÁ, 2012); Processo: 0800582-22.2016.8.22.0000 - Agravo de Instrumento (202)- 1ª Câmara Cível (RONDÔNIA, 2016).

Considerando o apresentado, procede-se com a demonstração de julgados de alguns tribunais de justiça brasileira de modo a averiguar substancialmente seus posicionamentos. Assim, segue julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal em sede de Apelação Cível, de outubro de 2017:

COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CDC. LEI 8.245/91. VALOR DA CAUSA. ATRASO NO PAGAMENTO. DESCONTO DE PONTUALIDADE. MULTAS. CUMULAÇÃO. FATO GERADOR. DANOS NO IMÓVEL. LAUDO DE VISTÓRIA. PROVAS. DÉBITO. ENCARGOS CONTRATUAIS.

I - Inaplicável o CDC à demanda, visto que a relação jurídica em exame é regida pela Lei 8.245/91, supletivamente, pelo Código Civil.

II - O valor da causa na ação de cobrança corresponde à soma do principal corrigido, acrescido de juros, e de outras penalidades, se houver, até a data de propositura da ação, art. 292, inc. I do CPC. Rejeitada impugnação ao valor da causa.

III - O desconto para o pagamento do aluguel configura mero incentivo ao adimplemento do locatário, de modo que a sua suspensão, se houver atraso, não configura bis in idem com a cobrança da multa moratória.

IV - A multa rescisória não tem o mesmo fato gerador da multa moratória, porque aquela decorreu do pedido de rescisão antecipada do contrato pelo locatário-réu, enquanto essa última configura penalidade pelo pagamento em atraso do aluguel.

V - O réu não se desincumbiu do seu ônus probatório, art. 373, inc. II, do CPC, quanto à preexistência de avarias no imóvel por ocasião da celebração do contrato.

VI - Sobre os encargos da locação também incidem juros e multa, por previsão expressa no contrato.

VII - Apelação desprovida (DISTRITO FEDERAL, 2017, grifo nosso).

Com o mesmo entendimento julgam também o Tribunal de Justiça do Ceará e o Tribunal de Justiça do estado de São Paulo:

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE GRATUIDADE JUDICIÁRIA. PEDIDO JÁ DEFERIDO NA ORIGEM QUANDO DA ADMISSIBILIDADE DO RECURSO. **INAPLICABILIDADE DO CDC AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**. PRIMAZIA DO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NÃO ACOLHIMENTO. PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO DE RENUNCIA DAS BENFEITORIAS EM FAVOR DO IMÓVEL. APELAÇÃO CONHECIDA E IMPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 4ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, em votação unânime, pelo conhecimento e improvimento do apelo, tudo em conformidade com os termos do voto do e. Desembargador Relator. Fortaleza, 09 de abril de 2017. DURVAL AIRES FILHO. Presidente do Órgão. Julgador DESEMBARGADOR DURVAL AIRES FILHO. Relator Procurador de Justiça. (CEARÁ, 2017, grifo nosso).

LOCAÇÃO. Embargos à execução. Fiança. A responsabilidade dos fiadores se estende até a efetiva entrega das chaves, ainda que haja prorrogação automática por prazo indeterminado, pois assim se obrigaram no contrato. Jurisprudência pacífica do STJ. Contrato de locação. Título executivo. Art. 585, V, do CPC/73. Obrigações certas, líquidas e exigíveis. Valor reajustado do aluguel calculável a partir do próprio título. **Inaplicabilidade do CDC aos contratos de locação**. Microssistemas distintos. Cláusula penal moratória de valor razoável. Sentença mantida. Recurso não provido. (SÃO PAULO, 2018, grifo nosso).

No que diz respeito ao supracitado julgado do TJ-CE, interessante observar que fora manifestado entendimento no sentido de que não há que se pedir indenização por benfeitorias necessárias caso seja assinado contrato com a respectiva cláusula de renúncia. É o que prevê o art. 35 da Lei do Inquilinato, *in verbis*: “salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, [...] serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.” (BRASIL, 1991).

