

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CURITIBA
FACULDADE DE DIREITO DE CURITIBA**

BRUNA LERIA RIZZATO

**LIMITES E POSSIBILIDADES DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR (CDC) AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

CURITIBA

2018

BRUNA LERIA RIZZATO

**LIMITES E POSSIBILIDADES DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR (CDC) AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

**Monografia apresentada como requisito parcial
para à obtenção de grau de Bacharel em Direito, do
Centro Universitário Curitiba.**

**Orientadora: Professora Dra. Luciana Xavier
Pedroso**

**CURITIBA
2018**

BRUNA LERIA RIZZATO

**LIMITES E POSSIBILIDADES DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR (CDC) AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Monografia aprovada como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel
em Direito da Faculdade de Direito de Curitiba, pela Banca Examinadora formada
pelos professores:

Orientadora: _____
Professora Dra. Luciana Xavier Pedroso

Professor Membro da Banca

Curitiba, de de 2018.

RESUMO

A alta demanda populacional por imóveis urbanos através de contratos de locação procura em suas relações negociais uma segurança contratual, mas principalmente, jurídica. Apesar de existir lei especial para tratar sobre relações locatícias, qual seja a estabelecida entre locatário, locador e também, administradora de imóveis, parte da doutrina ainda defende a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) nessa esfera, fazendo um especial adendo a Teoria do Diálogo das Fontes trazida por Claudia Lima Marques ao Brasil para resolver os conflitos entre as leis. Por conta dessa incerteza sobre a real abrangência do CDC, o presente trabalho analisa os casos passíveis de aplicação, as possibilidades de equiparação entre locatário e locador ao consumidor e fornecedor e por fim, quais os principais problemas jurídicos e práticos derivados dessa discussão.

Palavras-chave: Contratos de Locação. Aplicação do CDC. Lei do Inquilinato. Diálogo das Fontes. Teoria dos Precedentes.

ABSTRACT

The high population demand for urban property through rental agreements demand in their business relationship a contractual security, but mainly legal. Although there is a special law to deal with renting relationships, which is established between lessee, landlord and also, property manager, part of the doctrine still advocates the application of the Consumer Protection Code (CPC) in this sphere, making a special addendum to the Sources Dialogue Theory brought by Claudia Lima Marques to Brazil to resolve conflicts between laws. Due to this uncertainty about the CPC's true scope, the present undergraduate thesis analyzes the possible application cases, the possibilities of equating between lessee and lessor to the consumer and supplier and, finally, what are the main legal and practical problems arising from this discussion.

Key words: Rental agreements. CDC's Application. Tenancy Law. Sources Dialogue. Theory of Precedents.

LISTA DE SIGLAS

ADIN	– Ação Direta de Inconstitucionalidade
CC	– Código Civil
CDC	– Código de Defesa do Consumidor
CF	– Constituição Federal
ONU	– Organização das Nações Unidas
STF	– Supremo Tribunal Federal
STJ	– Superior Tribunal de Justiça
TJ	– Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 HISTÓRICO DAS LEIS	8
2.1 LEI DO INQUILINATO	8
2.1.1. Alterações na Lei do Inquilinato em 2009 e 2012.....	16
2.1.2 Princípios da Lei do Inquilinato.....	21
2.1.3 Características dos Contratos de Locação.....	22
2.2 DIREITO DO CONSUMIDOR.....	22
2.2.1 No Brasil – Código de Defesa do Consumidor (CDC).....	25
2.2.2 Princípios do CDC.....	26
2.2.2.2 Intervenção do Estado.....	28
2.2.2.3 Harmonização dos direitos das partes e compatibilização com a ordem econômica	28
2.2.2.4 Educação e informação as partes	29
2.2.2.5 Incentivo a mecanismo de solução de conflitos e meios eficientes de controle de qualidade e segurança dos produtos, impedir práticas abusivas, racionalização e melhoria dos serviços públicos e estudo constante do mercado de consumo	29
2.2.3 A Nova Teoria Contratual no Âmbito no CDC	30
3 DIÁLOGO DAS FONTES	31
3.1 HISTÓRICO E POSICIONAMENTO DA DOUTRINA.....	32
3.2 APLICAÇÃO DO CDC NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	36
3.2.1 Incompatibilidades e Problemas Derivados do Diálogo entre Lei do Inquilinato e CDC	42
4 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL	45
4.1 TEORIA DOS PRECEDENTES E ANÁLISES.....	45
4.1.1 Imobiliárias	48
4.1.2 Bonificações	51
5 CONCLUSÃO	52
REFERÊNCIAS	53

1 INTRODUÇÃO

A partir do século XIX, o Brasil começou a se desenvolver industrialmente e conseqüentemente, a população começou a migrar das áreas rurais para os grandes centros urbanos, em busca de trabalho e melhores condições de vida. As cidades cresceram de forma desordenada por conta da demanda por espaços urbanos, o que gerou muito investimento na construção civil. Segundo o Programa da Organização das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), a população brasileira se tornará 90% urbana até o ano de 2030, sendo também considerado o país mais urbanizado da América Latina. Visando isso, e a alta procura de imóveis para locação, em uma realidade social penosa à população, já que a grande maioria não possui condições de obter a casa própria e dependem de imobiliárias ou até mesmo das locações diretas com os proprietário.

Analisando a alta procura de imóveis para locação, vislumbra-se a necessidade de zelo do legislador para promover o equilíbrio das relações e garantir os direitos preconizados pela legislação. Para dirimir conflitos entre locatários e locadores, a Lei do Inquilinato foi evoluindo para atender as demandas e resolver os conflitos, oferecendo até mesmo maior segurança contratual. Porém, apesar de se tratar de lei especial sobre o assunto, muito se discute sobre aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) nas relações locatícias. A necessidade das pessoas em habitar espaços demandaram a intervenção do Poder Público na forma de legislador para intermediar os conflitos em prol do bem comum, e é exatamente em busca de uma maior segurança jurídica que esse tema será tratado. Visando isso, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, trabalhando com o caráter exploratório em busca de informações e dados sobre o tema, e por fim, descritivo para descrever os entendimentos jurisprudenciais.

Com isso, o presente trabalho pretende estudar à fundo as duas leis, para verificar a possibilidade de aplicação do CDC, assim como as possíveis divergências, levando em conta os problemas jurídicos e práticos derivados dessa discussão.

2 HISTÓRICO DAS LEIS

Nesse capítulo será abordado o histórico das leis, sendo elas, a Lei 8.078 de 1990 responsável pela criação do Código de Defesa do Consumidor, e quase um ano após, a Lei 8.245 de 1991, conhecida como a Lei do Inquilinato.

2.1 LEI DO INQUILINATO

Apesar de já ser mencionada anteriormente no ordenamento jurídico, e regulada superficialmente pelo Código Civil de 1916, os contratos de locação eram particulares, não possuindo qualquer intervenção ou relevância para o Estado. Naquela época, existiam três espécies de locação, conforme aponta Carlyle Popp¹, sendo elas, *conductio rerum* a qual existia a cessão de algo em troca de pagamento, a *locatio conductio operarum* que se referia a prestação de serviços, e por fim, *locatio conductio operis* em relação a locação de obra ou empreitada. Porém, o primeiro marco relevante das relações locatícias ocorreu com o Decreto Legislativo nº 4.403 de 22 de Dezembro de 1921, que passou a abordar especificamente o tema, regulando a locação dos prédios urbanos. Esse mesmo Decreto iniciou um verdadeiro congelamento nos preços dos aluguéis, buscando uma proteção contra a inflação alta daquela época.

Posteriormente, no governo do Presidente Getúlio Vargas, foi sancionado o Decreto nº 24.150 de 20 de Abril 1934. Nota-se então, a intervenção estatal no que se refere às relações locatícias, conhecido popularmente como “Lei de Luvas”.

Considerando que a necessidade de regular as relações entre proprietários e inquilinos, por princípios uniformes e de equidade, se fez sentir universalmente, impondo, como impôs, aos povos da mais elevada educação jurídica, a instituição de leis especializadas.²

A Lei de Luvas era destinada à imóveis comerciais, dando direito ao proprietário do imóvel de cobrar uma quantia à mais do que havia sido combinado, simplesmente

¹ POPP, Carlyle. **Comentários à Nova Lei do Inquilinato**. 4. ed. rev. e ampl. Curitiba: Juruá, 1996. p. 23.

² RIO DE JANEIRO. Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934. Regula as condições e processo de renascimento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/dcreto-24150-20-abril-1934-500231-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 18 mar. 2018.

pela transferência do imóvel, ou pela preferência na locação. Essa quantia era paga pelo locatário, e conhecida como “luvas”.

O Decreto Legislativo nº 24.150 de 1934 veio modificar as renovatórias em contratos comerciais, dando a possibilidade de uma segurança legal, que não permitisse os proprietários cobrar de forma discricionária valores que achassem corretos para renovação, impedindo então a cobrança de luvas. Nota-se então que, nessa época o legislador já buscava uma maior proteção ao locatário. Américo Luís Martins da Silva explica a cobrança de luvas:

O termo luvas, existente no direito de locação, originou-se do fato de que o pretendente ou locatário sempre tinha que pagar ao proprietário, além do aluguel convencionado, mais uma certa importância em dinheiro para ter preferência da locação; quantia essa que recebia a denominação de luvas, daí até mesmo surgir, no passado, o nome popular da lei: Lei de Luvas.³

Outro grande destaque nessas relações foi o desenvolvimento industrial do Brasil, que conseqüentemente gerou o êxodo rural. As áreas rurais foram aos poucos perdendo seus atrativos, e a população, em busca de melhores condições de vida e oportunidades de trabalho, migraram para as grandes cidades. Esse movimento populacional gerou vários problemas sociais, principalmente no ramo da construção civil, visto que, as cidades começaram crescer de forma desordenada. A quantidade de pessoas que buscavam imóveis, com o intuito de se firmarem nas grandes cidades despertou o mercado imobiliário, visto que os terrenos tiveram elevação nos preços e a devida valorização.⁴

Nesse contexto histórico, o investimento se tornou lucrativo, tanto para os que já possuíam imóveis e passaram a atuar no ramo da locação, assim como para os empresários interessados em investir o seu dinheiro na construção civil, sendo que ambos, encontraram no êxodo rural uma oportunidade de ganhar dinheiro no ramo imobiliário.

³ SILVA, Américo Luís Martins da. A cobrança de luvas na locação comercial. Revista dos Tribunais, v. 811, mai. 2003 apud DOMINGOS, Chrystiane M. F. O conceito de luvas no direito brasileiro e a legalidade da cobrança em contratos de shopping centers. **Webartigos**, 31 out. 2013. Disponível em: <<https://www.webartigos.com/artigos/o-conceito-de-luvas-no-direito-brasileiro-e-a-legalidade-da-cobranca-em-contratos-de-shopping-centers/14815>>. Acesso em: 07 abr. 2018.

⁴ DAVID. O Controle de Aluguéis e as Favelas no Brasil de Vargas. **Arquitetura de liberdade**, 30 abr. 2013. Disponível em: <<https://arquiteturadaliberdade.wordpress.com/2013/04/30/18/>>. Acesso em: 17 mar. 2018.

Cabe lembrar o papel dos cortiços nesse contexto, que por conta de sua localização nos centros das cidades, obtinham muita procura. Sendo assim, os cortiços se tornaram uma boa opção para as pessoas de baixa renda, enquanto para os grandes proprietários, representava lucro. O principal exemplo pode ser constatado em São Paulo, cidade com muito procura pelas pessoas que buscavam melhores condições de vida. Como ressalta Nabil Georges Bonduki⁵:

Em São Paulo, em 1920, apenas 19% dos prédios eram habitados pelos seus proprietários, predominando largamente o aluguel como forma básica de acesso a moradia (Bonduki 1982). Considerando-se que boa parte dos prédios ocupados pelos trabalhadores de baixa renda eram cortiços e, portanto, ocupados por mais de uma família, conclui-se que quase 90% da população da cidade, incluindo quase a totalidade dos trabalhadores e da classe média, era inquilina, inexistindo qualquer mecanismo de financiamento para aquisição da casa própria.

Com o passar dos anos, entre 1934 e 1961, outros decretos e leis foram publicados afim de incrementar a gama de dispositivos legais das relações locatícias, porém a forte intervenção do Código Civil ainda eram evidentes.

Os dispositivos de lei sobre o tema foram: Decreto-Lei nº 24.150 de 20 de Abril de 1934⁶, que tratou sobre a renovação de contratos comerciais; Decreto-Lei nº 4.598 de 20 de Agosto de 1942⁷, referente à aluguéis residenciais; Lei nº 5.169 de 04 de Janeiro de 1943⁸, responsável pelas modificações no Decreto-Lei nº 4.598; Decreto-Lei nº 6.739 de 26 de Julho de 1944⁹, referente a locação de imóveis; Decreto-Lei nº 6.874

⁵ BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, v. 39, n. 127, 1994, p. 711-732. Disponível em: <<http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>>. Acesso em: 19 mar. 2018.

⁶ BRASIL. Decreto-Lei nº 24.150, de 20 de abr. de 1934. Regula as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D24150.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

⁷ BRASIL. Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de ago. de 1942. Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4598-20-agosto-1942-414411-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

⁸ BRASIL. Decreto-Lei nº 5.169, de 04 de jan. de 1943. Modifica o disposto no decreto-lei n. 4.598, de 20 de agosto de 1942, e dá outras providências. **Portal do Senado Federal**. Disponível em: <<http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoSigen.action?norma=530264&id=14396240&idBinario=15611737&mime=application/rtf>>. Acesso em: 08.abr.2018.

⁹ BRASIL. Decreto-Lei nº 6.739, de 26 de jul. de 1944. Dispõe sobre a locação de imóveis. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-6739-26-julho-1944-416303-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

de 15 de Setembro de 1944¹⁰, alusivo ao aluguel para servidores da União; Decreto-Lei nº 7.466 de 16 de Abril de 1945¹¹, responsável por alterar Decreto-Lei nº 6.739; Lei nº 9.669 de 29 de Agosto de 1946¹², pertinente a locação de prédios urbanos; Lei nº 1.300 de 28 de Dezembro de 1950¹³, que alterou a Lei do Inquilinato, sendo prorrogada com demais providências pelos seguintes dispositivos: Lei nº 1.708 (23/10/1952)¹⁴, Lei nº 2.699 (20/12/1955)¹⁵, Lei nº 3.085 (29/12/1956)¹⁶, Lei nº 3.336 (10/11/1957)¹⁷, Lei nº 3.494 (19/12/1958)¹⁸, e por fim, Lei nº 3.912 (03/07/1961)¹⁹.

Em síntese, inicialmente com o liberalismo predominante no contexto histórico do Brasil, não havia qualquer intervenção ou proteção do Estado, gerando espaço para problemas e dúvidas. Porém, com a forte demanda populacional por espaços urbanos e o alto rendimento que tal movimento social estava gerando, o Estado foi utilizado como alicerce para resolver questões pertinentes à época.

