

# APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO FORMALIZADOS POR IMOBILIÁRIA.

Leandro Pereira<sup>1</sup>  
Rafael Burlani Neves<sup>2</sup>

Resumo: O presente trabalho científico visa à edificação doutrinária acerca da polêmica questão no que tange à aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos locatícios formalizados por imobiliária. Para tanto buscou-se esmiuçar cada instituto que envolve a referida discussão, qual sejam o contrato de locação e o Código de Defesa do Consumidor. *A priori* explanou-se sobre o contrato de locação propriamente dito, passando-se ao código de defesa do consumidor, aprofundando-se em seus pressupostos, como a relação de consumo e o contrato de prestação de serviço. Como não poderia deixar de ser, estudou-se os hodiernos entendimentos jurisprudenciais a respeito do tema. E finalmente a posição doutrinária no que concerne a possibilidade da aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos de Locação Formalizados por imobiliária.

**PALAVRAS-CHAVE:** Código de Defesa do Consumidor. Contrato de Locação. Relação de Consumo.

## 1. INTRODUÇÃO

Jamais o direito “definiu tantos "direitos", [...] o "sujeito de direito" nunca foi tão integralmente reconhecido como agora,”<sup>3</sup> no que tange as relações de consumo, igualmente constituiu novos parâmetros.

O consumo concebia, somente, relações econômicas entre sujeitos privados e, neste prisma, as regras contratuais liberais pareciam conter suficientemente os novos conflitos nos mercados, como bem assinala María Alejandra Fortuny<sup>4</sup>:

[...] quando as dimensões simbólicas do fenômeno do consumo começaram a intervir nas estruturas organizacionais da sociedade, o Direito, como estabilizador das expectativas sociais, não conseguiu assimilar a complexidade que se estruturou em relação a esse fenômeno. Portanto, o conflito primordial entre o fenômeno do consumo e o Direito reside na confrontação que aquele produz nas estruturas funcionais do sistema jurídico, especialmente no âmbito do Direito privado. Nesta perspectiva, o fenômeno do consumo se perfila como um dos tantos paradigmas emergentes que o Sistema do Direito deverá enfrentar se pretende conciliar a estabilização das expectativas sociais com a complexidade contemporânea.

É neste contexto que o presente estudo quer estabelecer novas pesquisas com o objetivo de buscar desvendar se realmente os contratos de locação se enquadram nos requisitos delineados pelo artigo 2º e 3º do código de defesa do consumidor.

O fim é estabelecer se os contratos locatícios, especificamente o de imóveis urbanos formalizados por imobiliárias possuem o condão para agasalhar-se com as proteções advindas do citado *codex*.

No artigo 2º verifica-se que consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final e o art. 3º, o qual conceitua como sendo fornecedor toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, e ainda os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Acerca do que seja produto estabelece ser qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

Serviço é previsto como sendo qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Para esclarecer tais questões, far-se-á um breve estudo a respeito do contrato de locação e ao código de defesa do consumidor, aprofundando-se no que seja a relação de consumo e o contrato de prestação de serviço.

Será ainda observado de que forma a doutrina trata os respectivos temas, e por fim se há ou não aplicabilidade do CDC aos contratos de locação formalizados por imobiliária frente o hodierno entendimento jurisprudencial.

De que forma a doutrina aborda deste tema, é o problema chave desta pesquisa, adotando-se, para tanto, o método indutivo<sup>5</sup>, operacionalizado com as técnicas do referente<sup>6</sup>, da categoria<sup>7</sup>, dos conceitos operacionais<sup>8</sup> e da pesquisa bibliográfica<sup>9</sup>. Para relatar os resultados da pesquisa, empregou-se igualmente o método indutivo, em conjunto com as técnicas propostas por Pasold<sup>10</sup> e a metodologia representada pela NBR<sup>11</sup>.

## 2. CONTRATO DE LOCAÇÃO

Para tornar possível a convivência social, “há necessidade de uma correspondência entre os direitos e deveres ou obrigações, [...] não se pode prescindir da idéia do direito a idéia da obrigação”<sup>12</sup>, uma das formas para fazer com que prevaleçam tais direitos e obrigações, ou deveres é a via contratual.