Em contrapartida, o apelante apresentou fundamento consoante à Lei Consumista, qual seja o art.51, XVI do CDC, que disciplina exatamente o contrário: “art. 51. 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.” (BRASIL, 1990).

Ocorre que diante desse conflito, já há recomendação de que é nula de pleno direito a cláusula de renúncia antecipada, conforme o Enunciado nº 233 do Conselho da Justiça Federal (V Jornada de Direito Civil, 2012), segue: “A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula

em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão.” (CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL, 2012).

Nesse sentido, essencial a percepção da natureza geral do CDC, já manifestada na regulamentação dos contratos de consumo na década de 1990, bem como do reconhecimento tardio (2012), através do mencionado Enunciado, da impropriedade jurídica que representa a renúncia ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias em contrato de locação de imóvel urbano firmado através de contrato de adesão.

No entanto, apesar do que fora explicitado, ou seja, a correção pelo Conselho de Justiça Federal - CJF da injustiça que vinha sendo cometida ao longo dos anos nos contratos locatícios, o julgado do TJ-CE ilustrado não seguiu a recomendação do Enunciado. Nessa senda, interessante ainda observar que o Superior Tribunal de Justiça não aceita a aplicação da visão consumeirista à questão abordada (Súmula nº335¹ do STJ), ou seja, há uma fragmentação do ordenamento jurídico.

Ademais, a continuação da pesquisa nos sites dos tribunais de justiça estaduais, como dito, aponta quase sempre no mesmo sentido, da inaplicabilidade do CDC às relações locatícias. Apenas dois tribunais chamaram a atenção, o Tribunal de Justiça de Sergipe, já abordado, e o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG, que manifestou entendimento pela aplicação do CDC aos contratos de locação diversas vezes, como nos processos n. 2.0000.00.371549-3/000, Relator: Domingos Coelho, Data do acórdão: 30/10/2002, Data da publicação: 09/11/2002; n. 2.0000.00.370121-1/000, Relator: Belizário De Lacerda, Data do acórdão: 06/02/2003, Data da publicação: 26/02/2003; n. 2.0000.00.412590-8/000, Relator: Alberto Aluizio Pacheco de Andrade, Data do acórdão: 20/04/2004, Data da publicação: 15/05/2004 (ARANTES; CAMILLOTO, 2006). Segue um julgado a título ilustrativo:

LOCAÇÃO - FIANÇA - RESPONSABILIDADE CONTRATUAL - MULTA MORATÓRIA - CDC - APLICABILIDADE.

- Os fiadores são responsáveis pelas verbas indenizatórias provenientes do contrato de locação até a entrega definitiva das chaves do estabelecimento locado.

- A limitação da multa moratória a dois por cento do valor da prestação, prevista no § 1º do art. 52 do CDC, tem aplicação às relações locatícias (MINAS GERAIS, 2003).

¹ Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2007).

Interessante ainda destacar parte da argumentação do Valdez Leite Machado que participou do julgamento. Segue:

No que concerne à multa, com a vênia de opiniões em contrário, entendo que deve ser fixada, incidindo as regras do Código de Defesa do Consumidor à vexata quaestio, indubitavelmente. Mas, diante do fascínio da matéria posta sob espancamento, faço breve digressão, mesmo tomando emprestado de outrem, pensamentos e palavras: "A proteção ao consumidor é um desafio da nossa era e representa, em todo mundo, um dos temas mais atuais do direito. [...] O mercado, por sua vez, não apresenta, em si mesmo, mecanismos eficientes para superar tal vulnerabilidade do consumidor. [...] **Por ter a vulnerabilidade do consumidor diversas causas, não pode o direito proteger a parte mais fraca da relação de consumo somente em relação a alguma ou mesmo a algumas das facetas do mercado** (MINAS GERAIS, 2003, grifo nosso).