¹⁰ BRASIL. Decreto-Lei nº 6.874, de 15 de set. 1944. Dispõe sobre aluguel de próprios nacionais ocupados por servidores civis da União. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-6874-15-setembro-1944-386491-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹¹ BRASIL. Decreto-Lei nº 7.466, de 16 de abr. 1945. Altera disposições do Decreto-lei n. 6739, de 26 de julho de 1944 e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-7466-16-abril-1945-452108-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹² BRASIL. Decreto-Lei nº 9.669, de 29 de ago. 1946. Regula a locação de prédios urbanos. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-9669-29-agosto-1946-417520-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹³ BRASIL. Lei nº 1.300. Altera a Lei do Inquilinato. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-1300-28-dezembro-1950-545714-publicacaooriginal-59010-pl.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹⁴ BRASIL. Lei nº 1.708, de 23 de out. de 1952. Prorroga até 31 de Dezembro de 1954 a Lei 1.300, de 28 de Dezembro de 1960 (Lei do Inquilinato). **Portal do Senado Federal**. Disponível em: <<http://legis.senado.gov.br/legislacao/DetalhaSigen.action?id=543427>>. Acesso em: 08 abr.2018

¹⁵ BRASIL. Lei nº 2.699, de 20 de dez. de 1955. Prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-2699-28-dezembro-1955-355010-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹⁶ BRASIL. Lei nº 3.085, de 29 de dez. de 1956. Prorroga a Lei do Inquilinato, e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-3085-29-dezembro-1956-354500-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹⁷ BRASIL. Lei nº 3.336, de 10 de nov. de 1957. Prorroga até 31 de dezembro de 1958 a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, com as alterações mantidas na Lei nº 3.085, de 29 de dezembro de 1956, e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L3336.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹⁸ BRASIL. Lei nº 3.494, de 19 de dez. de 1958. Prorroga a vigência da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L3494imprensa.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

¹⁹ BRASIL. Lei nº 3.912, de 03 de jul. de 1961. Dispõe sobre a prorrogação da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1950-1969/L3912.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

O congelamento dos aluguéis foi uma resposta rápida encontrada pelo Estado, que buscava contornar a crise da moradia. Nessa época, os valores das locações dos imóveis era muito alto, devido a escassez. Porém, a atitude do Governo em congelar os preços gerou ainda mais conflitos entre proprietários e locatários, visto que os preços ficaram intactos, mas a possibilidade de despejo na legislação vigente trazia uma brecha para que os locadores se aproveitassem. Com o direito de requerer a saída do inquilino do imóvel, os proprietários utilizavam o despejo como forma de controlar e obter vantagem nessas relações. Através da denúncia vazia, eles controlavam para quem locar, recompondo o valor do aluguel. Percebe-se que, o principal conflito entre as partes era em torno dos preços, exatamente o que o Estado pretendia contornar, como aponta Nabil Georges Bonduki²⁰, “esse congelamento dos aluguéis teve fim em 1963, onde foi aprovada a Lei nº 4240 de 28 de Junho de 1963, reajustando os preços, e como consequência, mudando a realidade da habitação naquela época.”

O legislador em todo esse período de conflitos tentou através de alterações no texto normativo resolver o embate entre proprietário e inquilino. Os dispositivos utilizados foram: Lei nº 4.494 de 25 de Novembro de 1964²¹, que regulava a locação dos prédios urbanos; Decreto-Lei nº 4 de 07 de Fevereiro de 1966²², referente a ação de despejo em imóveis comerciais; Decreto-Lei nº 6 de 14 de Abril de 1966²³, tocante ao reajustamento dos aluguéis residenciais; Decreto-Lei nº 322 de 07 de Abril de 1966²⁴, que trouxe limites para o reajustamento de aluguéis; Lei nº 5.334 de 12 de Outubro de 1967²⁵, referente aos novas limitações para o reajuste; Lei nº 5.441 de 24

²⁰ BONDUKI, 1994, p. 714.

²¹ BRASIL. Lei nº 4.494, de 25 de nov. de 1964. Regula a Locação de Prédios Urbanos. **Portal do Planalto**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1950-1969/L4494.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

²² BRASIL. Decreto-Lei nº 04, de 07 de fev. de 1966. Regula a ação de despejo de prédios não residenciais e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0004.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

²³ BRASIL. Decreto-Lei nº 06, de 14 de abr. de 1966. Dispõe sobre o reajustamento dos aluguéis de imóveis, locados para fins residenciais antes da vigência da Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0006.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

²⁴ BRASIL. Decreto-Lei nº 322, de 07 de abr. de 1966. Estabelece limitações ao reajustamento de aluguéis e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0322.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

²⁵ BRASIL. Lei nº 5.334, de 12 de out. De 1967. Estabelece limitações ao reajustamento de aluguéis e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L5334.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

de Maio de 1968²⁶, que trouxe as limitações após Lei nº 4.494 de 1964; Lei nº 6.146 de 29 de Novembro de 1974²⁷, relativo as normas para o reajuste de aluguéis; Decreto-Lei nº 1.534 de 13 de Abril de 1977²⁸, referente a prorrogação de locações residenciais; Lei nº 6.649 de 16 de Maio de 1979²⁹, que tratou sobre a locação predial); Lei 7.069 de 20 de Dezembro de 1982³⁰, que também tratou sobre o reajustamento de aluguel, sendo modificada pelos seguintes Decretos-Lei: nº 2.045 (13/07/1983)³¹, nº 2.064 (19/10/1983)³² e por fim, nº 2.065 (26/10/1983)³³; E finalmente, Lei nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991³⁴, conhecida como Lei do Inquilinato, responsável por tratar de forma exclusiva das locações de imóveis urbanos e seus procedimentos.

Nota-se que, em 1964 o legislador vem com um novo texto normativo revogando todos os anteriores, e sucessivamente novas leis sobre aluguéis são

²⁶ BRASIL. Lei nº 5.441, de 24 de mai. de 1968. Dispõe sobre o reajustamento dos aluguéis de imóveis, locados para fins residenciais depois da vigência da Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5441.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

²⁷ BRASIL. Lei nº 6.146, de 29 de nov. de 1974. Estabelece normas de reajustamento nos contratos de locação residencial regidos pela Lei nº 4.494, de 25 de Novembro de 1964. **Portal do Senado Federal**. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/legislacao/DetalhaSigen.action?id=548022>>. Acesso em: 08 abr.2018.

²⁸ BRASIL. Decreto-Lei nº 1.534, de 13 de abr. de 1977. Assegura a prorrogação, pelos prazos que especifica, de locações residenciais. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1534.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

²⁹ BRASIL. Lei nº 6.649, de 16 de mai. de 1979. Regula a locação predial urbana e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1970-1979/L6649.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

³⁰ BRASIL. Lei nº 7.069, de 20 de dez. de 1982. Dispõe sobre o reajustamento de alugueres em locações residenciais e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1980-1988/L7069.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

³¹ BRASIL. Decreto-Lei nº 2.045, de 14 de jul. de 1983. Altera a Lei nº 6.708, de 30 de outubro de 1979, que trata da política salarial, e a Lei nº 7.069, de 20 de dezembro de 1982, que dispõe sobre o reajustamento de alugueres em locações residenciais, adota medidas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1980-1987/decreto-lei-2045-13-julho-1983-363045-norma-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

³² BRASIL. Decreto-Lei nº 2.064, de 19 de out. de 1983. Altera a legislação do Imposto de Renda, dispõe sobre o reajustamento dos aluguéis residenciais, sobre as prestações dos empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação, sobre a revisão do valor dos salários, e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del2064.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

³³ BRASIL. Decreto-Lei nº 2.065, de 26 de out. de 1983. Altera a Legislação do Imposto sobre a Renda, Dispõe sobre o Reajustamento dos aluguéis Residenciais, sobre as Prestações dos Empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação, sobre a Revisão do Valor dos Salários, e dá outras Providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del2065.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

³⁴ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de out. de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

aprovadas, chegando até o ano de 1991, com atual Lei do Inquilinato em vigor.

Surgiu em 1991 quando o mercado locatício era o mais tumultuado, nervoso e talvez o mais violento de todos os mercados econômicos. Havia um déficit habitacional de cerca de 12 milhões de unidades, o que fazia com que locadores e locatários se conduzissem como exércitos inimigos. A lei surgiu para equilibrar mais a relação jurídica entre as partes e incentivar os investimentos no setor da construção de imóveis para alugar.³⁵

A atual Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, é a lei especial para tratar sobre o tema, sendo alterada posteriormente pela Lei nº 12.112, de 09 de Dezembro de 2009 e Lei nº 12.744, de 19 de Dezembro de 2012. Em seu desenvolvimento inicial, buscava suprir as falhas e omissões das leis e decretos anteriores. Se pautando do contexto social da época e todo o seu histórico, a lei buscou adequar todos os temas pertinentes a matéria, em um momento que a mudança era urgente, visto a necessidade de uma regulamentação mais completa no ramo das locações.

Os empresários do setor de administração de imóveis, cientes da gravidade da crise habitacional que afeta o país e atormenta milhões de brasileiros, resolveram dar contribuição direta e eficaz às iniciativas que possam contribuir para mudar esse estado de coisas. Assim pensando, e conscientes de suas responsabilidades sociais, ousaram encomendar, por conta e riscos próprios, um trabalho jurídico de fôlego que possa vir a substituir, no estamento jurídico-legal do país, a já ultrapassada Lei nº 6.649/79. Sob o princípio que o texto deve ser claro, conciso, justo intérprete de si mesmo, os juristas Sylvio Capanema de Souza, Geraldo Beire Simões e Pedro Antônio Barbosa Cantizano, trabalharam durante vários meses na elaboração deste projeto que foi, depois, submetido à apreciação e aprovação das administradoras, em congresso Nacional, realizada por esta Federação, em Outubro, no estado do Paraná.³⁶

No processo legislativo para a aprovação da lei, foram realizadas audiências públicas, por conta da preocupação em atender todos os ramos da sociedade. O texto original sofreu algumas modificações para abranger as necessidades das relações locatícias, chegando por fim, na lei sancionada na época, que muito se parece com a que conhecemos hoje, não fosse o fato das suas alterações em 2009 e 2012.

³⁵ DAVID. O Controle de Aluguéis e as Favelas no Brasil de Vargas. **Arquitetura de liberdade**, 30 abr. 2013. Disponível em: <<https://arquiteturadaliberdade.wordpress.com/2013/04/30/18/>>. Acesso em: 17 mar. 2018.

³⁶ SIMÕES, Geraldo Beire. Elaboração, tramitação legislativa, e acordos políticos da Lei nº 8.245/91. **Mercadante e Simões**. Rio de Janeiro, 21 out. 2011. Disponível em: <<http://www.mercadantesimoes.com.br/20anosleiinquilinato.pdf>>. Acesso em: 03 mar. 2018.

A Lei do Inquilinato procura trazer ao âmbito das relações negociais uma regulamentação que vai além das relações privadas e os contratos firmados por elas. Hoje, através da lei e a intervenção estatal, as partes gozam de segurança jurídica em suas relações, visto que a Lei do Inquilinato é norma cogente de matéria de ordem pública³⁷, sendo assim, os contratos devem seguir o que expressamente está contido nela. Essa segurança jurídica é baseada no conceito de equilíbrio entre as partes, ou seja, a lei demanda um equilíbrio contratual entre locatário, locador e até mesmo, administradora de imóveis. Esse equilíbrio é derivado da forma com que as relações locatícias se movimentam, visto se tratarem de interesses opostos. Em certos momentos, é normal que hajam divergências, sendo necessário uma lei que abranja toda a matéria, para resolver os conflitos que esses relacionamentos podem ocasionar.

Luiz Antonio Scavone Junior³⁸, em uma brilhante palestra sobre a Lei do Inquilinato, resume de forma formidável o histórico das relações locatícias, afirmando se tratar de um comportamento pendular, visto que “vai e volta” em algumas questões, como a permissão de despejo por denúncia vazia, e logo em seguida proibindo, sendo tal questão reformada posteriormente. Essas relações, portanto, desde 1916 eram reguladas pelo Código Civil, mas devido a superficialidade de como eram tratadas, gerou alguns problemas. Como exemplo, o autor cita o fato da possibilidade do locador ingressar com ação de reintegração de posse findo o contrato com o inquilino, já que o entendimento era que se cometia esbulho.

Logo em seguida, em 1921, temos a primeira legislação específica sobre o tema, que proíbe a reintegração de posse por parte do locador, mas não se aprofunda no assunto, deixando os proprietários com certo receio. Já em 1979, a legislação vigente começou a permitir a denúncia vazia, sendo que logo depois, proibiu, gerando um crescimento no setor imobiliário. Foi somente em 1991 que houve a conquista de um texto normativo que aborda toda temática, estabilizando os fatos socialmente relevantes na época, vindo com um cunho protecionista ao que se entendia parte desfavorável na relação, ou seja, o locatário.

³⁷ REFORMA da Lei do Inquilinato. Luiz Antonio Scavone Junior. **YouTube**, 03 abr. 2012. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=8xD2cAb8Wpw>>. Acesso em: 08 abr. 2018.

³⁸ REFORMA da Lei do Inquilinato. Luiz Antonio Scavone Junior. **YouTube**, 03 abr. 2012. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=8xD2cAb8Wpw>>. Acesso em: 08 abr. 2018.

Por fim, para entender o histórico da Lei do Inquilinato, é importante buscarmos a concepção de contrato, visto que se trata de um negócio jurídico que desde seus primórdios teve base contratual. Segundo Carlyle Popp³⁹, esses contratos de locação são bilaterais, cumulativo pois as partes livres de suas vontades já tem o consentimento de suas obrigações e direitos, sendo então oneroso, pessoal e de trato sucessivo. Nota-se que após todo histórico, a forma contratual foi cedendo ao intervencionismo do Estado, e a forte ligação com os preceitos de defesa do consumidor, trouxe uma revolução jurídica⁴⁰, visto que a Lei do Inquilinato busca dirimir conflitos e equilibrar as relações negociais para evitar a vulnerabilidade de uma das partes.

2.1.1. Alterações na Lei do Inquilinato em 2009 e 2012

Em 09 de Dezembro de 2009, o Presidente Luís Inácio Lula da Silva sancionou a Lei nº 12.112⁴¹, alterando 11 artigos de Lei nº 8.245 de 1991, sendo eles, artigos 4º, 12, 39, 40, 59, 62, 63, 64, 68, 71 e 74. Na proposta inicial da lei existiam mais artigos a serem considerados, porém não obtiveram aprovação. Tal alteração se fez necessária buscando adequar os entendimentos da jurisprudência sobre alguns temas, e reformando aspectos fundamentais. Os temas que sofreram alteração com a lei foram: multa por rescisão antecipada, fiança e exoneração de fiança, despejo, liminares, caução, ação renovatória e ação revisonal.⁴²

O artigo 4º referente a multa por rescisão antecipada por parte do inquilino, teve sua modificação no que se refere a forma de cobrança. Anteriormente, o locador colocava no contrato o valor que achava adequado, sendo popularmente usado, o valor de 3 aluguéis. Com a alteração da lei, o valor cobrado deve ser proporcional ao tempo restante do contrato, não se admitindo multa integral ou fixa. Esse artigo sofreu uma nova alteração com a Lei nº 12.744 de 19 de dezembro de 2012⁴³, abrindo uma

³⁹ POPP, 1996, p. 31.

⁴⁰ Ibid., p. 40.

⁴¹ BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁴² REFORMA da Lei do Inquilinato. Luiz Antonio Scavone Junior. **YouTube**, 03 abr. 2012. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=8xD2cAb8Wpw>>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁴³ Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a

exceção para os contratos por prazo determinado, podendo o locador reaver seu imóvel em caso de denúncia antecipada do vínculo feita pelo locatário.