Por questão propedêutica antes de adentra-se em contrato de locação especificamente dito, vale uma breve explanação acerca do contrato em geral.

No que concerne à etimologia é derivado do latim “*contractus*, de *contrahere*”, possui a acepção de ajuste, acordo, combinação, transação. Significa o ajuste, “firmado ou acordado entre duas ou mais pessoas para um fim qualquer, ou seja, adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos”<sup>13</sup>.

Contrato é assim conceituado por Carlos Roberto Gonçalves<sup>14</sup>:

O contrato é a mais comum e mais importante fonte de obrigação, devido às suas múltiplas formas e inúmeras repercussões no mundo jurídico. Fonte de obrigação é o fato que lhe dá origem. Os fatos humanos que o Código Civil brasileiro considera geradores de obrigação são: a) os contratos; b) as declarações unilaterais de vontade; e c) os atos ilícitos, dolosos e culposos.

Destarte, contrato é “um negócio jurídico *por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades*”<sup>15</sup>.

A locação imobiliária é disciplinada de forma geral pela Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245/91 tendo havido algumas alterações pela Lei 12.112 de 09 de dezembro de 2009, a locação, na epistemologia romana tradicional, “é contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa; a prestação de serviços; ou a executar uma obra” <sup>16</sup>.

A locação é “um contrato comutativo, em razão das obrigações e deveres dos contratantes, as quais são de conhecimento das partes desde o início da avença” <sup>17</sup>. de coisa ou de imóvel urbano é denominada de inquilinato, e o imóvel rústico é chamado de arrendamento.

O tipo de locação que interessa ao presente estudo científico é a locação de imóveis urbanos.

Os contratos de locação são assim conceituados por Nelson Rosenvald<sup>18</sup>:

Trata-se de contrato bilateral, gerando obrigações para ambas as partes (uso e gozo do bem em troca de retribuição pecuniária); oneroso, eis que os sacrifícios e vantagens são recíprocos; comutativo, sendo as prestações conhecidas e pré-estimadas pelas partes; e consensual, aperfeiçoando-se com o acordo de vontades, na medida em que a entrega da coisa não é pressuposto de existência, e sim fase de execução. Por fim, é contrato de duração, como execução sucessiva e renovada de prestações de dar quantia certa a cada período. Como pressupostos de existência da locação temos: consenso dos sujeitos, coisa, temporalidade, remuneração, *consensum, res, tempum, tretium*.

Acerca da importância e proteção ao estabelecido nos contratos de locação imobiliária, “situa-se logo e seguida à compra e venda quanto à utilização e importância no mundo negocial” <sup>19</sup>, porquanto se trata de “regramento da função social da propriedade” <sup>20</sup>.

Em virtude disto exige constante atenção do legislador e do operador do direito, tendo em vista as alusões sociais referentes à moradia dos que não possuem moradia própria.

### 3. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

O direito, regulador das relações sociais, sofre as transformações de acordo com a necessidade, ou o mas próximo possível, em que ele esta inserido.

María Alejandra Fortuny<sup>21</sup>, salienta que o direito transforma-se, em processo paliativo em “derrogar os próprios princípios da teoria jurídica que fundamentavam o Direito privado: a autonomia da vontade e o brocardo latino *pacta sunt servanda*, para estender a proteção jurídica de fato a todos os indivíduos”.

Verifica-se assim, que o contrato sofreu algumas alterações, dentre elas a de se verificar a concepção social do referido instrumento jurídico, como estabelece Claudia Lima Marques:

[...] A nova concepção de contrato é uma concepção social deste instrumento jurídico, para a qual não só o momento da manifestação da vontade (consenso) importa, mas onde também e principalmente os efeitos contrato na sociedade serão levados em conta e onde a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas ganha em importância. [...] À procura do equilíbrio contratual, na sociedade de consumo moderna, o direito destacará o papel da lei como limitadora e como verdadeira legitimadora da autonomia da vontade. A lei passará a proteger determinados interesses sociais, valorizando a confiança depositada no vínculo as expectativas e a boa-fé das partes contratantes. Conceitos tradicionais como os do negócio jurídico e da autonomia da vontade permanecerão, mas o espaço reservado para que os particulares.