Percebe-se, conforme o trecho destacado, que o magistrado ressalta exatamente a uniformidade do ordenamento jurídico ao dispor que o direito deve proteger a parte mais fraca da relação de consumo em relação a quaisquer facetas do mercado, incluindo-se aí o mercado imobiliário. Ademais, evidencia ainda o respeitável julgado que, no que tange as tentativas de não reconhecer-se a relação locatícia urbana para fins residenciais como uma relação de consumo, e em consonância com o defendido neste estudo, que:

O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 2º, diz que consumidor não é somente aquele que adquire um produto, mas, ainda, o que utiliza o produto. Assim é nos contratos de locação de imóveis, para fins residenciais, onde o locatário se encontra na posição final de consumidor. Ora, em contrato de locação, tal como se apresenta, há a figura do consumidor, pois recebe a coisa para uso e gozo. Não se diga que existe legislação especial, a regular a espécie de relação jurídica instalada, pois o CDC se aplica a todas as espécies, desde que com ele não se conflitam e não arranhem a sua finalidade teleológica. (MINAS GERAIS, 2003).

No entanto, em pesquisa das decisões mais recentes do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Geras, percebeu-se que o referido tribunal passou a se amoldar ao entendimento predominante, ou seja, pela não aplicação do CDC. Não fora encontrado resultados, em sentido contrário, dos anos mais recentes. Segue exemplo:

EMENTA: LOCAÇÃO - COBRANÇA - ENCARGOS LOCATÍCIOS - MULTA CONTRATUAL - REDUÇÃO. O contrato de locação é regido por legislação especial, Lei n. 8.245/91, que, em seu art. 23, I, estabelece a possibilidade de se pactuar os encargos. A cláusula penal estipula, previamente, o montante da reparação por perdas e danos caso uma das partes descumpra o contrato. **É válida a pactuação da multa moratória de 10% sobre o valor da dívida, quando não são aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor** (MINAS GERAIS, 2017, grifo nosso).

Assim, de acordo o demonstrado, tanto em sede de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, quanto de Tribunais de Justiça estaduais, o entendimento predominante nos tribunais pátrios é pela não aplicabilidade do CDC aos contratos de locação urbanos para fins residenciais. Mesmo que em determinado período (2002-2003) tenha indentificado-se tribunais com entendimento “desviante”. No entanto, por todo o exposto neste estudo, principalmente em sua terceira seção (capítulo segundo), discorda-se da jurisprudência dominante, fundamentando-se ainda na ideia de que também os tribunais podem vir a cometer injustiças, principalmente quando lançam de interpretação extremamente objetiva, desconsiderando ordenamento jurídico como um todo integrado e que deve ter como norte, em suas normas, atos, julgamentos e afins, as mesmas diretrizes.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho monográfico delimitou seu tema em torno do contrato de locação residencial, previsto pela Lei n. 8.245 de 1991, denominada Lei do Inquilinato, sendo a questão de pesquisa vislumbrada atinente à (in)aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias para fins residenciais firmadas através desse instrumento contratual. Em busca de uma resposta o objetivo foi a análise doutrinária, jurisprudencial e legal no que se refere à temática estudada, contrapondo-se os posicionamentos em busca de uma correta e justa compreensão quanto a uma possível complementaridade da Lei de Inquilinato pelas normas consumeristas.

Entende-se que o objetivo delimitado fora atingido e se fez possível, a partir daí, consolidar entendimento segundo o qual a aplicação do CDC aos contratos locatícios residenciais é plenamente possível, além de recomendável. O que se afirma tendo em vista que não há um conflito normativo em questão, uma vez que o estatuto consumerista aplica-se a todas as espécies contratuais em que se verifique uma relação de consumo, bem como o CDC e a Lei do Inquilinato não se contradizem no que tange a sua finalidade teleológica, ou seja, ao seu “por que” de ser.

Nesse sentido, demonstrou este estudo em sua segunda seção, correspondente ao primeiro capítulo, perspectivas gerais do contrato basilares para o desenvolvimento do tema, destacando-se a característica do contrato como fonte obrigacional e, sobretudo, seus princípios, como o da vontade negocial, da função social dos contratos, do equilíbrio material, bem como a configuração do contrato locatício em si, identificando as suas espécies e particularidades.