Em relação a subrogação de fiança em seu artigo 12⁴⁴ era o entendimento que em casos de morte ou separação do locatário, o fiador poderia se considerar automaticamente exonerado. Porém, com advento da nova lei, é necessário que o locatário comunique o fiador e locador do ocorrido, cabendo ao fiador decidir se continua como responsável pela fiança ou então, informa sua exoneração. Lembrando que, no caso da exoneração, o prazo de responsabilidade é de 120 dias após a notificação, e o locatário tem 30 dias para oferecer nova modalidade de fiança.

Referente a fiança, outros três artigos devem ser considerados na alteração da lei, sendo eles: artigo 39⁴⁵ que trouxe a pacificação da jurisprudência no entendimento que, o fiador é responsável pelo contrato até a efetiva entrega das chaves; o artigo 40, x⁴⁶ que traz a possibilidade de exoneração de fiança em contratos prorrogados por prazo indeterminado. Anteriormente, o fiador só ficava obrigado pelo prazo contratual e existia uma dúvida sobre a possibilidade de exoneração de fiança, sendo que agora, essas divergências foram sanadas com seus devidos requisitos. E por fim, o artigo

que for judicialmente estipulada. In: BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁴⁴ Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. In: BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁴⁵ Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. In: BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁴⁶ Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. In: BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

71⁴⁷ que passa a trazer como uma obrigação a comprovação da idoneidade financeira do fiador em renovatórias.

Referente a ação de despejo alguns artigos foram modificados, sendo eles:

a) Artigo 59: Novas liminares.⁴⁸

O legislador traz a possibilidade da concessão de liminares em 4 novas possibilidades, as quais são: liminar para despejo em caso de reparos urgentes determinados pelo poder público, liminar pelo término do prazo de apresentação de nova modalidade de garantia pelo locatário, liminar pelo término do prazo da locação comercial e por fim, liminar pela falta de pagamento do aluguel ou de seus acessórios, desde que o imóvel não tenha qualquer tipo de modalidade de garantia.

b) Artigo 62: Despejo por falta de pagamento.⁴⁹

⁴⁷ Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com: V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira. In: BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁴⁸ Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁴⁹ Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; c) os juros de mora; d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa; III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá

Consolidando um entendimento jurisprudencial, a alteração trouxe a possibilidade de ação de despejo pelos acessórios, ou seja, a possibilidade de despejo caso o inquilino não pague os acessórios do aluguel, como por exemplo IPTU, lembrando que os acessórios devem estar expressos no contrato.

c) Artigo 63: Mandado de despejo.⁵⁰

Anteriormente, mesmo após a sentença do juiz que determinava o despejo, não era gerado mandado, sendo necessário a intimação do inquilino para que em certo prazo desocupasse o imóvel. Caso o locatário não saísse voluntariamente, era emitido o mandado de despejo. Hoje, o mandado de despejo é emitido na sentença que o determina.

d) Artigo 64: Alteração a Caução.⁵¹

Na redação original da lei, era necessário o pagamento de caução nos casos de denúncia vazia, exceto nos casos previstos no artigo 9º⁵², e a base de cálculo para o caução era de 12 a 18 meses de aluguel. Com a alteração, não é necessário caução para executar o despejo por falta de pagamento, e quando se faz necessário a caução, a base de cálculo é de 6 a 12 meses.

ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada. Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁵⁰ Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. § 1º O prazo será de quinze dias se: b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁵¹ Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁵² Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: I - por mútuo acordo; II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual; III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

O artigo 68⁵³ da lei trás como temática as ações revisionais, que tem como intuito revisar o valor do aluguel por uma das partes da relação. Atualmente, se exige o limite de 80% do pedido para o locador ou do aluguel vigente para o locatário.

A última modificação da lei foi em seu artigo 74⁵⁴ que, trata sobre a ação renovatória, aquela utilizada em imóveis comerciais, e com intuito de proteção do ponto. O legislador trás uma norma mais protetiva ao locador, visto que, anteriormente era possível entrar com essa ação e mesmo sem ter o direito o sujeito era favorecido, já que o prazo para execução era de até 6 meses. Porém agora, o mandado de despejo é feito na sentença e o prazo para desocupação é de 30 dias.

O artigo 54⁵⁵ não sofreu alterações em 2009, vindo à ser modificado somente com a Lei nº 12.744 em 2012. Foi incluído o artigo 54-A que trata sobre imóveis não residenciais, sendo que o locador através de prévia aquisição, construção ou reforma, tem por finalidade a locação por prazo determinado. A inclusão desse artigo trouxe a possibilidade das partes decidirem sobre a revisão do aluguel nos imóveis não residenciais. Por fim, é também responsável pela modificação do artigo 4º, que

⁵³ Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁵⁴ Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁵⁵ Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. In: BRASIL. Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012. Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

consolidou a possibilidade de denúncia antecipada por parte do locatário, desde que o mesmo se comprometa ao pagamento da multa pactuada.

2.1.2 Princípios da Lei do Inquilinato

Segundo Sílvio de Salvo Venosa, a Lei do Inquilinato denota normas de ordem pública, juntamente com o contrato regulamentado por iniciativa privada. Nas relações locatícias as partes possuem a liberdade de contratar conforme a autonomia da vontade, porém o Estado no formato de legislador apresenta cláusulas e proibições delimitando essa vontade. Como visto anteriormente, o desenvolvimento da moradia emparelhado as relações locatícias, mostraram a necessidade da intervenção estatal. A criação da lei para tratar sobre o tema se tornou necessária devido a relação conflituosa entre locatário e locador. Em suma, após a Segunda Guerra Mundial, a moradia no Brasil entrou em crise e juntamente com o êxodo rural, trouxe a necessidade da intervenção do Poder Público no particular, afim de equilibrar e estimular as relações locatícias.⁵⁶ Visto isso, podemos vislumbrar como preceito essa intervenção estatal e a supremacia da ordem pública, como um dos princípios que norteiam a lei do inquilinato.

O legislador não afirmou as normas cogentes, conforme aponta Venosa⁵⁷, só trouxe nulidades de pleno direito que desconstituem o contrato, mas não o negócio jurídico em si. Portanto, nesse ponto, é importante analisarmos os princípios contratuais, visto que cabe ao intérprete indentificar contratualmente, já que o legislador não o afirmou. Segundo Gediél Claudino de Araújo Junior⁵⁸, os princípios contratuais aplicáveis a Lei do Inquilinato são: supremacia da ordem pública, autonomia da vontade e obrigatoriedade da convenção.

Como exemplificado acima, se tratando de uma atividade privada, as partes possuem liberdade para contratar de acordo com sua manifestação de vontade, sendo

⁵⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática, Lei nº 2 8.245, de 18 de outubro de 1991. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 06.

⁵⁷ Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proibam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto. In: BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

⁵⁸ ARAUJO JÚNIOR, Gediél Claudino de. **Prática de locação**: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos. 7. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Atlas, 2016. p. 55.

restrita somente em prevalência da ordem pública que dá os ditames a serem seguidos pela legislação. Já a obrigatoriedade da convenção, seria a *pacta sunt servanda*, que traduzindo significa que os pactos devem ser cumpridos. Estabelece também, as sanções previstas na lei, buscando o “justo equilíbrio das partes no cumprimento do contrato.”⁵⁹

2.1.3 Características dos Contratos de Locação

Devido ao forte cunho contratual previsto em lei, vale ressaltar que os contratos são bilaterais ou sinalagmáticos pois impõem obrigações recíprocas para locatário e locador, sendo que as prestações entre eles são antecipadamente conhecidas caracterizando como comutativo. Além disso, os contratos são onerosos, consensuais (consentimento das partes) e de trato sucessivo, se perfazendo no tempo.

2.2 DIREITO DO CONSUMIDOR

As práticas comerciais iniciaram-se com as primeiras civilizações, e nessa época a produção era familiar, logo em seguida, se intensificou dependendo das trocas através de outros comerciantes. Com o surgimento das moedas, posteriormente, as práticas se desenvolveram até o comércio que conhecemos hoje, sendo constituído por dois agentes: aquele que compra e aquele que vende. Portanto, nota-se que, as relações comerciais, ou até mesmo negociais, evoluíram juntamente com a sociedade, mostrando muitas vezes uma necessidade de proteção aos sujeitos de direitos com posição desfavorável.

O direito contemporâneo, conforme afirma Bruno Miragem, demonstrou a necessidade da intervenção estatal nas relações privadas, visto que a liberdade não bastava para coibir certas práticas, necessitando providências legislativas para evitá-las, buscando a igualdade. O direito do consumidor surge nesse contexto como um direito difuso, ou seja, um direito que possui efeitos para toda coletividade, organizando os grupos de consumidores a partir dos seus interesses específicos.

⁵⁹ VENOSA, 2014, p.10.

Claudia Lima Marques⁶⁰ aponta que, as primeiras discussões sobre a real necessidade de proteger os sujeitos de direitos que se encontram em situação desfavorável perante a outra parte, iniciou-se no ramo da sociologia no século XX, com um aspecto mais individual. Segundo a autora, foi a partir do discurso de John F. Kennedy em 1962 que o assunto começou a gerar interesse:

[...] este presidente norte-americano enumerou os direitos do consumidor e os considerou como novo desafio necessário para o mercado, o início da reflexão jurídica mais profunda sobre este tema. O novo aqui foi considerar que “todos somos consumidores”, em algum momento de nossas vidas temos este status, este papel social e econômico, estes direitos e interesses legítimos, que são individuais, mas também são os mesmos no grupo identificável (coletivo) ou não (difuso), que ocupa aquela posição de consumidor.⁶¹

Rizzato Nunes defende que, a proteção ao consumidor teve seu marco inicial em 1890 com a Lei Schermann ou Lei Antitruste, e que posteriormente, tomou forças com o movimento consumerista de Rald Nader em 1960. Porém, foi só a partir do discurso do Presidente Kennedy que começou um verdadeiro debate sobre a proteção do indivíduo vulnerável na relação de consumo, qual seja, o consumidor, o qual começou a ser juridicamente tutelado nos Estados Unidos nos anos 60. Nesse período foram aprovadas normas que asseguravam dentro desse âmbito o direito à segurança, informação, escolha e o direito de ser ouvido, direitos esses já preconizados pelo discurso de Kennedy.

Em 1972, na Conferência Mundial dos Consumidores em Estocolmo, a Comissão das Nações Unidas citaram os mesmos direitos segundo Miragem⁶², sendo sucessivamente aprovada a Resolução 543, conhecida como Carta Européia de Proteção ao Consumidor. Inicia-se então, a discussão e implantação desses direitos na Europa, levando um certo tempo para chegar ao Brasil. Como ressalta Marques, “isso porque o direito do consumidor é direito social típico das sociedades capitalistas industrializadas, onde os riscos do progresso devem ser compensados por uma legislação tutelar (protetiva) e subjetivamente especial.”⁶³

⁶⁰ BENJAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 26.

⁶¹ KENNEDY, John F., 1962 apud BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2009.

⁶² MIRAGEM, Bruno. **Direito do Consumidor**: Fundamentos do direito do consumidor; direito material e processual do consumidor; proteção administrativa do consumidor; direito penal do consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 24.

⁶³ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 26.

Na mesma época, a Organização das Nações Unidas (ONU) resolveu abordar o tema, reconhecendo o direito do consumidor como fundamental e universal. Sendo que, em 1985 estabeleceu diretrizes que reafirmam esses direitos. A ONU traz com a resolução nº 39/248 o princípio da vulnerabilidade.

As diretrizes constituíam um modelo abrangente, descrevendo oito áreas de atuação para os Estados, a fim de prover proteção ao consumidor. Entre elas: a) proteção dos consumidores diante dos riscos para sua saúde e segurança, b) promoção e proteção dos interesses econômicos dos consumidores, c) acesso dos consumidores à informação adequada, d) educação do consumidor, e) possibilidade de compensação em caso de danos, f) liberdade de formar grupos e outras organizações de consumidores e a oportunidade de apresentar suas visões nos processos decisórios que as afetem. Estas diretrizes forneceram importante conjunto de objetivos internacionalmente reconhecidos, destinados aos países em desenvolvimento, a fim de ajudá-los a estruturar e fortalecer suas políticas de proteção ao consumidor.⁶⁴

Importante ressaltar o princípio da vulnerabilidade nesse contexto, conforme Kildare Gonçalves Carvalho⁶⁵, pois a necessidade de proteção do consumidor se deve ao fato de que, nas relações o poder de negociação do consumidor é fragilizado, sendo importante protegê-lo do sistema econômico competitivo, que muitas vezes, pode causar danos aos consumidores. Nesse ponto, é necessário analisar o grande princípio básico do direito do consumidor, o princípio da vulnerabilidade. Contido também no art. 4º, I do CDC, traz a idéia que todo o consumidor é vulnerável em uma relação de consumo, segundo Bruno Miragem⁶⁶, esse princípio é absoluto, mostrando aos sujeitos de direito as formas em que a norma pode ser aplicada, visto o desequilíbrio entre o agente fornecedor e consumidor. A partir desse princípio, começamos a entender a importância do direito do consumidor nas sociedades, que teve seu início histórico internacionalmente, e só chegou no Brasil com o avanço da Constituição.

⁶⁴ FARIA, Heraldo Felipe. A proteção do consumidor como direito fundamental em tempos de globalização. *Diritto brasiliano*, 11 out. 2007. Disponível em: <<https://www.diritto.it/a-protecao-do-consumidor-como-direito-fundamental-em-tempos-de-globalizacao/>>. Acesso em: 02 abr. 2018.

⁶⁵ MANASSÉS, Diogo Rodrigues. Vulnerabilidade, hipossuficiência, conceito de consumidor e inversão do ônus da prova: notas para uma diferenciação. *Conteúdo Jurídico*, Brasília, 17 jun. 2013. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.43983&seo=1>>. Acesso em: 06 abr. 2018.

⁶⁶ MIRAGEM, 2008, p. 62.

2.2.1 No Brasil – Código de Defesa do Consumidor (CDC)

Conforme o contexto histórico apresentado, o Brasil ainda estava muito atrasado em relação à proteção do consumidor, foi então que, após o período da ditadura militar, o país começou a se reformular com base nos princípios democráticos.

Em 5 de outubro de 1988 foi promulgada a Constituição Federal, um ordenamento positivo que asseguraria direitos sociais, econômicos, políticos e culturais⁶⁷, e que trouxe o grande avanço no tema abordado.

Em seu principal artigo, a Constituição Brasileira assegurou esse direito:

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

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor; [...].⁶⁸

Em outro artigo, reafirma a importância da defesa do consumidor, juntamente com a imputação de uma norma especial para o assunto:

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

V - defesa do consumidor [...].⁶⁹

Art. 48. O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor.⁷⁰

Ou seja, o Código de Defesa do Consumidor, como visto acima, só nasceu por expressa determinação da Constituição que, já tutelava os direitos do consumidor,

⁶⁷ JÚNIOR, Marcos. Constituição de 1988 – Sua história e características: A Constituição de 1988 foi um marco na história da redemocratização do Brasil. Conheça sua história e veja um resumo de seu conteúdo. **Estudo Prático**. Disponível em: <<https://www.estudopratico.com.br/constituicao-de-1988-sua-historia-e-caracteristicas/>>. Acesso em: 04 abr. 2018.

⁶⁸ BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 5 outubro 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 04 abr. 2018.

⁶⁹ BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 5 outubro 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 04 abr. 2018.

⁷⁰ BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 5 outubro 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 04 abr. 2018.

porém de uma forma abrangente e superficial, solicitando por fim um Código para adequar as demandas sociais.