A Lei 8.078 de 11.09.1990, da qual teve como autor do projeto o Deputado Geraldo Alckimin, dispõe sobre a proteção do consumidor.

O contido na citada lei possui o caráter de ordem pública e assim sendo o juiz deve contemplar de ofício qualquer questão relativa às relações de consumo, isto porque já que não incide nesta matéria o princípio dispositivo, como também “sobre elas não se opera a preclusão e as questões a que dela surgem podem ser decididas e revistas a qualquer tempo e grau de jurisdição”<sup>22</sup>.

Destaca-se que “a proteção contratual do consumidor, de fato, está no âmago do direito do consumidor”<sup>23</sup>.

As normas contidas no CDC é Interesse social, o que significa, em termos objetivos, que o Ministério Público terá participação obrigatória em todas as ações coletivas sobre lides de consumo.

Isto porque está legitimado para defender em juízo, os direitos individuais homogêneos do consumidor, “pois como são de interesse social *ex lege*, essa defesa atende a finalidade institucional do Ministério Público como legitimamente autorizada pela Constituição da República Federativa do Brasil, artigo 129 IX.”<sup>24</sup>.

Ainda em relação as características do código de defesa do consumidor, tratar-se microssistema das relações de consumo, vez que é composto de normas originárias de vários ramos do direito tradicional, quais sejam: o civil, comercial, econômico, administrativo, penal, processual civil, processo penal etc.

Como ensina Nelson Nery Junior<sup>25</sup>:

Tem natureza de microssistema, isto é, de lei que procura regular, tanto quanto possível, completamente a matéria de que se ocupa. Havendo lacuna no microssistema, deve ser preenchida com os mecanismos próprios, desde que a aplicação de norma subsidiária seja compatível com o microssistema. Assim, não se poderia aplicar, por exemplo, norma subsidiária de lei especial, que trate de responsabilidade subjetiva, quando o CDC tem como princípio fundamental a responsabilidade objetiva.

Claudia Lima Marques<sup>26</sup>, quanto ao entendimento contemporâneo acerca dos conflitos que envolvem as relações de consumo assim analisa:

[...] em face da análise da jurisprudência brasileira e dos mais comuns conflitos envolvendo relações de consumo, frisamos que o Código de Defesa do Consumidor introduz, igualmente, um segundo e poderoso instrumento para alcançar a justiça ou equidade, contratual, qual seja uma nova noção de equilíbrio mínimo das relações contratuais.

O CDC possui natureza “princípio lógica”<sup>27</sup>, por não ser nem lei geral, nem lei especial.

O código em comento estabelece os fundamentos sobre os quais se constrói a relação jurídica de consumo, de modo que toda e qualquer relação de consumo deve submeter-se à principiologia do CDC.

Em decorrência de tal principiologia, conseqüentemente, as leis especiais setorializadas (v.g., seguros, bancos, calçados, transportes, serviços, automóveis, alimentos etc.) devem disciplinar suas respectivas matérias em consonância e em obediência aos *princípios fundamentais* do CDC.

Com o advento do Código de Defesa do Consumidor, o contrato passa a ter de forma mais efetiva equilíbrio mais controlados, destacando-se o seu sinalagma<sup>28</sup>.

Vale ainda a citação dos princípios fundamentais do código de defesa do consumidor, aduzidos por Nelson Nery Junior<sup>29</sup>:

- ✓ equidade e equilíbrio nas relações de consumo;

- ✓ boa-fé objetiva;
- ✓ revisão de cláusula ou do contrato de consumo;
- ✓ responsabilidade objetiva pela reparação dos danos patrimoniais; morais, individuais, coletivos e difusos, proteção contra publicidade ilegal;
- ✓ proteção contra práticas comerciais abusivas;
- ✓ proteção contratual integral, proteção contra cláusulas abusivas; acesso à ordem jurídica justa, individual ou coletivamente;
- ✓ facilitação da defesa do consumidor em juízo, prerrogativa de propor e de responder ação em seu domicílio;
- ✓ benefício da coisa julgada *erga omnes* ou *ultra partes*, sempre *in utilibus*, independentemente de rol de beneficiados;
- ✓ e ainda do lugar de seu domicílio ou da competência territorial do juiz.