Na terceira seção, segundo capítulo deste estudo e talvez o mais importante, a espécie “contrato locatício urbano com fins residenciais” é perscrutada em face do CDC. Assim, a partir de considerações teórico-legais, perpassou o referido capítulo por análises frente à Lei do Inquilinato; diante da prática comum ao mercado imobiliário de firmar-se relação locatícia mediante contrato de adesão e a possibilidade de incidência de cláusulas abusivas; bem como se verificou a vulnerabilidade do locatário frente ao locador na tentativa de garantir seu direito à moradia, um direito, destaca-se, fundamental.

Ainda no segundo capítulo, esmiuçou-se a possibilidade de equiparação da relação locatícia com a relação de consumo, enfatizando o locatário como consumidor em vista das disposições do CDC, da teoria finalista mitigada e da sua vulnerabilidade, assim como, conseqüentemente, o locador como fornecedor. Ao mesmo tempo, afastou-se a ideia de antinomia entre o CDC e Lei do Inquilinato, destacando-se que as mesmas complementam-se em prol da unidade do ordenamento jurídico pátrio, bem como de suas diretrizes de proteção à vulnerabilidade e manutenção dos caracteres basilares de uma relação contratual, concebendo o contrato com instrumento negocial, não como instrumento a disposição de excessos e abusos.

O terceiro capítulo, por sua vez, que corresponde à quarta seção deste estudo, ilustrou o posicionamento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, bem como de outros tribunais estaduais, que emanam entendimento nos seus julgados pela impossibilidade de aplicação do CDC aos contratos de locação. Destacou-se nesse ponto, a insuficiência dos argumentos adotados nos julgamentos tendo em vista a complexidade da matéria que não se basta com interpretações objetivas.

Por fim, recapitula-se e reitera-se que a proteção ao consumidor deve ser visualizada dentro da ótica das complexas relações advindas da sociedade atual, e que, conseqüentemente, desencadeiam em relações jurídicas da mesma natureza. Desse modo, é necessário observar quando uma parte, em relação contratual, encontra-se em desequilíbrio com quem pactua. Nesse caso, o direito não pode nem deve padecer inerte.

No que tange ao mercado imobiliário, enfatiza-se: mercado, é imprescindível que haja diante da contextualização do presente trabalho, esforços de formulação e implementação por parte do Poder Judiciário para dirimir possíveis situações de conflito, superando a tendente vulnerabilidade da parte em questão. É o que não se verifica na observação do posicionamento do STJ e dos tribunais estaduais quanto a matéria (quarta seção, capítulo terceiro).

Como abordado, a vulnerabilidade não se assenta em uma única causa. Assim, a proteção à parte vulnerável de uma relação de consumo deve se dar diante de todas as facetas do mercado, incluindo, indubitavelmente, o mercado imobiliário. A proteção não pode se dar de modo fragmentário, mas de maneira integral, dinâmica e sistêmica, abarcando todos os aspectos de uma relação de consumo.

Ademais, como observado no primeiro capítulo, junto à autonomia da vontade, incide nos contratos os princípios da paridade material e função social contratual. Ou seja, a solução apresenta-se pelo equilíbrio.

Assim, em perfeita consonância com as disposições do CDC, que se caracterizam por sua generalidade, e em posicionamento de coerência dentro dos ditames do ordenamento jurídico brasileiro, a aplicação das normas consumeristas ao contrato de locação residencial é o melhor entendimento. Deve-se impor às relações locatícias o equilíbrio contratual, de modo a evitar as famigeradas “cláusulas leoninas”, a dificuldade de garantia de direito fundamental, o direito à moradia, contribuindo ainda para a concepção unitária, sistemática e coerente do ordenamento jurídico.

REFERÊNCIAS

ALAGOAS. Tribunal de Justiça do estado de Alagoas. **Agravo de Instrumento n.º 2011.005558-0**. Relator: Des. Pedro Augusto Mendonça de Araújo. 2ª Câmara Cível. Data de julgamento: 09.08.2012. Disponível em: <<https://www2.tjal.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=18255&cdForo=0>>. Acesso em: 10 jan.2018.