Certos estão aqueles que consideram a Constituição Federal de 1988 como o centro irradiador e o marco de reconstrução de um direito privado brasileiro mais social e preocupado com os vulneráveis de nossa sociedade, um direito privado solidário. A Constituição seria a garantia e o limite de um direito privado contruído sob seu sistema de valores e incluindo a defesa do consumidor.⁷¹

Segundo Miragem, a Constituição Brasileira criou um microsistema de proteção do consumidor se baseando na realidade fática “não há, portanto, uma determinação constitucional de proteção de consumo, mas do consumidor.”⁷² A previsão constitucional e a competência da União referente a danos causados nas relações de consumo, fortaleceram a demanda pelo Código de Defesa do Consumidor. Conforme ensinamento de Rizzato Nunes⁷³, o Código do Consumidor apresentou um resultado tão positivo que serviu de exemplo para países como Argentina e Uruguai, aproximando a esfera pública da privada.

Efetivamente, no Brasil de hoje, a proteção do consumidor é um valor contitucionalmente fundamental (*Wertsystem*), é um direito fundamental e é um princípio da ordem econômica da Constituição Federal (art.170, V), princípio limitador da autonomia da vontade dos fortes em relação aos fracos ou vulneráveis (*debilis*), construindo um novo direito privado mais consciente de sua função social (expressão de Gierke).⁷⁴

2.2.2 Princípios do CDC

De acordo com o art. 4º da Lei n.º 8.078 de 11 de setembro de 1990⁷⁵, que trata expressamente sobre os preceitos gerais do direito do consumidor, afim de atender as necessidades dos consumidores em relação a saúde, segurança, dignidade, interesse econômico, qualidade de vida e por fim, a transparência e equilíbrio nas relações de consumo, legis: vulnerabilidade do consumidor, intervenção estatal,

⁷¹ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2009, p. 26.

⁷² MIRAGEM, 2008, p. 33.

⁷³ NUNES, Luiz Antonio Rizzato. **Curso de Direito do Consumidor**: com exercícios. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 03.

⁷⁴ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2009, p. 35.

⁷⁵ BRASIL. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 08 abr. 2018.

harmonização dos interesses das partes e compatibilização com a ordem econômica, educação e informação as partes, incentivo a mecanismo de solução de conflitos e meios eficientes de controle de qualidade e segurança dos produtos, impedir práticas abusivas, racionalização e melhoria dos serviços públicos e estudo constante do mercado de consumo. Dentro desses preceitos indicados pelo legislador podemos analisar alguns princípios que se encaixam e norteiam a aplicação da norma.

2.2.2.1 Vulnerabilidade

Como já citado anteriormente, o princípio da vulnerabilidade é a base que fundamenta o direito do consumidor. O legislador trouxe a presunção de vulnerabilidade ao consumidor, visto se tratar de uma parte mais exposta à relação de consumo. Isso gera o desequilíbrio e, torna o consumidor o sujeito mais fraco, necessitando de proteção. Conforme aponta Bruna Miragem, o sinônimo para vulnerabilidade seria fraqueza ou debilidade do consumidor.

Importante distinguir vulnerabilidade de hipossuficiência, pois ambas estão contidas no direito do consumidor, sendo que a hipossuficiência é tratada no art.6º, VIII e representa uma análise feita pelo jurisdicionado referente a inversão do ônus da prova, ou seja, um ato discricionário do juiz que vai analisar o caso concreto para declarar a hipossuficiência da parte.

A noção de vulnerabilidade no direito, associa-se à identificação de fraqueza ou de debilidade de um dos sujeitos da relação jurídica em razão de determinadas condições ou qualidades que lhe são inerentes ou, ainda, de uma posição de força que pode ser identificada no outro sujeito da relação jurídica.⁷⁶

Partindo do fundamento da vulnerabilidade, muitos defendem a aplicação extensiva do Código do Consumidor buscando proteger as partes vulneráveis de toda relação, denominados de intérpretes maximalistas. Claudia Lima Marques divide a vulnerabilidade em 4 setores: vulnerabilidade técnica, vulnerabilidade jurídica, vulnerabilidade fática e por fim, a informacional. Exemplificando, a técnica seria o fato do consumidor não conhecer o produto adquirido, já a jurídica seria a falta de conhecimentos dos direitos e deveres referente a relação de consumo, a fática

⁷⁶ MIRAGEM, 2008, p. 62.

representa toda situação que mostre debilidade do consumidor, e por fim, a informacional, a qual não permite ao consumidor a constatação da verdade fática sobre o produto.⁷⁷

Dentro dessa vulnerabilidade na relação de consumo, existe a hipervulnerabilidade, como conceitua Schmitt, “a hipervulnerabilidade pode ser definida como uma situação social fática e objetiva de agravamento da vulnerabilidade da pessoa física consumidora, em razão de características pessoais aparentes ou conhecidas pelo fornecedor.”⁷⁸

2.2.2.2 Intervenção do Estado

As relações de consumo são atividades privadas que conforme art. 170 da Constituição devem seguir os fundamentos da ordem econômica, sendo assim, nota-se a maior liberdade que as relações privadas possuem, seguindo o princípio da livre iniciativa e livre concorrência. Porém, como visto anteriormente, a constatação de um desequilíbrio nessas relações trouxe a necessidade da intervenção do Estado, atuando diretamente na defesa de direitos.

Como historicamente narrado, foi através de determinação constitucional que o Código de Defesa do Consumidor foi criado, partindo-se da ideia de vulnerabilidade do consumidor, se afastando do Estado Liberal, para criar um novo Estado Social que tutela novos interesses.⁷⁹

2.2.2.3 Harmonização dos direitos das partes e compatibilização com a ordem econômica

Nesse tópico iremos discorrer sobre três princípios essenciais para o tema, mas que devem ser entendidos conjuntamente, são eles: boa-fé (confiança), harmonia e igualdade.

Inicialmente, ressalta-se o grande princípio do direito civil, o princípio da boa-fé, considerado basilar também nas relações de consumo. Nesse âmbito somente se

⁷⁷ MIRAGEM, 2008. p. 61.

⁷⁸ SCHWARTZ, Fabio. A Defensoria Pública e a proteção dos (hiper)vulneráveis no mercado de consumo. **Consultor Jurídico**, 19 jul. 2016. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-jul-19/protecao-hipervulneraveis-mercado-consumo#_ftn4>. Acesso em: 06 abr. 2018.

⁷⁹ MIRAGEM, 2008, p. 45.

trabalha com a boa-fé objetiva, que conforme ensina Sergio Cavalieri Filho, “desvincula das intenções íntimas do sujeito, indica o comportamento objetivamente adequado aos padrões de ética, lealdade, honestidade e colaboração.” O autor vincula a boa-fé à confiança entre as partes, visto que a confiança é a construção da credibilidade segundo presunção de boa-fé.

Visto isso, a harmonização traz a ideia que os interesses dos consumidores e dos fornecedores não são contrários, mas se complementam, com o único intuito de satisfazer as obrigações entre eles. Essa harmonia trás a ideia de igualdade entre as partes, e é exatamente visando o princípio da igualdade que existem normas protecionistas ao consumidor e sua vulnerabilidade. Porém, essa proteção só é legítima quando se fala de consumidor de boa-fé, ou seja, não protege aquele que pretende tirar vantagens do fornecedor, exatamente porque não pode impor um ônus muito grande e impossível de se suportar, gerando novamente o desequilíbrio.

A defesa do consumidor como princípio constitucional informa a ordem econômica, que de sua vez é fundada nos valores do trabalho e da livre iniciativa (artigo 170). Neste sentido, a pretendida harmonia de interesses, ainda que se trate de norma-objetivo, deve ser considerada em conjunto com a boa-fé para efeito de obtenção de maior justiça no mercado de consumo.⁸⁰

2.2.2.4 Educação e informação as partes

Segundo Rizzato Nunes, a Constituição Federal apresenta três espécies direitos em relação a informação: o direito DE informar sendo uma garantia fundamental, o direito de SE informar e o direito de SER informado, como uma obrigação concedida às pessoas.

Tratado por Cavalieri Filho⁸¹ como princípio da transparência, traz a necessidade de informações claras e corretas sobre os produtos e serviços, assim como o contrato a ser firmado.

2.2.2.5 Incentivo a mecanismo de solução de conflitos e meios eficientes de controle de qualidade e segurança dos produtos, impedir práticas abusivas, racionalização e melhoria dos serviços públicos e estudo constante do mercado de consumo

⁸⁰ MIRAGEM, 2008, p. 41.

⁸¹ CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 43.

Nesse ponto, podemos citar três princípios, que seriam: equidade, solidariedade e efetividade.

A equidade além de um princípio é tratada como uma técnica de hermenêutica⁸², que deve ser utilizada pelo juiz buscando um julgamento justo, de acordo com a igualdade e o equilíbrio entre as partes. Fazendo um encaixe ao princípio da solidariedade, que segundo Bruno Miragem reparte os riscos das relações visando uma melhor satisfação dos consumidores que estão a par do mercado de consumo e suas práticas abusivas, mudando até mesmo a compreensão contratual, visto que o juiz tem o poder de ir além da norma para resolver o caso concreto. Por fim, o legislador se preocupou em criar uma norma protetiva aos consumidores, mas também buscou mecanismos para que essa tutela fosse efetiva, trazendo através do CDC resultados práticos pelo princípio da efetividade.

2.2.3 A Nova Teoria Contratual no Âmbito no CDC

Claudia Lima Marques defende que, o direito contratual obteve mudanças ao longo do tempo,⁸³ visto que, se a sociedade e suas relações se inovam, o mundo jurídico que tutela e legisla essas relações também deverão se adequar. Com sempre, o direito muda proporcionalmente as mudanças sociais.

Atualmente, o contrato não pode ser entendido apenas no campo privado com a vontade livre e conciente de seus interessados, mas também deve respeitar a função social do contrato, ou seja, deve seguir o regramento imposto pelo artigo 421 do Código Civil, segundo Miguel Regale:

Não há razão alguma para se sustentar que o contrato deva atender tão somente aos interesses das partes que o estipulam, porque ele, por sua própria finalidade, exerce uma função social inerente ao *poder negociat* que é uma das fontes do direito, ao lado da legal, da jurisprudencial e da consuetudinária.⁸⁴

⁸² CAVALIEIRI, Sergio.2011. p.51

⁸³ MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**: O novo regime das relações contratuais. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 267.

⁸⁴ REALE, Miguel. Função Social do Contrato. **Miguel Reale**, 20 nov. 2003. Disponível em: <<http://www.miguelreale.com.br/artigos/funsoccont.htm>>. Acesso em: 06 abr. 2018.

O Código de Defesa do Consumidor como microsistema de ordem pública responsável por regular as relações entre consumidores e fornecedores segue as ideias da nova teoria contratual e sua consequente interpretação social do contrato.

Marques⁸⁵ traz as consequências advindas dessa nova teoria, como sendo: a limitação da liberdade e uma nova visão de abuso, através do qual o Poder Público intervém nas relações para que se evitem as práticas abusivas e caso elas ocorram, haja sanções para isso; relativização da força obrigatória dos contratos, com a ideia de que o contrato atinge não só as partes mas todos os entes que envolvem a relação jurídica. Outro postulado seria a proteção da confiança e dos interesses legítimos dessas relações, chegando por fim ao novo ideal de equilíbrio controlado através do Poder Público e pautado na boa-fé objetiva.

⁸⁵ MARQUES, 2011, p. 268.

3 DIÁLOGO DAS FONTES

Nesse capítulo será explicado sobre o Diálogo das Fontes, assim como, o posicionamento da doutrina quanto á aplicação no ordenamento jurídico brasileiro e por fim, análises referente a aplicação nos contratos de locação e os problemas derivados disso.

3.1 HISTÓRICO E POSICIONAMENTO DA DOUTRINA

Norberto Bobbio⁸⁶ defendia que não podemos considerar o direito analisando a norma jurídica isoladamente , pois seria necessário analisar todo o ordenamento jurídico, devendo ser entendido como uma totalidade ordenada. Seguindo esse pensamento, as normas deveriam ser compatíveis entre si, além de se relacionar com o todo, isso traz a ideia de que no ordenamento jurídico não deveria haver antinomias ou contrariedades. Porém Bobbio já se adiantou alegando que elas iriam existir, estabelecendo então critérios para poder solucioná-los. Os critérios estabelecidos por ele são: cronológico, ou seja, em caso de conflito prevalece a norma anterior; o hierárquico a qual prevalece a norma de hierarquia superior; E por fim, o de especialidade, que vai privilegiar a norma de caráter especial Em suma, o que Bobbio defendia seria a interpretação do ordenamento como um sistema único e coordenado, sem contrariedades, sendo que esse sistema deveria ser formado por normas que se complementam.

Esse conceito também é defendido por Erick Jayme, importante jurista alemão e professor, que se inspirou nos ministros da justiça Pasquale Stanislao Mancini e Emerico Amari para criar o Diálogo das Fontes. Baseando-se na necessidade de adequação das leis ao contexto atual, para então constituir um sistema jurídico eficaz.

O "diálogo das fontes" significa, que decisões de casos da vida complexos são hoje o somar, o aplicar conjuntamente, de várias fontes (Constituição, Direitos Humanos, direito supranacional e direito nacional). Hoje não mais existe uma fixa determinação de ordem entre as fontes, mas urna cumulação destas, um aplicar lado a lado. Os direitos humanos são direitos fundamentais, mas somente as vezes é possível deles retirar efeitos jurídicos precisos. O Direito Civil hoje é determinado por cláusulas gerais, como Boa fé, Eqüidade, Bons Costumes, Ordem pública. Minhas reflexões partem da

⁸⁶ INVESTIDURA, Portal Jurídico. **Teoria do ordenamento jurídico - Bobbio**. Portal Jurídico Investidura, Florianópolis/SC, 26 Mai. 2008. Disponível em: investidura.com.br/biblioteca-juridica/resumos/teoria-do-direito/93-teroriado. Acesso em: 06 jul. 2018

pergunta, como são estas cláusulas gerais concretizadas, com por exemplo standards vindos do Direito Comparado.⁸⁷

A grande autora responsável por trazer ao Brasil a Teoria do Diálogo das Fontes foi Claudia Lima Marques, defensora assídua da sua aplicação em nosso sistema. Segundo Marques, “é uma tentativa de expressar a necessidade coerente das leis de direito privado, coexistentes no sistema.”⁸⁸ Essa coerência busca eficiência e funcionalidade ao sistema, para enfim, como buscava Bobbio, evitar antinomias. O Direito Brasileiro passou a reconhecer o Diálogo das Fontes como técnica para a resolução de “conflitos de leis no tempo”, ou seja, ao invés de se verificar no caso concreto qual lei se aplica melhor, através da teoria trazida por Marques, o Supremo Tribunal Federal (STF) reconheceu pela primeira vez o Diálogo das Fontes através da aplicação do CDC as atividades bancárias⁸⁹. A dúvida que pairava nessa ação, conhecida como ADIN dos Bancos⁹⁰, era sobre aplicação do CDC frente a lei do sistema financeiro, ficando decidido que a lei especial que tratava sobre o tema era referente a organização do mercado, necessitando assim do Diálogo das Fontes com o CDC, que trazia normas de condutas e proteção. Essa aplicação de duas normas, abre para o âmbito do direito privado uma flexibilização na interpretação, para que sempre possa proteger o sujeito mais fraco de qualquer relação jurídica.