### 3.1 Relação de consumo

As relações de consumo originam-se da relação jurídico-obrigacional, ou seja, tem sua origem nas transações de natureza comercial e ao comércio propriamente dito.

É a relação que liga o consumidor a um fornecedor, da qual tem por objeto uma prestação de serviço ou um produto.

Para Claudia Lima Marques<sup>30</sup>, no que concerne ao contrato de administração de imóvel o proprietário que deixa o imóvel sob a chefia da imobiliária.

Portanto, não pode ser caracterizado como consumidor *stritu sensu*, pois não é o destinatário final econômico, isto porque a rentabilidade destas locações esta sendo empregada em outras atividades comerciais do proprietário portanto, neste caso, ele não seria o destinatário final.

### 3.2 Contrato de prestação de serviço

Originário o contrato do direito romano - *locatio conductio operarum* -,

primeiramente significou uma das três formas de locações existentes, estando ao lado da *locatio conductio rerum*, ou locação de coisas, e da *locatio conductio operis*, isto é, locação de obra ou empreitada.

Contudo, a expressão utilizada suportou “hostilização de muitos, por ser deprimente à dignidade humana quanto aos termos utilizados, os quais podem sugerir uma forma de uso da pessoa mediante pagamento, aventando-se mais correta a denominação 'prestação de serviços'”<sup>31</sup>.

Arnaldo Rizzardo conceitua o contrato de prestação de serviço como sendo um contrato sinalagmático em virtude do qual uma parte (locador) obriga-se a prestar à outra (obrigação de fazer) certos serviços, que essa outra (locatário) obriga-se a remunerar (obrigação de dar), destacando as principais características:

Na definição, destacam-se os seguintes caracteres: a) bilateralidade, pois origina o contrato obrigações para ambas as partes, isto é, a prestação da atividade para o prestador de serviços e a remuneração para o que toma ou se utiliza da atividade; b) onerosidade, o que decorre da própria bilateralidade, ou seja, origina obrigações e benefícios para um e outro, não se concebendo que só um dos contratantes seja beneficiado; c) consensualidade, já que se considera perfeito o ato com o simples acordo de vontades, independentemente de forma externa, ou escrita; d) comutatividade, no sentido de impor a equivalência entre as prestações e as vantagens mútuas.

O contrato de prestação de serviços é de forma livre, o que importa em afirmar a admissibilidade tanto pela celebração escrita, como pela verbal, o que sucede na maioria dos casos.

#### **4. APLICABILIDADE DO CDC AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO FORMALIZADOS POR IMOBILIÁRIA**

A aplicabilidade do CDC aos contratos de locação formalizados por imobiliária vem sendo altamente debatido nos Tribunais, ante a possibilidade do enquadramento das partes da relação contratual locatícia aos conceitos estabelecidos nos artigos 2º e 3º do Código de defesa do Consumidor.

O codex dispõe em seu artigo 2º que: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”.



No art. 3º que conceitua o fornecedor como sendo toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Estabelece ainda que produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

Quanto ao conceito do que seja serviço prevê que é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

#### **4.1 Os contornos frente a jurisprudência e a doutrina**

Quanto ao entendimento jurisprudencial não se verifica um simetria nos fundamentos que embasam as decisões.

Nos termos de Cláudia Lima Marques<sup>32</sup>, arguindo que apesar do STJ considerar que a lei especial de locação trataria de todos os aspectos da proteção do consumidor nos contratos de locação, veja como exemplo desta linha majoritária da jurisprudência, as seguintes decisões:

" Civil - Locação. Fiança - Renúncia do Direito a exoneração - Multa contratual - Redução - Código de Defesa do Consumidor. 2. Não se aplica às locações prediais urbanas reguladas pela Lei 8.245/91, o Código do Consumidor. 3. Recurso Especial conhecido e provido. (STJ, Resp 266625/60, 5.º Turma, Rel. Min. Edson Vidigal, j. 26.09.2001" e "Processo Civil - locação -... Multa contratual - Redução de 10% para 2% - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Impossibilidade - Recurso especial conhecido e desprovido.

III - O Código de Defesa do Consumidor não se aplica às relações locatícias, descabendo na espécie, com apoio nesta norma, vindicar a redução da multa - contratualmente pactuada entre as partes -, de 10% para 2%. IV - Recurso especial conhecido, mas desprovido."