ARANTES, Bruno Camilloto; CAMILLOTO, Ludmilla Santos de Barros Camilloto. A Aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos de Locação: uma Análise Hermenêutica Frente à Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. In: CONPEDI - XV Congresso Nacional, 2006, Manaus. **Anais...** Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/bruno_camilloto_arantes.pdf>. Acesso em: 11 fev. 2018.

ARAUJO JR., Gediel de. **Prática de locação**. 7.ed. São Paulo: Atlas, 2016.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**: Informação e documentação: Citações em documentos: Apresentação. Rio de Janeiro, 2002.

_____. **NBR 14724**: Informação e documentação: Trabalhos Acadêmicos: Apresentação. Rio de Janeiro, 2011.

_____. **NBR 6028**: Informação e documentação: Resumo: Apresentação. Rio de Janeiro, 2003.

_____. **NBR 6023**: Informação e documentação: Referências: Elaboração. Rio de Janeiro, 2002.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 14 jan.2018.

_____. **Decreto nº 2.181** - de 20 de março de 1997. Disponível em:< <http://sislex.previdencia.gov.br/paginas/23/1997/2181.htm>>. Acesso em: 10 jan. 2018.

_____. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 10 jan.2018.

_____. **Lei nº 11.481**, de 31 de maio de 2007. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm>. Acesso em: 21 jan.2018.

_____. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990> Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 07 jan.2018.

BRASIL. **Lei nº 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Disponível em:<
http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso em: 07 jan.2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo nº0089**. T6 - Sexta Turma.
 Período: 19-23 mar.2001. Disponível em:<
<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo&acao=pesquisar&livre=cdc+contrato+loca%E7%E3o&refinar=S.DISP.&&b=INFJ&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=11>>. Acesso em: 20 jan.2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no AREsp 1147805 (2017/0193302-3 - 19/12/2017)**. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze. T3 – Terceira Turma. Julgado em: 05.12.2017. DJe: 19.12.2017. Disponível em:<
https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201701933023&dt_publicacao=19/12/2017>. Acesso em: 20 jan. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no agravo em recurso especial nº 253.960 - RS (2012/0236010-7)**. Relator: Min. Raul Araújo. T4 - Quarta Turma. Data de julgamento: 14.04.2015b. DJe: 06.05.2015. Disponível:<
https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201202360107&dt_publicacao=06/05/2015>. Acesso em: 20 jan.2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo nº 0146**. T6 – Sexta Turma.
 Período: 9 -13 set. 2002. Disponível em:<
<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=cdc+contrato+loca%E7%E3o&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>>. Acesso em: 20 jan.2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo nº 0287**. T6 – Sexta Turma.
 Período: 29-09 jun.2006. Disponível em:<
<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=cdc+contrato+loca%E7%E3o&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>>. Acesso em: 20 jan.2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1228266 RS 2011/0002827-3**.
 Relator: Ministra Maria Isabel Gallotti. T4 – Quarta Data de julgamento: 10.03.2015.
 DJe: 23/03/2015a. Disponível em:<
<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/178707887/recurso-especial-resp-1228266-rs-2011-0002827-3/relatorio-e-voto-178707905?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 15 jan.2018.

CASSETTARI, Christiano. **Elementos de Direito Civil**. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Ceará. **Apelação nº 0012083-90.2013.8.06.0053**.
 Relator: Desembargador Durval Aires Filho. 4ª Câmara Direito Privado. Data do julgamento: 09/05/2017. Data de publicação: 09/05/2017. Disponível em:<
<http://esaj.tjce.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=4E128296320AD3F8183CB1B4D239D358.cjsg2>>. Acesso em: 29 jan. 2018.

CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciado 433**. V Jornada de Direito Civil. 2012. Disponível em:< <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/312>>. Acesso em: 10 fev.2018.