Seguindo os estudos de seu mestre, Claudia Lima Marques busca através da Constituição Federal a resolução de contrariedades presentes em nosso ordenamento, se pautando dos direitos fundamentais. Cabe ressaltar que, antes da determinação constitucional que determinou a criação de normas de proteção ao consumidor, assim como um Código específico para tratar do tema, as relações de consumo eram disciplinadas pelo Código Civil. Nesse ponto é importante frisarmos que apesar de lei específica, as relações de consumo ainda são regidas pelo Código Civil de forma subsidiária, exatamente isso que a autora defende, que tais leis não se excluam, mas se complementem.

⁸⁷ AYME, Erik. Entrevista com o Prof. Erik Jayme. **Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito – PPGDir./UFRGS**, Porto Alegre, v. 1, n. 1, nov. 2013, p. 66. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/index.php/ppgdir/article/view/43484>>. Acesso em: 09 mai. 2018.

⁸⁸ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2009, p. 89.

⁸⁹ Ibid., p. 90.

⁹⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.591-1 – Brasília. Relator: Ministro Carlos Velloso. Data de Julgamento: 07 de julho de 2006. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=266855>>. Acesso em: 02 jun. 2018.

“Diálogo” porque há influências recíprocas, “diálogo” porque há aplicação conjunta das duas normas ao mesmo tempo e ao mesmo caso, seja complementarmente, seja, subsidiariamente, seja permitindo a opção pela fonte prevalente ou mesmo permitindo uma opção por uma das leis em conflito abstrato – uma solução flexível e aberta, de interpretação, ou mesmo a solução mais favorável ao mais fraco da relação (tratamento diferente dos diferentes).⁹¹

Portanto, como visto, o que se busca é evitar a revogação de leis consideradas contrárias, para que assim, o sistema seja mais coeso e possa se encaminhar para um futuro em que o ordenamento seja entendimento como um só, sem antinomias. A grande professora Marques, adaptou a teoria de seu mestre alemão, e trouxe ao Brasil 3 ideais⁹² de solução de conflitos entre as leis, sendo elas: diálogo sistemático de coerência, uma lei dando embasamento para outra; diálogo sistemático de complementariedade e subsidiariedade em antinomias aparentes ou reais, utilizando duas leis que se complementam e caso sejam contrárias entre si, seriam utilizadas de forma subsidiária; E por fim, diálogo das influências recíprocas sistemáticas, através do qual uma lei geral poderia se redefinir para influenciar uma especial e vice-versa.

Claudia Lima Marques trouxe o Diálogo das Fontes para protestar o direito de aplicação de outras leis juntamente com o Código de Defesa do Consumidor, ou seja, o intuito foi demonstrar que a ordem constitucional de defesa do consumidor se tornou um microsistema, com o intuito proteger a parte vulnerável da relação do consumo, podendo assim, ser ampliada e aplicada em vários âmbitos, além de poder contar com outras leis, como o Código Civil para embasar essa proteção. Ressalta-se que, o CDC já assegura essa complementariedade:

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.⁹³

Essa teoria se mostrou necessária em um sistema jurídico que necessita dar efetividade e confiança as partes vulneráveis. Através desse diálogo, o direito se

⁹¹ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2009, p. 89.

⁹² BENJAMIN; MARQUES; BESSA, Ibid., p. 93

⁹³ BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>. Acesso em: 02 jul. 2018.

apresenta de forma positiva e principiologica⁹⁴, visto que busca através de princípios e cláusulas gerais a base para o entendimento uniforme do sistema. Assim, não se faz mais necessário a revogação ou a escolha de uma das leis, que muitas vezes podem ser equivocada, mas a aplicação conjunta. Busca-se assim, a igualdade nas relações jurídicas e por fim, a harmonia. Em síntese, o que defende Marques⁹⁵ é que a lei especial não pode se fechar aos seus próprios ditames, pois corre o risco de ser perder em um ordenamento tão complexo, então deve-se aplicar a parte especial no que é especial, ampliando a parte geral para poder valorar outras leis do sistema, como também defende Flávio Tartuce:

O Código de Defesa do Consumidor traz como conteúdo questões de direito privado e de direito público, encerrando vários conceitos indeterminados, como o de “boa-fé”. Representa uma norma aberta, perfeitamente afeita a diálogos interdisciplinares (diálogo das fontes). Além de tais elementos, o Código de Defesa do Consumidor contém uma pauta mínima de proteção dos consumidores, razões pelas quais deve ser considerado como um estatuto pós-moderno.⁹⁶

A jurisprudência brasileira já vem aplicando claramente e de forma muito pertinente tal teoria. Nos casos apresentado abaixo podemos observar a utilização do Diálogo das Fontes, em um primeiro momento entre o direito aduaneiro e o direito do consumidor:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO ADUANEIRO. AUTOMÓVEL FABRICADO NO EXTERIOR E ADQUIRIDO NO MERCADO INTERNO, COM NOTA FISCAL DA EMPRESA IMPORTADORA, DESEMBARAÇO ADUANEIRO E REGISTRO NO DETRAN. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ DO CONSUMIDOR QUE NÃO FOI AFASTADA. ILEGITIMIDADE DA PENA DE PERDIMENTO DO BEM. AGRAVO REGIMENTAL DA FAZENDA NACIONAL DESPROVIDO. 1. O Direito deve ser compreendido, em metáfora às ciências da natureza, como um sistema de vasos comunicantes, ou de diálogo das fontes (Erik Jayme), que permita a sua interpretação de forma holística. Deve-se buscar, sempre, evitar antinomias, ofensivas que são aos princípios da isonomia e da segurança jurídica, bem como ao próprio ideal humano de Justiça. 2. A pena de perdimento, fundada em importação supostamente irregular de bem de consumo usado, não pode ser aplicada

⁹⁴ ENTREVISTA - Prof^{fa}. Claudia Lima Marques: O diálogo das fontes e temas atuais. Blog do Direito Civil & Imobiliário. **YouTube**, 31 out. 2017. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=c1EcP Gp0ikM>>. Acesso em: 02 jul. 2018.

⁹⁵ ENTREVISTA - Prof^{fa}. Claudia Lima Marques: O diálogo das fontes e temas atuais. Blog do Direito Civil & Imobiliário. **YouTube**, 31 out. 2017. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=c1EcP Gp0ikM>>. Acesso em: 02 jul. 2018.

⁹⁶ MARTOS, José Antonio de Faria; TARTUCE, Flávio. O diálogo das fontes e a hermenêutica consumerista no superior tribunal de justiça. In: KNOERR, Viviane Coêlho de Séllos; CARVALHO NETO, Frederico da Costa; ANDRADE, Ronaldo Alves de. (Coord.) **Direito do consumidor**. Florianópolis: FUNJAB, 2013. (Organização CONPEDI/UNINOVE). Disponível em: <<https://www.conpedi.org.br/publi/cacoes/9105o6b2/33g9z461/539mgRU3m77G507g.pdf>>. Acesso em: 31 ago. 2018.

quando não se afasta categoricamente a presunção de boa-fé do consumidor, que adquiriu o bem de empresa brasileira, no mercado interno. Precedentes: AGRG NO AG. 1.217.747/SP, REL. MIN. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJE 8.10.2010; AGRG NO AG. 1.169.855/SP, REL. MIN. BENEDITO GONÇALVES, DJE 1o.12.2009 E ERESP. 535.536/PR, REL. MIN. HUMBERTO MARTINS, DJ 25.9.2006. 3. Agravo Regimental da FAZENDA NACIONAL desprovido.⁹⁷

Abaixo podemos observar o Diálogo das Fontes entre o Código Civil e o CDC, na tutela especial de uma menor em uma relação de consumo:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECUSA DE CLÍNICA CONVENIADA A PLANO DESAÚDE EM REALIZAR EXAMES RADIOLÓGICOS. DANO MORAL. EXISTÊNCIA.VÍTIMA MENOR. IRRELEVÂNCIA. OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE. - A recusa indevida à cobertura médica pleiteada pelo segurado é causa de danos morais, pois agrava a situação de aflição psicológica e de angústia no espírito daquele. Precedentes- As crianças, mesmo da mais tenra idade, fazem jus à proteção irrestrita dos direitos da personalidade, entre os quais se inclui o direito à integridade mental, assegurada a indenização pelo dano moral decorrente de sua violação, nos termos dos arts. 5º, X, infine, da CF e 12, caput, do CC/02. - Mesmo quando o prejuízo impingido ao menor decorre de uma relação de consumo, o CDC, em seu art. 6º, VI, assegura a efetiva reparação do dano, sem fazer qualquer distinção quanto à condição do consumidor, notadamente sua idade. Ao contrário, o art. 7º da Lei nº 8.078/90 fixa o chamado diálogo de fontes, segundo o qual sempre que uma lei garantir algum direito para o consumidor, ela poderá ser somada ao microsistema do CDC, incorporando-se na tutela especial etendo a mesma preferência no trato da relação de consumo. - Ainda que tenha uma percepção diferente do mundo e uma maneira peculiar de se expressar, a criança não permanece alheia à realidade que a cerca, estando igualmente sujeita a sentimentos como o medo, a aflição e a angústia. - Na hipótese específica dos autos, não cabe dúvida de que a recorrente, então com apenas três anos de idade, foi submetida a elevada carga emocional. Mesmo sem noção exata do que se passava, é certo que percebeu e compartilhou da agonia de sua mãe tentando, por diversas vezes, sem êxito, conseguir que sua filha fosse atendida por clínica credenciada ao seu plano de saúde, que reiteradas vezes recusou a realizar os exames que ofereceriam um diagnóstico preciso da doença que acometia a criança. Recurso especial provido.⁹⁸

3.2 APLICAÇÃO DO CDC NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

O CDC é considerado lei especial pois é designada à dois sujeitos: o consumidor e o fornecedor, ambos definidos em direito:

⁹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (1. Turma). Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1483780 PE 2014/0246478-3. Relator: Ministro Napoleão Nunes Maia Filho. Data de Julgamento: 23 de junho de 2015.

⁹⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial nº 1037759 RJ 2008/0051031-5. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data de Julgamento: 23 de fevereiro de 2010.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.⁹⁹

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

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

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.¹⁰⁰

De acordo com Scavone, “sem a presença do consumidor e do fornecedor, ao mesmo tempo e na mesma relação jurídica, não se aplicam o Código de Defesa do Consumidor.¹⁰¹ Portanto, para entendermos e aplicarmos o CDC é sempre necessário analisarmos os sujeitos presentes na relação de consumo.

Grande doutrinadores, com Claudia Lima Marques, Flávio Tartuce e Silvio Salvo Venosa, utilizando os ideais preconizados pela teoria do Diálogo das Fontes, defendem a aplicação do CDC nas relações locatícias. Marques ressalta que, assim como foi incluído o direito do consumidor na Constituição Federal, o direito à moradia também¹⁰², enquanto um em um viés de ordem pública, a moradia se socorre do direito privado muitas vezes através de contratos de locação.

Dentro desse direito e historicamente comprovado, a humanidade se encaminha para uma sociedade urbana, e através das demandas, o investimento no setor imobiliário se tornou atrativo. Administradoras de imóveis e proprietários que buscam uma renda extra, começaram a investir na locação de imóveis. Como já mencionado, em 1991 foi criada uma lei especial para tratar sobre o tema, tendo como sujeitos o locatário e o locador, com um viés mais protetivo para o locatário, considerado como parte mais vulnerável da relação.

⁹⁹ BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>. Acesso em: 02 jul. 2018.

¹⁰⁰ BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>. Acesso em: 02 jul. 2018.

¹⁰¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonati. **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 18.

¹⁰² MARQUES, 2011, p. 456.

Nota-se desde já, similaridades entre o CDC e a Lei do Inquilinato, visto que ambos procuram igular as relações jurídicas, enquanto o CDC busca harmonizar as relação entre consumidor e fornecedor, a Lei do Inquilinato busca entre o locatário e locador. Por conta disso, a defesa na aplicação do CDC se torna algo discutível, visto se tratar de um microsistema legal, a qual muitos defendem que pode e deve ser aplicado as relações locáticas, afastado-se somente em assuntos que as duas leis seriam contrárias. Outro argumento favorável à essa aplicação seria de que, a Lei do Inquilinato não seria suficiente para abordar todo âmbito de proteção a parte mais vulnerável da relação, sendo necessário o respaldo dos princípios e leis gerais preconizados pelo CDC. Assim, as duas leis poderiam ser aplicadas na mesma relação e no mesmo caso concreto, ressaltando que, conforme exposto anteriormente, a aplicação do CDC é plausível apenas nos casos em que seja comprovada a relação de consumo entre as partes.

A regra, porém, deveria ser a inclusão dos contratos de locação não comercial no campo de aplicação do CDC, que, como norma de ordem pública, estabelece um valor básico e fundamental de nossa ordem jurídica. As complexas e reiteradas relações, que se estabelecem entre o locatário, o locador, a imobiliária, o condomínio e sua administração, formam uma série de relações contratuais interligadas que estão a desafiar a visão “estática” do direito. Como verdadeiro contrato cativo de longa duração, a locação e suas relações jurídicas acessórias necessitam de uma análise dinâmica e contextual, de acordo com a nova teoria contratual, a reconhecer a existência de deveres principais e deveres anexos para as partes envolvidas seja o consumidor, seja a cadeia organizada de fornecedores diretos e indiretos. Assim como os contratos acessórios à locação, pois não é cabível deixar o fiador da locação sem a proteção do CDC.¹⁰³

Para Venosa, o conceito de consumidor equipara-se ao locatário por ser um conceito abrangente, que tem como intuito proteger a parte mais vulnerável da relação contratual, sendo também, o destinatário final visto que aluga o imóvel para morar. O problema seria conceituar o locador em fornecedor, visto ser necessário a comprovação de habitualidade no papel nesse papel.¹⁰⁴

Como se pode observar, grandes nomes da doutrina defendem a aplicação, ressaltando os requisitos necessários para aplicação do CDC. Porém, devido a grande dificuldade em se constituir a relação de consumo entre locatário e locador, na maioria dos casos concretos, não se aplica o CDC. Conforme demonstra a doutrina majoritária, nas palavras de Scavone:

¹⁰³ MARQUES, 2011, p. 456.

¹⁰⁴ VENOSA, 2014, p. 22.

Já se decidiu que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) não se aplica aos contratos de locação. É o que se verifica, por exemplo, no acórdão de 12.03.2008 da 15ª Câmara Cível do TJRS, nos autos da Apelação Cível 70023046345, tendo como relator o Desembargador Vicente Barroco de Vasconcellos: “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, caracterizando-se, objetivamente, como uma cessão de uso remunerado. O locador não é fornecedor, pois que não realiza nenhuma das atividades elencadas no art. 3º do CDC. Por outro lado, também não se enquadra o locatário como consumidor, vez que não é destinatário final do produto que recebe pelo contrato locatício, até por que a cessão da coisa locada é temporária, devendo este restituí-la quando findar a relação locatícia.”¹⁰⁵

Acompanhado por Luiz Antonio Rizzato Nunes¹⁰⁶ que, destaca a importância de analisarmos a hermenêutica jurídica, que indica conforme a hierarquia que a Lei do Inquilinato deve prevalecer, visto tratar de forma especial e abrangendo todo o conteúdo das relações locatícias. Tal entendimento também é seguido pelo STJ, que conforme pode ser analisado abaixo, julgou improcedente o pedido da parte ré em relação a aplicação do CDC na ação de despejo por falta de pagamento cumulado com ação de cobrança, visto já ter sido pacificado o entendimento de não aplicação por não considerar relação de consumo. No caso abaixo, a ação foi julgada procedente para parte autora com fundamento na Lei do Inquilinato:

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que não se aplicam aos contratos de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor, pois tais contratos não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos artigos 2º e 3º do CDC, e além disso, já são regulados por lei própria, a Lei 8.245/1991.¹⁰⁷

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.190.183 - MG (2017/0269955-2)
RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO AGRAVANTE : LAURA LAGO
AGRAVANTE : LUCIA LAGO AGRAVANTE : ZENON LAGO ADVOGADOS :
ROBERTO PORTES RIBEIRO DE OLIVEIRA E OUTRO (S) - MG051255
LUCAS SA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG151226 AGRAVADO :
ROSÂNGELA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA ADVOGADO : JOAO BOSCO
DE MOURA LARA RESENDE - MG033957 AGRAVO EM RECURSO
ESPECIAL. AGRAVO E RECURSO ESPECIAL INTERPOSTOS SOB A
ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. AUSÊNCIA
DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO NCPC. INAPLICABILIDADE DO CDC AO
CONTRATO DE LOCAÇÃO REGIDO PELA LEI 8.245/91. PRECEDENTE.