(STJ, Resp 302603/SP, 5.º Turma, Rel. Min. Gilson Dipp, j. 06.04.2001)", permaneço defendendo a posição contrária, de que ambas as leis se aplicam a este contrato, tratando de temas diversos, dialogando e, eventualmente, afastando-se em caso de antinomia. Mister, porém, que se identifique na relação de locação uma relação de consumo. Algumas decisões do STJ expressamente mencionam que não consideram dadas estas condições, veja como exemplo desta linha a ementa: "Locação - Fiança - Acordo para

reajuste de aluguel. Súmula 214/STJ. "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu" as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2.º e 3.º da Lei 8.098/90. - O Código de Defesa do Consumidor, no que se refere à multa por inadimplemento, não é aplicável às locações prediais urbanas. Recurso parcialmente provido." (STJ, REsp 204244/MG, 5.º Turma, Rel. Min. Felix Fischer, j. 11.05.1999).

Contudo, no que tange ao entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina este não se posiciona favoravelmente a aplicabilidade do CDC nos contratos de locação, conforme julgado:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS - POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO - MULTA CONTRATUAL FIXADA EM 10% SOBRE O VALOR DO ALUGUEL - EXISTÊNCIA DE LEI PRÓPRIA PARA REGER A RELAÇÃO JURÍDICA ESTABELECIDADA ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO - RELAÇÃO DE CONSUMO NÃO CONFIGURADA - INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA - CONDENAÇÃO AOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS COM A RESSALVA DO ART. 12 DA LEI 1.060/50 - RECURSO DESPROVIDO.

1. A Lei n.º 8.425/91, em seu art. 62, inc. I prevê expressamente a possibilidade de cumulação dos pedidos de despejo, aluguéis e demais encargos locatícios, inclusive impostos e taxas relativos ao imóvel locado, salvo disposição contratual em contrário (art. 22., VIII).  
 2. "O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos de locação, porquanto estes dispõem de regime legal próprio, além de faltar-lhes as características delineadoras da relação de consumo. Precedentes desta Corte" (REsp n.º 343.740, Min. Fernando Gonçalves).  
 3. A concessão do benefício da assistência judiciária gratuita não impede que o juiz condene, ao final, o vencido no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, com a ressalva do art. 12 da Lei n.º 1.060/50. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 2003.004724-7, da Comarca de Chapecó (1ª Vara Cível), em que é apelante Daiany Micheli Moraes e apelado José Fiori: (Apelação Cível n.º 2003.004724-7, de Chapecó. Relator: Des. Marcus Tulio Sartorato).

Na manifestação do STF, este crê que as relações locatícias não possuem as prerrogativas para as proteções elencadas no CDC, porque possuem lei própria que a regule.

Bem como, não reconhecem que nesta relação exista a relação de consumo, vez que, ao entender desta Corte, os contratos de locações, ainda que formalizados

por imobiliária não preenchem os requisitos dos artigos 2º e 3º do CDC, assim sendo suas motivações:

I - As relações locatícias possuem lei própria que as regule. Ademais, faltam-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90.

II - Não é relação de consumo a que se estabelece entre condôminos para efeitos de pagamento de despesas em comum.

III - O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável no que se refere à multa pelo atraso no pagamento de aluguéis e de quotas condominiais.

IV - Ausente o prequestionamento da matéria objeto do recurso na parte referente ao percentual de juros, tendo em vista que não foi debatida no acórdão recorrido, não merece conhecimento o recurso especial interposto (Súmulas 282 e 356 do STF).

Recurso não conhecido" (REsp n.º 239.578, Min. Felix Fischer). "O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos de locação, porquanto estes dispõem de regime legal próprio, além de faltarem-lhes as características delineadoras da relação de consumo. Precedentes desta Corte" (REsp n.º 343.740, Min. Fernando Gonçalves). "Os contratos de locação não se submetem ao comando do Código de Defesa do Consumidor e a limitação da multa, ao percentual de 2% (dois por cento), só tem aplicação quando os contratos forem regulados por este diploma consumerista. Deste modo, nos ajustes locatícios as partes estão livres para estipular as cláusulas que entenderem necessárias ao bom andamento da avença, não havendo, por consequência, ilegalidade na estipulação da multa em percentual superior ao mencionado" (AC n.º 2002.007219-8, Des. Mazoni Ferreira). Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias, descaracterizando a abusividade na fixação da multa moratória em 20% (vinte por cento)" (AC n.º 97.009492-2, Des. Sérgio Roberto Baasch Luz).