_____. **Enunciado 23**. I Jornada de Direito Civil. 2016a. Disponível em:<<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/669>>. Acesso em: 14 jan. 2018.

_____. **Enunciado 25**. I Jornada de Direito Civil. 2016b. Disponível em:<<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/671>>. Acesso em: 14 jan. 2018.

_____. **Enunciado 27**. I Jornada de Direito Civil. 2016c. Disponível em:<<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/673>>. Acesso em: 14 jan. 2018.

DANTAS, Paulo Roberto de Figueiredo. **A Proteção Contra as Cláusulas Abusivas no Código Civil**. São Paulo: Atlas, 2007.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Apelação Cível. Processo: **20170110061007APC**. Relatora: Desembargadora Vera Andrighi. Acórdão n 1052549. Data de julgamento: 04/10/2017. Publicado no DJE : 10/10/2017 . Pág.: 464/482. Disponível em:< <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> . Acesso em 29 jan.2018.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Parte Geral e LINDB. 13.ed. São Paulo: Atlas, 2015.

FERRIANI, Adriano. **O contrato built to suit e a lei 12.744/12**. Disponível em:< <http://www.migalhas.com.br/Civilizalhas/94,MI170851,31047-O+contrato+built+to+suit+e+a+lei+1274412>>. Acesso em: 10 jan.2018.

FERRAZ JR., Tercio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito - Técnica, Decisão, Dominação**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro 2 - teoria geral das obrigações**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

_____. Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, v. 4 – Responsabilidade civil, 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**. 7.ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: contratos**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

LOCATELLI, Guilherme Trevisan. **Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis urbanos**. 2014. 87f. Monografia (Graduação em Direito). Universidade Federal de Santa Catarina – Florianópolis. Disponível em:<<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/127466>>. Acesso em: 09 fev.2018.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

_____. Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno Miragem. **O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis**. 2.ed. São Paulo: Revista dos tribunais, 2014.

MASCARO, Alysso Leandro. **Introdução ao Estudo do Direito**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul. **Apelação Cível n. 1572 MS 2006.001572-4**. Relatora: Des^a. Tânia Garcia de Freitas Borges. 2ª Turma Cível. Data de julgamento: 19.06.2006. DJe: jun.2016. Disponível em: <<https://tj-ms.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4013914/apelacao-civel-ac-1572?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 12 jan.2018.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível 1.0024.10.062194-5/001**. Relatora: Des.(a) Evangelina Castilho Duarte. 14ª Câmara Cível. Data de julgamento: 30.11.2017. DJe: 11.12.2017. Disponível em: <<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?palavras=CDC+contrato+de+loca%E7%E3o&totalLinhas=1&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesauro=true&orderByData=1&pesquisaPalavras=Pesquisar>>. Acesso em: 10 jan.2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível 2.0000.00.370121-1/000**. Relator: Des. Belizário de Lacerda. Sexta Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais. Data de julgamento: 06/02/2003. DJe: 26/02/2003. Disponível em: <<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=2.0000.00.370121-1%2F000&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>>. Acesso em: 10 jan.2018.

NUNES, RIZZATO. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS - ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 10 dez.1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/pt/resources_10133.htm>. Acesso em: 21 jan. 2018.

PARÁ. Tribunal de Justiça do Pará. **Apelação n. 201330167491**. Relatora: Gleide Pereira de Moura. 1ª Câmara Cível Isolada. Data de Julgamento: 07.10.2013. DJe: 06.11.2013. Disponível em: <<https://tj-pa.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/165184356/apelacao-apl-201330167491-pa>>. Acesso em: 13 jan.2018.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **Recurso Inominado nº. 0026652-59.2012.8.16.0019**. Relator: Juiz Leo Henrique Furtado Araújo. 1º Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba. Data de julgamento: 06. 09.2012. DJe: jan.2013. Disponível em: < <https://tj->

pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22472761/peticao-de-recurso-especial-resp-7979237-pr-797923-7-acordao-tjpr>. Acesso em: 13 jan.2018. .