¹⁰⁵ SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p. 18.

¹⁰⁶ NUNES, Luiz Antonio Rizzato. **O Código de Defesa do Consumidor e sua interpretação jurisprudencial**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 48.

¹⁰⁷ CÓDIGO de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos de locação. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**, 17 mar. 2017. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/Comunicacao/noticias/Noticias/Codigo-de-Defesa-do-Consumidor-nao-se-aplica-aos-contratos-de-locacao>. Acesso em: 18 jul. 2018.

INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS E PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. FALHA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO CONHECIDO. DECISÃO ROSÂNGELA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA (ROSÂNGELA) ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos contra ZENON LAGO (ZENON), LÚCIA LAGO (LÚCIA) e LAURA LAGO (LAURA), que foi julgada procedente. A reconvenção foi julgada improcedente. A apelação interposta por ZENON e OUTROS foi parcialmente provida pelo Tribunal de origem, nos termos da seguinte ementa: AÇÃO COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AUSÊNCIA PROVA PAGAMENTOS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. - Não comprovado nos autos o pagamento dos aluguéis em atraso e os demais encargos da locação, fica caracterizado o inadimplemento das obrigações com a conseqüente rescisão do contrato. - Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locação, pois o conceito de locação não se insere no de distribuição, comercialização, aquisição ou utilização de produto ou serviço (Lei nº 8.078, artigos 2º e 3º) e por isso, a lei consumerista não incide sobre as relações locatícias, que têm disciplina própria (Lei nº 8.245/91). (e-STJ fls. 211) Os embargos de declaração interpostos por ZENON e OUTROS foram parcialmente acolhidos (e-STJ fls. 232/235). Inconformados, ZENON e OUTROS interpuseram recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando violação dos arts. 1.022 do NCPC, 884 do CC/02; 2º, 3º e 51 incs. IV e XII do CDC, e 8º, § 2º, 35 da Lei 8.245/91, ao sustentar que (1) o tribunal de origem não se manifestou sobre as matérias apresentadas nos embargos de declaração; (2) o contrato de locação firmado entre as partes está regido pelo CDC; (3) a cobrança dos honorários advocatícios é abusiva e que tem direito à indenização das benfeitorias realizadas no imóvel, e (4) a beneficiária das benfeitorias realizadas no imóvel é a recorrida, a qual deve pagar por elas. O apelo nobre não foi admitido em virtude de (i) ausência de negativa de prestação jurisdicional, e (ii) reanálise dos elementos informativos dos autos. Nas razões do presente agravo em recurso especial, ZENON e OUTROS sustentaram que há (a) negativa de prestação jurisdicional, e (b) erro de direito na valoração da prova. Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 273/276). É o relatório. Decido. De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. A irresignação não merece prosperar. (1) Alegação de ocorrência de negativa de prestação jurisdicional No julgamento da apelação, o Tribunal de origem fundamentou que as benfeitorias devem ser cobradas do antigo locador e que já ocorreu o decote dos honorários advocatícios, assim consignando: 'No que diz respeito às benfeitorias que o locatário, ora Apelante diz ter realizado no imóvel com anuência do proprietário anterior, conforme bem observado pelo ilustre Magistrado primevo, estas foram incluídas no preço do imóvel, quando este foi vendido ao ora Apelado. Assim, eventual direito de indenização do Apelante deverá ser pleiteado por ação própria e contra o locador anterior ou quem tenha legitimidade para tanto. Ademais, no contrato confeccionado com o novo proprietário do imóvel, ora Apelado, não consta cláusula a respeito das benfeitorias. (...) No tocante ao pedido de decote dos honorários advocatícios contratuais, depreende-se pela sentença às fls. 147, que estes já foram decotados, não incluindo na sentença, os honorários que fizeram parte do cálculo apresentados às fls. 03. Observo que, a condenação foi no valor de R\$ 19.331,18 (dezenove mil trezentos e trinta e um reais e dezoito centavos), sendo que, o cálculo

apresentado pelo Apelado era no valor de R\$ 23.197,41 (vinte e três mil cento e noventa e sete reais e quarenta e um reais). Assim, pode se concluir que os honorários contratuais não foram incluídos na condenação. (e-STJ FI. 353/354) Verifica-se que o tribunal de origem analisou as questões que lhe pareceram necessárias à solução da causa, apenas dando solução contrária à pretensão dos recorrentes, o que não caracteriza nenhum dos vícios do art. 1.022 do NCPC. (2) Da aplicação do CDC No que se refere à aplicação do CDC ao contrato de locação em questão, o entendimento do tribunal de origem está de acordo com a orientação desta Corte, no sentido de que é inaplicável o "Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/91, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas locatícias não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da lei 8.078/90. (AgRg no AREsp 101.712/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 06/11/2015)[...]

Como visto, na relações puras entre locatário e locador o entendimento que prevalece é da não aplicabilidade do CDC, porém esse cenário muda quando se fala em imobiliárias, que possuem o papel de intermediar essas relações lucrando com a administração dos imóveis. Nesse caso, o que deve ser observado principalmente é o contrato efetuado entre as partes. Partindo dos casos práticos na atualidade, a maioria das imobiliárias possuem um contrato próprio, muitas vezes imutáveis, obrigando os interessados. O exemplo mais fácil para esse tipo de situação é o proprietário, interessado em alugar seu imóvel, porém sem o conhecimento do mercado para fazê-lo, procura uma imobiliária para intermediar a locação, se impondo a todas as cláusulas e obrigações efetuadas pela a administradora através de um contrato. Esse contrato é conhecido como contrato de adesão.¹⁰⁸ Portanto, de acordo com Marques¹⁰⁹, podemos observar que, “considera uma relação de consumo, diretamente ou ao menos por equiparação, pois aqui a destinação final do bem imóvel é suplantada pela fática, técnica, informacional e jurídica vulnerabilidade do proprietário.”

Portanto, nos casos de contrato de adesão, a parte que aceita as imposições da imobiliária se torna vulnerável, sendo assim passível a aplicação do CDC.

O contrato é, portanto, uma cessão temporária de uso e gozo do imóvel sem transferência da propriedade, é contrato remunerado e de prestação contínua. Assim, a viúva que possui dois imóveis e coloca um para alugar, através de

¹⁰⁸ Art 54. Contrato de adesão é 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. In: BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>. Acesso em: 18 jul. 2018.

¹⁰⁹ MARQUES, 2011, p. 450.

uma imobiliária, é fornecedora em relação ao consumidor, e o contrato de locação elaborado pela imobiliária está sob o regime de equidade e boa-fé do CDC. Nota-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.¹¹⁰

Segundo segue entendimento jurisprudencial, o qual considerou a vulnerabilidade do proprietário frente a administradora:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo. 2. No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação. 3. Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o know how oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem. 4. É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação. 5. A atividade da imobiliária, que é normalmente desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, pode também se resumir ao cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono, tudo a evidenciar a sua destinação final econômica em relação ao contratante. 6. Recurso especial não provido.¹¹¹

3.2.1 Incompatibilidades e Problemas Derivados do Diálogo entre Lei do Inquilinato e CDC

A principal controvérsia entre as duas leis é referente as benfeitorias, de acordo com a lei especial de locações¹¹², toda benfeitoria necessária, ou seja, aquela com

¹¹⁰ MARQUES, 2011, p. 455.

¹¹¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial nº 509304 PR 2003/0034681-0. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Data de Julgamento: 16 de maio de 2013.

¹¹² Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. In: BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de

intuito de preservar o imóvel, e as úteis com intuito de melhorar o imóvel, serão indenizadas ao locatário, com a diferença de que as necessárias não precisam de autorização do locador e as úteis sim. Além disso, permite ao locatário o direito a retenção, que seria o direito de não entregar o imóvel até a devida compensação de valores devidos referente a benfeitoria. Porém, logo no início do dispositivo encontra-se “Salvo expressa disposição contratual”, ou seja, as partes são livres para estipular tal cláusula, podendo portanto até mesmo desistir do direito de indenização. O que o CDC¹¹³ veda veemente, classificando como nulas todas cláusulas que retirem o direito de indenização. Portanto percebe-se que, a Lei do Inquilinato autoriza a convenção entre as partes sobre a temática, enquanto o CDC não permite, classificando como nulo qualquer disposição, já que considera o direito a indenização como indisponível. Sobre as benfeitorias, o STJ¹¹⁴ já decidiu que prevalece o entendimento da Lei do Inquilinato.

A outra temática em que as duas leis divergem é sobre a multa moratória, aquela utilizada em caso de atrasos no pagamento do aluguel. Anteriormente, o CDC dava a limitação de até 10% do valor da prestação, porém com a Lei nº 9.298 de 1 de Agosto de 1996, esse limite passou para 2%, sendo que, a Lei do Inquilinato não possui qualquer limitação, cabendo ao caso prático se verificar o valor da multa aplicado. Cabe ressaltar que, na maioria dos casos, a multa nos contratos de locação é de 10%. Nesse caso, existem julgados antigos que aplicam o CDC aos contratos de locação, por entender que muitas vezes a porcentagem de aplicação da multa é abusiva, trazendo enriquecimento ilícito e também, formando uma relação de consumo, como é o caso mencionado abaixo:

COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - MULTA CONTRATUAL - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE. De conformidade com o que dispõe o art. 52, § 1º, do Codecon, em se tratando de contrato de locação, o percentual da multa por inadimplemento

setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>. Acesso em: 18 jul. 2018.

¹¹³ 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. In: BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>. Acesso em: 18 jul. 2018.

¹¹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 335. Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2012_28_capSumula335.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2018.

contratual não pode exceder dos 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação, pois o contrato de locação é relação de consumo, consoante as definições contidas no art. 3º do mencionado diploma legal. Recurso conhecido e provido.¹¹⁵

De acordo com o julgamento datado de 2000, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ-MG), possuía o entendimento de que, o percentual de multa aplicado nos contratos de locação não poderia exceder 2%, se baseando unicamente no Código de Defesa do Consumidor. Segundo considerava o Excelentíssimo Julgador, o contrato de locação firmado entre as partes seria uma relação de consumo, e a cobrança de multa acima dos ditames impostos era considerado um abuso. Porém, cabe ressaltar que, nessa época a matéria não era pacificada, e cada Tribunal possuía seu próprio entendimento, o que mudou ao passar dos anos.

¹¹⁵ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Processo nº 3125160 MG 2.0000.00.312516-0/000(1). Relator: Paulo César Dias. Data de Julgamento: 23 de agosto de 2000.

4 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

No presente capítulo será feita uma análise de casos concretos, verificando a aplicação de precedentes no ordenamento jurídico brasileiro.

4.1 TEORIA DOS PRECEDENTES E ANÁLISES

A dúvida em relação a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias está intimamente ligada ao fato da proteção dos mais vulneráveis nas relações jurídicas. Porém, com a Lei do Inquilinato em 1991, lei especial com regramentos próprios para as locações de imóveis, afastam o Código Civil e também o CDC. Cumpre ressaltar que, o Código Civil e o Código de Processo Civil podem ser usados subsidiariamente nessas relações, mas a Lei do Inquilinato tem se mostrado atenta as demandas, efetuando alterações em 2009 e 2012 para adequá-la as mudanças e necessidades sociais. Apesar disso, doutrinadores com Sílvia de Salvo Venosa, Flávio Tartuce, Bruno Miragem e Cláudia Lima Marques defendem a aplicação do CDC nessas relações, trazendo a ideia de complementariedade dessas duas leis, e defendendo a aplicação do Diálogo das Fontes.

Vale lembrar que as normas do CDC são gerais e não revogam expressamente a lei especial existente e nem são revogados por leis especiais posteriores. Como ensina Oscar Tenório, pode haver a coexistência da nova lei em face da anterior lei, desde que compatíveis. A lei especial mais nova não afeta a vigência da lei geral anterior, no que não forem incompatíveis, sendo necessário examinar a finalidade da duas leis. É a regra da compatibilidade da leis. O CDC não trata de nenhum contrato em especial, mas se aplica a todos, a todos os tipos de contratos, se contratos de consumo. Neste caso não revogará as normas especiais referentes a estes contratos, que nem sempre são de consumo, mas afastará a aplicação das normas previstas nas leis especiais anteriores que forem incompatíveis com o novo espírito tutelar e de equidade do CDC. Se a lei é posterior, como no caso da Lei 8.245/91, é de se examinar a compatibilidade do CDC com a lei mais nova. No caso, o CDC e a nova Lei de Locações são perfeitamente compatíveis, tratam de aspectos diferentes da mesma relação contratual e serão usadas conjuntamente quando tratar-se de locações urbanas não-comerciais.¹¹⁶

Como visto anteriormente, cada Tribunal possuía um entedimento sobre a aplicação do CDC, gerando uma insegurança, pelas diversas decisões no Direito Brasileiro. Portanto, é importante analisamos no âmbito jurídico, a atualização do nosso sistema através da Teoria dos Precedentes. O precedente denota uma decisão

¹¹⁶ MARQUES, 2011, p. 169.

já prolatada, e que pode ser utilizada como embasamento para outros casos, ou seja, uma decisão que pode servir de fundamentação para outra. Operadores e estudantes de direito, buscam através de precedentes analisar o caso concreto para poder dar argumento e força para as teses. O próprio ordenamento aconselha que isso seja feito, conforme pode ser constatado no Código de Processo Civil:

Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente.

§ 1º Na forma estabelecida e segundo os pressupostos fixados no regimento interno, os tribunais editarão enunciados de súmula correspondentes a sua jurisprudência dominante.

§ 2º Ao editar enunciados de súmula, os tribunais devem ater-se às circunstâncias fáticas dos precedentes que motivaram sua criação.¹¹⁷

Conforme tradição jurídica, o Brasil segue o sistema *civil law*, ou seja, seguimos o que está nos ditames da legislação positiva, elaborando leis e seguindo o que nela prescreve. Com as modificações e atualizações¹¹⁸ feitas pelo nosso ordenamento, percebe-se um avanço já que, o legislador não busca somente fundamentação no texto mas também nos precedentes, perseguindo assim, a maior harmonia e segurança jurídica.¹¹⁹ Assim, as decisões e os fundamentos caminham afim de evitar contrariedades, servindo para todos os casos apresentados.