Em contrapartida o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, no julgado abaixo colacionado, entende ser perfeitamente aplicável o CDC, nos casos de locação formalizados por imobiliária.

O entendimento esta fundado na explicação de que a imobiliária se enquadra na expressão de fornecedor, descrito no artigo 3º do CPD, veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – CONTRATO DE LOCAÇÃO – FIADORES – NEGATIVAÇÃO DO NOME NO CADASTRO DE INADIMPLENTES –

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – NOTIFICAÇÃO PRÉVIA (CDC, ART. 43, § 2º) – RESPONSABILIZAÇÃO – ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* – SENTENÇA TERMINATIVA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Estando as empresas do ramo imobiliário enquadradas na expressão fornecedor, tal como descrita no *caput* do artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que elas comercializam produtos – venda de terrenos – estes previstos no § 1º do mesmo dispositivo, devem pautar-se pelas diretrizes do Código Consumerista. Em atenção à norma insculpida no art. 43, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor e ao disposto na Súmula 359 do Superior Tribunal de Justiça, recai sobre os órgãos de proteção ao crédito a obrigação de comunicar ao consumidor sobre a inscrição do seu nome no banco de dados, visto que ao credor cabe apenas informar a existência da dívida. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2009.017643-0, da comarca de Indaial (1ª Vara), em que são apelantes Claudete Miranda e outro, e apelado Imobiliária Mapa Ltda.

Destarte, como bem explicitado não há uma unanimidade em relação ao tema discutido. Exatamente por não haver um entendimento já pacificado acerca da aplicabilidade ou não do CDC nos contratos de locações formalizados por imobiliária que o estudo da matéria se faz necessário.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Destarte, verifica-se que por ser o tema extremamente complexo, tanto no entendimento jurisprudencial, quanto na própria doutrina, não há um discernimento eficaz para se afirmar categoricamente se deve ou não haver a aplicabilidade do CDC nos contratos de locação formalizados por imobiliárias.

Enquanto um Tribunal entende ser aplicável o CDC nos contratos de locação formalizados por imobiliárias, outros dissentem, ora, enquanto um assevera que a administração da imobiliária nos imóveis, é sim, prestação de serviço, e dever ser entendido enquanto relação de consumo, outro, alega veementemente não ser.

Contudo não obstante a mais vasta ponderação explicitada acerca da matéria em epígrafe acredita-se ainda que o CDC não deve ter aplicabilidade nos contratos de locação, pois comunga-se com o entendimento de Claudia Lima Marques<sup>33</sup>, qual seja, de que no contrato de administração de imóvel, o proprietário que coloca seu imóvel sob a administração da imobiliária, não pode ser qualificado como consumidor *stritu sensu*, uma vez que, não é o destinatário final econômico, isto

porque, a rentabilidade destas locações esta sendo empregada em outras atividades comerciais do proprietário, desta forma ele não seria o destinatário final.

## REFERÊNCIAS

FORTUNY, María Alejandra. **O DIREITO DO CONSUMIDOR: a emergência de um novo paradigma no direito moderno.** WOLKEMER, Antonio Carlos, org. São Paulo: Saraiva, 2003.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil: contratos.** 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. Vol. 4.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro.** 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie.** 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009. Vol. 3.

\_\_\_\_\_. **Direito civil: parte geral.** 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003. Vol. 1.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor.** São Paulo: RT, 2006.

\_\_\_\_\_. **Contratos no código de defesa do consumidor.** São Paulo: RT, 2002.

NERY JUNIOR, N.; NERY R.M. **Leis civis comentadas.** São Paulo: RT, 2006.

RIEZO, Fernão Barbosa. **Locação, despejo e arrendamento.** Petrópolis: Tradebook, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

ROSENVALD, Nelson. **Código civil comentado.** Coordenador PELUSO, Cezar. 4 ed. Barueri: Manole, 2010.