PROCON alerta para cláusulas abusivas em contratos de aluguel de imóveis. **G1**. 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sp/sao-carlos-regiao/noticia/2013/11/procon-alerta-para-clausulas-abusivas-em-contratos-de-aluguel.html>>. Acesso em: 10 jan.2018.

REBOREDO, Alda Regina Revoredo. **Contrato: função social e cláusulas abusivas**. Curitiba: Juruá, 2007.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do estado do Rio de Janeiro. **Apelação nº 0128197-82.2011.8.19.0001**. Relator: Desembargador Juarez Fernandes Folhes. Décima nona Câmara Cível. Data de julgamento: 04.07.2017. Disponível em:< <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00049E5017546C496E1C608466EFC2C41CB1C50642265E0B>>. Acesso em: 11 jan.2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo Interno nº 70056187594**. Relator: Des^a. Ana Beatriz Iser. 15^a Câmara Cível. Data de julgamento: 14.10.2013. DJe: fev.2014. Disponível em:< <https://rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/113481618/agravo-agv-70056187594-rs/inteiro-teor-113481628?ref=juris-tabs#>>. Acesso em: 13 jan.2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RONDÔNIA. Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia. **Processo: 0800582-22.2016.8.22.0000 - Agravo de Instrumento (202)**. Relator: Rowilson Teixeira. 1^a Câmara Cível. Data de Julgamento: 31.05.2016. DJe: 07.06.2016. Disponível em:< <http://webapp.tjro.jus.br/juris/consulta/detalhesJuris.jsf?cid=2>>. Acesso em: 18 jan.2018.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n.0300329-19.2015.8.24.0082**. Relator: Desembargador Sebastião César Evangelista. 2^a Câmara de Direito Civil. Data de Julgamento: 13. 07. 2017. DJe: jul.. 2017. Disponível em:< <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/480263183/apelacao-civel-ac-3003291920158240082-capital-continente-0300329-1920158240082?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 12 jan.2018.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação n. 1019083-78.2014.8.26.0071**. Relator: Gilson Delgado Miranda. Comarca: Bauru. 28^a Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 24.01.2018. DJe: 24.01.2018. Disponível em:<<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsrg/resultadoCompleta.do>>. Acesso em: 01 fev.2018.

SÉRGIPE. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. **Apelação Cível 0546/2002**. Relatora: Desembargadora Josefa Paixão de Santana. Data de Julgamento: 10.12.2002. DJe: jan.2013 Disponível em:<<https://tj-se.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4697528/apelacao-civel-ac-2002202189-se/inteiro-teor-11353424>>. Acesso em: 12 jan.2018.

SILVA NETO, Orlando da. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. Rio de Janeiro: Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SILVA, Christine Oliveira Peter da. A pesquisa científica na graduação em Direito. *Universitas Jus: Revista da Faculdade de Ciências Jurídicas e de Ciências Sociais do Centro Universitário de Brasília*. Brasília. a. 06, n. 11, p. 25-43, dez. 2004. Disponível em: <<https://goo.gl/u7xpWT>>. Acesso em: 20 jan.2018.

SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça – STJ**. 1989. Disponível em: <http://www.justicatotal.com.br/PDF/REGIMENTO/RI_STJ.pdf>. Acesso em: 29 jan.2018.

_____. **Súmula nº335**. 2007. Disponível em:<https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2012_28_capSumula335.pdf>. Acesso em: 19 jan.2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. vol. 2 - Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

THEODORO JR., Humberto. **O Contrato e sua Função Social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

TOCANTINS. Tribunal de Justiça do estado de Tocantins. **Apelação Cível nº 0009342-18.2017.827.0000**. Relatora: Desembargadora Maysa Vendramini Rosal. 1ª Câmara Cível. Data de julgamento: 08.06.2017. DJe: 29.06.2017. Disponível em:<<http://jurisprudencia.tjto.jus.br/documento?uuid=0c3932af7cc15f9636afda8f8e98a9b3&options=%23page%3D1>> Acesso em: 10 jan.2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 14.ed. São Paulo: Atlas, 2015.