Vamos analisar uma temática já apresentada nesse trabalho (vide página.38), e que a partir da Teoria dos Precedentes obteve uma mudança em seu entendimento. Cabe lembrar que, no ano de 2000, o TJ-MG possuía o entendimento de aplicabilidade do CDC referente à multa moratória nos contratos de locação, pois considerava uma relação de consumo. Ocorre que, no ano de 2002, o mesmo Tribunal já passava a considerar os entendimentos de outras Cortes, se posicionamento de modo contrário à aplicabilidade do CDC.

LOCAÇÃO - INAPLICABILIDADE DO CDC - MANUTENÇÃO DA MULTA EM 20%, COMO PACTUADA. JUROS MORATÓRIOS - FALTA DE PREVISÃO DA TAXA - FIXAÇÃO EM 0,5% A.M. . A maioria dos tribunais tem decidido pela inaplicabilidade do CDC aos contratos de locação, vez que não se configura relação de consumo, principalmente pela falta de profissionalidade do locador, que não pode ser considerado fornecedor, pelo que deve ser mantida a multa em 20%, como pactuada pelas partes, percentual que não é

¹¹⁷ MICHAEL, Rubenning. **Decifrando o novo CPC**: a teoria dos precedentes. 2016. **Jusbrasil**. Disponível em: <<https://micrub.jusbrasil.com.br/artigos/317096689/decifrando-o-novo-cpc-a-teoria-dos-precedentes>>. Acesso em: 23 ago. 2018.

¹¹⁸ MICHAEL, Rubenning. **Decifrando o novo CPC**: a teoria dos precedentes. 2016. **Jusbrasil**. Disponível em: <<https://micrub.jusbrasil.com.br/artigos/317096689/decifrando-o-novo-cpc-a-teoria-dos-precedentes>>. Acesso em: 23 ago. 2018.

abusivo em relação a esse tipo de relação jurídica. Havendo previsão de pagamento de juros moratórios, mas não se tendo estabelecido no contrato o percentual, devem os mesmos ser fixados em 0,5% a.m., de acordo com o CCB e a Lei de Usura.¹²⁰

Pacificando assim o seu entendimento, e demonstrando talvez um avanço de um sistema *civil law* para *common law*, baseado em precedentes. Ressalta-se que, atualmente os precedentes tem como função basear a fundamentação do julgador, mas não constitui uma obrigação.¹²¹

CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - MULTA MORATÓRIA - CDC - INAPLICABILIDADE - MULTA RESCISÓRIA - REDUÇÃO - CUMULAÇÃO DE MULTA COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA - POSSIBILIDADE - COBRANÇA DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - IMPOSSIBILIDADE DE SE PLEITEAR O PAGAMENTO DA MULTA RESCISÓRIA - BIS IN IDEM . Se os documentos juntados aos autos sem a audiência da parte contrária em nada influenciaram o julgamento da causa, não ocorre nulidade por cerceamento de defesa. Considerando desnecessária a produção das provas pretendidas, é dada ao juiz da causa, diante das peculiaridades da espécie, se assim convencido, a possibilidade de proferir julgamento antecipado da lide, mercê da manifesta inutilidade da coleta de outras provas além das documentais, sem que ocorra o alegado cerceamento de defesa. É entendimento pacífico no âmbito desta Corte a não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90, com a redação dada pelo art. 52, da Lei nº 9.298/96) nos pactos locatícios, especialmente no que se refere à multa pelo atraso no pagamento do aluguel, já que firmados de forma diversa (livre convenção) e nos termos da legislação pertinente (Lei nº 8.245/91). É possível a cobrança cumulada da multa moratória, baseada na ausência de cumprimento da prestação no prazo avençado, e da rescisória, respaldada no descumprimento integral da obrigação principal, por possuírem naturezas diversificadas e em razão do disposto no artigo 411, do Código Civil de 2002. A cobrança da obrigação principal exclui a possibilidade de se pleitear o pagamento da multa compensatória, sob pena de se incorrer em bis in idem.¹²²

O entendimento seguido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJ-PR) também segue a não aplicabilidade do CDC, deixando ao encargo contratual a livre estipulação de multa moratória, que na prática gira em torno de 10%. Cabe ressaltar que, existem decisões atuais¹²³ evitando a excessividade da multa, diminuindo a multa

¹²⁰ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Processo nº 200000035233640001 MG 2.0000.00.352336-4/000(1). Relator: Eduardo Mariné da Cunha. Data de Julgamento: 07 de fevereiro de 2002.

¹²¹ DE MELO FILHO, Alberto Mendonça. A teoria do precedente e o reforço do ativismo judicial. **Consultor Jurídico**, 27 ago. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-ago-27/alberto-mendonca-teoria-precedente-reforco-ativismo-judicial>>. Acesso em: 25 ago. 2018.

¹²² MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Processo nº 100240570812750011 MG 1.0024.05.708127-5/001(1). Relator: D. Viçoso Rodrigues. Data de Julgamento: 02 de outubro de 2007.

¹²³ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (11. Câmara Cível). Apelação nº 15789263 PR 1578926-3 (Acórdão), Relator: Mario Nini Azzolini. Data de Julgamento: 22 de fevereiro de 2017.

moratória, geralmente acima de 20%, mas não com o fundamento do CDC. Até porque conforme a Lei de Usura, Decreto nº 22.626, de 7 de Abril de 1933¹²⁴, que disciplina os juros nos contratos, qualquer cláusula penal acima de 10% é considerada nula.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COBRANÇA E RECONVENÇÃO - PARCIAL PROCEDÊNCIA A AÇÃO E RECONVENÇÃO - FORMAL INCONFORMISMO - PLEITO RECURSAL QUE VISA APRESENTAR PEDIDO REVISIONAL EM SEDE DE RECONVENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - INCOMPATIBILIDADE DE RITOS QUE INVIABILIZA O PROCESSAMENTO - COBRANÇA DE TARIFA BANCÁRIA DEVIDA - PACTA SUNT SERVANDA - RELAÇÃO LOCATÍCIA QUE NÃO AUTORIZA VISLUMBRAR ABUSIVIDADE DE CLAUSULA PREVIAMENTE PACTUADA - CDC INAPLICÁVEL - MULTA MORATÓRIA DE 10% ADEQUADA - INVIABILIDADE DE REDUÇÃO PARA 2% - RELAÇÃO JURÍDICA DE NAUTREZA CIVIL - HONORÁRIOS E CUSTAS ADEQUADOS - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.¹²⁵

4.1.1 Imobiliárias

Como constatado, o histórico da moradia no Brasil teve forte respaldo de investimento do setor imobiliário, através do qual, grandes empresários investiram na construção civil e em imóveis urbanos para enriquecer. Devido a alta demanda, as imobiliárias também começaram a crescer e lucrar. A administração de imóveis feitas por essas imobiliárias, através da angariação com o proprietário e a locação com o inquilino, efetuando também o financeiro de toda essa transação, gerou e gera muito interesse por aqueles que não possuem muito tempo e dedicação. Através da elaboração de contratos, administração e cobrança, as administradoras recebem apenas um percentual de toda essa operação, facilitando à vida dos interessados. Em uma perspectiva mais territorial, conforme dados coletados na administradora de imóveis M.K.J Imóveis Ltda, entre 2016 e 2018 foram celebrados 515 contratos de locação, somente na região metropolitana de Curitiba, capital do Paraná. Porém, como é sábio, todo negócio tem seu risco, e o que acaba ocorrendo nesse caso é a transferência do risco das relações locatícias para a imobiliária, que respondem no limite de suas responsabilidades.

¹²⁴ BRASIL. Decreto nº 22.626, de 07 de abril de 1933. Dispõe sobre os juros nos contratos e da outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm>. Acesso em: 03 set. 2018.

¹²⁵ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (12. Câmara Cível). Apelação Cível nº 1550728-9. Relator: Joeci Machado Camargo. Data de Julgamento: 31 de agosto de 2016.

Como parte do mercado privado e especialista na área imobiliária, a administradora de imóveis possui todo conhecimento técnico, deixando o locador e locatário em desvantagem, podendo então, serem vistos como entes vulneráveis na relação jurídica. Além disso, a imobiliária se configura como prestadora de serviços, sendo equiparada aos moldes da relação de consumo tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor. Visto isso, as relações de proprietários e inquilinos frente as imobiliárias são protegidas pelo CDC, conforme demonstra decisões abaixo:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.709.188 - DF (2017/0292552-2) RELATOR: MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) RECORRENTE : PARANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME ADVOGADO: ANDRÉ VITOR BERTO LUCAS E OUTRO (S) - DF036860 RECORRIDO: CICERO ALVES MESQUITA RECORRIDO : URACI VIEIRA DE OLIVEIRA ADVOGADO: THAIS CARVALHO LOBO E OUTRO (S) - DF022389 INTERES: ENGEFORT CONSTRUTORA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL ADVOGADO: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M INTERES: WENCESLAU GONCALVES RAMOS NETO ADVOGADO: DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por PARANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME, com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LOCAÇÃO. IMÓVEL. AVARIAS. RESPONSABILIDADE DA IMOBILIÁRIA. CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Apesar das complexidades que envolvem o contrato de administração do imóvel entre o proprietário e a imobiliária, aplicar-se-á o Código de Defesa do Consumidor nesta relação, vez que os proprietários enquadram-se no conceito de consumidor e a imobiliária como prestador de serviço. Precedente STJ. 2. Configurada falha na prestação do serviço, a entrega do imóvel com diversas avarias, uma vez que é responsabilidade da imobiliária em intermediar as relações entre locador e locatário, bem como assegurar-se que o bem seja entregue da mesma forma em que fora locado. 3. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida. Unânime."(e-STJ,fl.361) Em suas razões recursais, a recorrente aponta divergência jurisprudencial sobre a interpretação do art. 14 do CDC, sustentando, em síntese, que o acórdão recorrido entende que a responsabilidade da administradora imobiliária é objetiva em relação aos danos suportados pelo locador do imóvel em razão da inadimplência do locatário, enquanto o STJ entende que, nesses casos, a responsabilidade é subjetiva. Apresentadas contrarrazões às fls. 407/417 (e-STJ). É o relatório. Passo a decidir. Esta eg. Corte de Justiça tem decidido, reiteradamente, que, para a correta demonstração da divergência jurisprudencial, deve haver o cotejo analítico, expondo-se as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, a fim de demonstrar a similitude fática entre os acórdãos impugnado e paradigma, bem como a existência de soluções jurídicas díspares, nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ. Contudo, na hipótese dos autos, não houve essa demonstração. Isso porque, a análise dos autos denota que as circunstâncias fáticas expostas nos acórdãos paradigmas divergem do que foi exposto no aresto vergastado. No caso ora em análise, observa-se que as instâncias ordinárias fundamentaram suas decisões com base na aplicabilidade do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor à relação entre as partes para reconhecer a responsabilidade pela indenização dos valores

gastos pelo locador com a realização de reparos no imóvel entregue com avarias quando da rescisão do contrato de locação. Por outro lado, o acórdão paradigma trata de julgado que aplicou os ditames dos arts. 653 e 667 do Código Civil à relação contratual firmada entre as partes para afastar a responsabilidade da imobiliária pelo pagamento de valores relativos a alugueis, cota condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário. Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial. Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento). Publique-se. ¹²⁶

Nesse outro caso, podemos observar a imputação de responsabilidade da imobiliária, referente a luz do imóvel administrado, visto que a imobiliária deixou os débitos em aberto gerando o corte de energia. Por se constituir relação de consumo, foi aplicado o CDC para resolução do mérito:

RECURSO INOMINADO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE POR FORÇA DOS CONTRATOS. RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO. DÉBITO DE ENERGIA ELÉTRICA ANTERIOR AO CONTRATO DE LOCAÇÃO OBJETO DA LIDE. AUSENTE RESPONSABILIDADE DO ATUAL LOCATÁRIO. IMINÊNCIA DE CORTE. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DESCASO E DESRESPEITO. COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. SENTENÇA MANTIDA. Multa rescisória afastada. No caso concreto, a rescisão da locação decorreu de conduta da administradora do imóvel, que deixou de resolver problema surgido durante a contratualidade débito anterior de consumo de energia elétrica sujeitando o atual locatário a iminente corte no fornecimento do serviço. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME.¹²⁷

Referente a jurisprudência abaixo, a administradora descumpriu o contrato firmado com o proprietário, e por se qualificar como consumidor enquanto a imobiliária seria a fornecedora, a aplicabilidade do CDC também foi plausível:

O CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA RITO SUMÁRIO - DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PARA LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - INOVAÇÃO RECURSAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO NÃO CONHECIDO. Não se pode inovar no juízo de apelação, sendo desuso às partes modificar suas alegações e fundamentos, em razão do princípio da congruência e do duplo grau de jurisdição.¹²⁸

¹²⁶ BRASIL. Superior Tribuna de Justiça. (5. Região). Recurso Especial nº 1709188 DF 2017/0292552-2. Relator: Ministro Lázaro Guimarães. Data de Julgamento: 10 de agosto de 2018.

¹²⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. (2. Turma Recursal Cível). Recurso Cível nº 71006806210 - RS. Relatora: Elaine Maria Canto da Fonseca. Data de Julgamento: 28 de março de 2018.

¹²⁸ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (7. Câmara Cível). Apelação Cível nº 1678128 - PR. Relator: Prestes Mattar. Data de Julgamento: 02 de abril de 2001.

4.1.2 Bonificações

A bonificação é conhecida como um desconto ofertado ao locatário para o pagamento em dia. Na maioria das imobiliárias, no boleto de cobrança do aluguel é inserido um valor líquido, que seria o valor do aluguel reduzido com a bonificação, e o valor bruto correspondente ao valor real do aluguel. O PROCON-PARANÁ, órgão responsável pelos direitos do consumidor, já lançou uma nota afirmando que tal desconto seria na verdade uma penalidade ao locatário:

Na realidade, a bonificação é uma multa disfarçada e quando há aplicação de multa por atraso de pagamento do aluguel, acrescida com o valor da bonificação, o que representa uma dupla punição ao inquilino. Reajustes e eventuais multas devem ser calculados com base no valor do aluguel líquido.¹²⁹

O mesmo entendimento foi seguido pela decisão abaixo, que considerou a bonificação uma multa simulada:

O CÍVEL - EXECUÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATO DE LOCAÇÃO - ALUGUÉIS EM ATRASO - DESPACHO INICIAL - EXPURGO DA BONIFICAÇÃO PARA PAGAMENTO PONTUAL - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - RELAÇÃO DE CONSUMO - MATÉRIA DE MÉRITO - INADMISSIBILIDADE DE APRECIÇÃO DE OFÍCIO EM DESPACHO INICIAL - DECISÃO CASSADA - RECURSO PROVIDO. Ao despachar a inicial não pode o juiz determinar expurgos no valor da execução, no entendimento de que a bonificação constitui multa simulada vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, pois isso constitui matéria de defesa de mérito, da qual somente pode conhecer quando alegada em sede própria pela parte interessada, e não pressuposto de regularidade e validade processual ou de condição de ação.¹³⁰

Como podemos observar, os casos de aplicação do CDC frente ao contrato de locação são raros, sempre devendo constar os requisitos do CDC, que são: relação de consumo e constituição da figura do consumidor e do fornecedor segundo moldes legais. Portanto, o entendimento que se segue é da aplicação da lei especial de locações, ou seja, a Lei do Inquilinato.

¹²⁹ PROCON PARANÁ. Locação de imóveis: Dúvidas sobre bonificação e taxas. Portal do **PROCONPR**. Disponível em: <<http://www.procon.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=296>>. Acesso em: 05 set. 2018.