SILVA, de Plácido, **Vocabulário Jurídico.** 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

## NOTAS

<sup>1</sup> Bolsista, orientando e pós graduando em Direito Imobiliário pela Universidade do Vale do Itajaí/SC, campi de Itajaí.

<sup>2</sup> Orientador e Mestre em Direito, professor da pós- graduação em Direito Imobiliário pela Universidade do Vale do Itajaí/SC, campi de Itajaí.

- 
- <sup>3</sup> FORTUNY, María Alejandra. **O DIREITO DO CONSUMIDOR**: a emergência de um novo paradigma no direito moderno. Org. WOLKEMER, Antonio Carlos. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 151.
- <sup>4</sup> FORTUNY, María Alejandra. **O DIREITO DO CONSUMIDOR**: a emergência de um novo paradigma no direito moderno. WOLKEMER, Antonio Carlos, org. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 152-153.
- <sup>5</sup> Pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral (cf. PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica**: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 7.ed. rev. atual. ampl. Florianópolis: OAB/SC, 2002, p. 104).
- <sup>6</sup> Explicitação prévia dos motivos, dos objetivos e do produto desejado, delimitando o alcance temático e de abordagem para uma atividade intelectual, especialmente para uma pesquisa (cf. PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica**: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito, p. 62).
- <sup>7</sup> Palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma idéia (cf. PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica**: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito, p. 31).
- <sup>8</sup> (...) é uma definição para uma palavra e expressão, com desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das idéias que expomos (cf. PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica**: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito, p. 45).
- <sup>9</sup> Técnica de investigação em livros, repertórios jurisprudenciais e coletâneas legais. PASOLD, César Luiz. **Prática da Pesquisa Jurídica**, p. 239.
- <sup>10</sup> PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica**: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 7.ed. rev. atual. ampl. Florianópolis: OAB/SC, 2002.
- <sup>11</sup> Norma brasileira de referência.
- <sup>12</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p.1.
- <sup>13</sup> SILVA, de Plácido, **Vocabulário Jurídico**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 217.
- <sup>14</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 1.
- <sup>15</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil**: contratos. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 11. Vol. 4.
- <sup>16</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: contratos em espécie. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 121. Vol. 3.
- <sup>17</sup> RIEZO, Fernão Barbosa. **Locação, despejo e arrendamento**. Petrópolis: Tradebook, 2010. p. 178.
- <sup>18</sup> ROSENVALD, Nelson. **Código civil comentado**. Coordenador PELUSO, Cezar. 4 ed. Barueri: Manole, 2010. p. 604.
- <sup>19</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: contratos em espécie. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 122. Vol. 3.
- <sup>20</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: contratos em espécie. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 122. Vol. 3.
- <sup>21</sup> FORTUNY, María Alejandra. **O DIREITO DO CONSUMIDOR**: a emergência de um novo paradigma no direito moderno. Org. WOLKEMER, Antonio Carlos. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 163.
- <sup>22</sup> NERY JUNIOR, N.; NERY R.M. **Leis civis comentadas**. São Paulo: RT, 2006. p. 181.
- <sup>23</sup> MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**. São Paulo: RT, 2006. p. 7.
- <sup>24</sup> NERY JUNIOR, N.; NERY R.M. **Leis civis comentadas**. São Paulo: RT, 2006. p. 181.
- <sup>25</sup> NERY JUNIOR, N.; NERY R.M. **Leis civis comentadas**. São Paulo: RT, 2006. p. 182.
- <sup>26</sup> MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**. São Paulo: RT, 2006. p. 288.
- <sup>27</sup> NERY JUNIOR, N.; NERY R.M. **Leis civis comentadas**. São Paulo: RT, 2006. p. 182.
- <sup>28</sup> Sinalagma é a dependência genética, ou seja, onde se encontram prestações co-respectivas.
- <sup>29</sup> NERY JUNIOR, N.; NERY R.M. **Leis civis comentadas**. São Paulo: RT, 2006. p. 181.
- <sup>30</sup> MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**. São Paulo: RT, 2002. p. 361.

---

<sup>31</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p.611.

<sup>32</sup> MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**. São Paulo: RT, 2002. p. 362.

<sup>33</sup> MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**. São Paulo: RT, 2002. p. 361.