¹³⁰ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (7. Câmara Cível). Agravo de Instrumento nº 1673185 - PR. Relator: Prestes Mattar. Data de Julgamento: 02 de abril de 2001.

5 CONCLUSÃO

Apesar de existir direitos através do Código Civil para o consumidor, foi a partir da ordem constitucional de criação do Código de Defesa do Consumidor que os preceitos de proteção ao mais vulnerável se fortaleceram. Com o CDC, a população passou a entender seus direitos e obrigações dentro de uma relação jurídica, considerando tal criação, um marco civilizatório. O CDC é considerado um microsistema de ordem pública, e pautado de um caráter protetivo que se apresentou muito positivo. Através dessa proteção, trouxe a discussão sobre sua ampla aplicação à outras áreas do direito.

A Teoria do Diálogo das Fontes, busca a aplicação extensiva do CDC, para que assim, as leis em nosso sistema se complementam e se harmonizem em busca da solução para o conflito entre as leis. O que se demonstrou nesse trabalho é que, apesar de louvável e cabível em muitas situações, quando falamos de contratos de locação a aplicação do CDC não é possível, seja por se tratar de uma lei especial que por si só consegue responder as demandas da população, visto se atualizar ao longo do tempo, como também, por apresentar contrariedades insanáveis no caso concreto, cabendo apenas a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil. As exceções de aplicação são raras e geralmente aplicáveis em casos de comprovação da relação de consumo, contratos de adesão e condutas abusivas.

O que esperamos como operadores e estudantes de direito é o progresso, porém com a alta criação de leis, deve-se ter cautela para aplicá-las. Não podemos ser céticos e entender o ordenamento atual como um sistema coordenado, porque infelizmente, isso ainda não corresponde a realidade, principalmente na temática trabalhada. Concluíse com esse trabalho que, apesar de pertinente a proteção buscada pelo CDC, a própria Lei do Inquilinato já possui proteções de mesmo cunho, além disso, o importante respaldo dos precedentes se mostram muito positivos, dando maior segurança jurídica.

REFERÊNCIAS

ARAUJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática de locação**: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos. 7. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Atlas, 2016.

AYME, Erik. Entrevista com o Prof. Erik Jayme. **Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito – PPGDir./UFRGS**, Porto Alegre, v. 1, n. 1, nov. 2013, p. 63-67. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/index.php/ppgdir/article/view/43484>>.

BENJAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, v. 39, n. 127, 1994, p. 711-732. Disponível em: <<http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>>.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 5 outubro 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>.

_____. Decreto nº 22.626, de 07 de abril de 1933. Dispõe sobre os juros nos contratos e da outras providencias. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm>.

_____. Lei nº 12.112, de 09 de dez. de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>.

_____. Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012. Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm>.

_____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>.

_____. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>.

_____. Decreto-Lei nº 24.150, de 20 de abr. de 1934. Regula as condições e processo de renovoamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. **Portal do Planalto**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D24150.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

_____. Decreto-Lei nº 04, de 07 de fev. de 1966. Regula a ação de despejo de prédios não residenciais e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0004.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 06, de 14 de abr. de 1966. Dispõe sobre o reajustamento dos aluguéis de imóveis, locados para fins residenciais antes da vigência da Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0006.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 322, de 07 de abr. de 1966. Estabelece limitações ao reajustamento de aluguéis e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0322.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 5.334, de 12 de out. De 1967. Estabelece limitações ao reajustamento de aluguéis e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L5334.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

_____. Lei nº 5.441, de 24 de mai. de 1968. Dispõe sobre o reajustamento dos aluguéis de imóveis, locados para fins residenciais depois da vigência da Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5441.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 1.534, de 13 de abr. de 1977. Assegura a prorrogação, pelos prazos que especifica, de locações residenciais. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1534.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

_____. Lei nº 6.649, de 16 de mai. de 1979. Regula a locação predial urbana e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1970-1979/L6649.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 7.069, de 20 de dez. de 1982. Dispõe sobre o reajustamento de alugueres em locações residenciais e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1980-1988/L7069.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 2.064, de 19 de out. de 1983. Altera a legislação do Imposto de Renda, dispõe sobre o reajustamento dos aluguéis residenciais, sobre as prestações dos empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação, sobre a revisão do valor dos salários, e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del2064.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 2.065, de 26 de out. de 1983. Altera a Legislação do Imposto sobre a Renda, Dispõe sobre o Reajustamento dos aluguéis Residenciais, sobre as Prestações dos Empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação, sobre a Revisão do Valor dos Salários, e dá outras Providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del2065.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

_____. Lei nº 8.245, de 18 de out. de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso em: 08 abr.2018

_____. Lei nº 3.336, de 10 de nov. de 1957. Prorroga até 31 de dezembro de 1958 a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, com as alterações mantidas na Lei nº 3.085, de 29 de dezembro de 1956, e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L3336.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 3.494, de 19 de dez. de 1958. Prorroga a vigência da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L3494impressao.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 3.912, de 03 de jul. de 1961. Dispõe sobre a prorrogação da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1950-1969/L3912.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 4.494, de 25 de nov. de 1964. Regula a Locação de Prédios Urbanos. **Portal do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1950-1969/L4494.htm>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de ago. de 1942. Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4598-20-agosto-1942-414411-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 6.739, de 26 de jul. de 1944. Dispõe sobre a locação de imóveis. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-6739-26-julho-1944-416303-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 6.874, de 15 de set. 1944. Dispõe sobre aluguel de próprios nacionais ocupados por servidores civis da União. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-6874-15-setembro-1944-386491-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 7.466, de 16 de abr. 1945. Altera disposições do Decreto-lei n. 6739, de 26 de julho de 1944 e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940->

1949/decreto-lei-7466-16-abril-1945-452108-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 9.669, de 29 de ago. 1946. Regula a locação de prédios urbanos. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-9669-29-agosto-1946-417520-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 1.300. Altera a Lei do Inquilinato. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-1300-28-dezembro-1950-545714-publicacaooriginal-59010-pl.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 2.699, de 20 de dez. de 1955. Prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-2699-28-dezembro-1955-355010-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 3.085, de 29 de dez. de 1956. Prorroga a Lei do Inquilinato, e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-3085-29-dezembro-1956-354500-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Decreto-Lei nº 2.045, de 14 de jul. de 1983. Altera a Lei nº 6.708, de 30 de outubro de 1979, que trata da política salarial, e a Lei nº 7.069, de 20 de dezembro de 1982, que dispõe sobre o reajustamento de alugueres em locações residenciais, adota medidas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1980-1987/decreto-lei-2045-13-julho-1983-363045-norma-pe.html>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 1.708, de 23 de out. de 1952. Prorroga até 31 de Dezembro de 1954 a Lei 1.300, de 28 de Dezembro de 1960 (Lei do Inquilinato). **Portal do Senado Federal**. Disponível em: <<http://legis.senado.gov.br/legislacao/DetalhaSigen.action?id=543427>>. Acesso em: 08 abr.2018

_____. Decreto-Lei nº 5.169, de 04 de jan. de 1943. Modifica o disposto no decreto-lei n. 4.598, de 20 de agosto de 1942, e dá outras providências. **Portal do Senado Federal**. Disponível em: <<http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoSigen.action?norma=530264&id=14396240&idBinario=15611737&mime=application/rtf>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Lei nº 6.146, de 29 de nov. de 1974. Estabelece normas de reajustamento nos contratos de locação residencial regidos pela Lei nº 4.494, de 25 de Novembro de 1964. **Portal do Senado Federal**. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/legislacao/DetalhaSigen.action?id=548022>>. Acesso em: 08 abr.2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. (5. Região). Recurso Especial nº 1709188 DF 2017/0292552-2. Relator: Ministro Lázaro Guimarães. Data de Julgamento: 10 de agosto de 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. (1. Turma). Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1483780 PE 2014/0246478-3. Relator: Ministro Napoleão Nunes Maia Filho. Data de Julgamento: 23 de junho de 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1167656 MG 2009/0223597-2. Relator: Ministro Luiz Fux. Data de Julgamento: 14 de dezembro de 2010.

_____. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial nº 509304 PR 2003/0034681-0. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Data de Julgamento: 16 de maio de 2013.

_____. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial nº 1037759 RJ 2008/0051031-5. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data de Julgamento: 23 de fevereiro de 2010.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial nº 1190183 MG 2017/0269955-2. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Data de Julgamento: 20 de novembro de 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 335. Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2012_28_capSumula335.pdf>.

_____. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.591-1 – Brasília. Relator: Ministro Carlos Velloso. Data de Julgamento: 07 de julho de 2006. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=266855>>.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

CÓDIGO de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos de locação. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**, 17 mar. 2017. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/Comunica%C3%A7%C3%A3o/noticias/Not%C3%ADcias/C%C3%B3digo-de-Defesa-do-Consumidor-n%C3%A3o-se-aplica-aos-contratos-de-loca%C3%A7%C3%A3o>.

DAVID. O Controle de Aluguéis e as Favelas no Brasil de Vargas. **Arquitetura de liberdade**, 30 abr. 2013. Disponível em: <<https://arquiteturadaliberdade.wordpress.com/2013/04/30/18/>>.

DE MELO FILHO, Alberto Mendonça. A teoria do precedente e o reforço do ativismo judicial. **Consultor Jurídico**, 27 ago. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-ago-27/alberto-mendonca-teoria-precedente-reforco-ativismo-judicial>>.

DOMINGOS, Chrystiane M. F. O conceito de luvas no direito brasileiro e a legalidade da cobrança em contratos de shopping centers. **Webartigos**, 31 out. 2013. Disponível em: <<https://www.webartigos.com/artigos/o-conceito-de-luvas-no-direito-brasileiro-e-a-legalidade-da-cobranca-em-contratos-de-shopping-centers/114815>>.

ENTREVISTA - Prof^a. Claudia Lima Marques: O diálogo das fontes e temas atuais. Blog do Direito Civil & Imobiliário. **YouTube**, 31 out. 2017. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=c1EcPGp0ikM>>.

FARIA, Heraldo Felipe. A proteção do consumidor como direito fundamental em tempos de globalização. **Diritto brasiliano**, 11 out. 2007. Disponível em: <<https://www.diritto.it/a-protecao-do-consumidor-como-direito-fundamental-em-tempos-de-globalizacao/>>.

JÚNIOR, Marcos. Constituição de 1988 – Sua história e características: A Constituição de 1988 foi um marco na história da redemocratização do Brasil. Conheça sua história e veja um resumo de seu conteúdo. **Estudo Prático**. Disponível em: <<https://www.estudopratico.com.br/constituicao-de-1988-sua-historia-e-caracteristicas/>>.

MANASSÉS, Diogo Rodrigues. Vulnerabilidade, hipossuficiência, conceito de consumidor e inversão do ônus da prova: notas para uma diferenciação. **Conteúdo Jurídico**, Brasília, 17 jun. 2013. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.43983&seo=1>>.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MARTOS, José Antonio de Faria; TARTUCE, Flávio. O diálogo das fontes e a hermenêutica consumerista no superior tribunal de justiça. In: KNOERR, Viviane Coêlho de Séllos; CARVALHO NETO, Frederico da Costa; ANDRADE, Ronaldo Alves de. (Coord.) **Direito do consumidor**. Florianópolis: FUNJAB, 2013. (Organização CONPEDI/UNINOVE). Disponível em: <<https://www.conpedi.org.br/publicacoes/910506b2/33g9z461/539mgRU3m77G507g.pdf>>.

MICHAEL, Rubenning. **Decifrando o novo CPC: a teoria dos precedentes**. 2016. **Jusbrasil**. Disponível em: <<https://micrub.jusbrasil.com.br/artigos/317096689/decifrando-o-novo-cpc-a-teoria-dos-precedentes>>.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Processo nº 100240570812750011 MG 1.0024.05.708127-5/001(1). Relator: D. Viçoso Rodrigues. Data de Julgamento: 02 de outubro de 2007.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Processo nº 200000035233640001 MG 2.0000.00.352336-4/000(1). Relator: Eduardo Mariné da Cunha. Data de Julgamento: 07 de fevereiro de 2002.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Processo nº 3125160 MG 2.0000.00.312516-0/000(1). Relator: Paulo César Dias. Data de Julgamento: 23 de agosto de 2000.

MIRAGEM, Bruno. **Direito do Consumidor**: Fundamentos do direito do consumidor; direito material e processual do consumidor; proteção administrativa do consumidor; direito penal do consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

NUNES, Luiz Antonio Rizzato. **O Código de Defesa do Consumidor e sua interpretação jurisprudencial**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

_____. **Curso de Direito do Consumidor**: com exercícios. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (11. Câmara Cível). Apelação nº 15789263 PR 1578926-3 (Acórdão), Relator: Mario Nini Azzolini. Data de Julgamento: 22 de fevereiro de 2017.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (12. Câmara Cível). Apelação Cível nº 1550728-9. Relator: Joeci Machado Camargo. Data de Julgamento: 31 de agosto de 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (7. Câmara Cível). Agravo de Instrumento nº 1673185 - PR. Relator: Prestes Mattar. Data de Julgamento: 02 de abril de 2001.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. (7. Câmara Cível). Apelação Cível nº 1678128 - PR. Relator: Prestes Mattar. Data de Julgamento: 02 de abril de 2001.

POPP, Carlyle. **Comentários à Nova Lei do Inquilinato**. 4. ed. rev. e ampl. Curitiba: Juruá, 1996.

PRADO, Sergio Malta. **Da teoria do diálogo das fontes**: A ideia de que as leis devem ser aplicadas de forma isolada umas das outras é afastada pela teoria do diálogo das fontes, segundo a qual o ordenamento jurídico deve ser interpretado de forma unitária.. 2013. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI171735,101048-Da%20teoria%20do%20dialogo%20das%20fontes>>. Acesso em: 12 jul. 2018.

PROCON PARANÁ. Locação de imóveis: Dúvidas sobre bonificação e taxas. Portal do **PROCONPR**. Disponível em: <<http://www.procon.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=296>>.

REALE, Miguel. Função Social do Contrato. **Miguel Reale**, 20 nov. 2003. Disponível em: <<http://www.miguelreale.com.br/artigos/funsoccont.htm>>.

REFORMA da Lei do Inquilinato. Luiz Antonio Scavone Junior. **YouTube**, 03 abr. 2012. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=8xD2cAb8Wpw>>.

RIO DE JANEIRO. Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934. Regula as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. **Portal da Câmara dos Deputados**. Disponível em: <<http://ww2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-24150-20-abril-1934-500231-publicacaooriginal-1-pe.html>>.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. (2. Turma Recursal Cível). Recurso Cível nº 71006806210 - RS. Relatora: Elaine Maria Canto da Fonseca. Data de Julgamento: 28 de março de 2018.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonati. **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCHWARTZ, Fabio. A Defensoria Pública e a proteção dos (hiper)vulneráveis no mercado de consumo. **Consultor Jurídico**, 19 jul. 2016. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-jul-19/protecao-hipervulneraveis-mercado-consumo#_ftn4>.

SILVA, Américo Luís Martins da. A cobrança de luvas na locação comercial. **Revista dos Tribunais**, v. 811, mai. 2003.

SIMÕES, Geraldo Beire. Elaboração, tramitação legislativa, e acordos políticos da Lei nº 8.245/91. **Mercadante e Simões**. Rio de Janeiro, 21 out. 2011. Disponível em: <<http://www.mercadantesimoes.com.br/20anosleiinquilinato.pdf>>.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática, Lei nº 2 8.245, de 18 de outubro de 1991. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014.