



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA
SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
COORDENAÇÃO GERAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Nota n.º 185 CGAJ/DPDC/2006
Data: 12 / 5 / 2006
Protocolado: 08012.009439/2004-11
Representante: Procon Estadual do Paraná
Ementa: Parecer sobre a aplicabilidade do CDC nos contratos de administração e de locação de imóveis.

Sr. Coordenador-Geral de Assuntos Jurídicos,

I. Relatório

01. Trata-se de solicitação de parecer encaminhada via e-mail pelo Procon Estadual do Paraná acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis.
02. É o relatório.

II. Fundamentação

03. Quanto aos contratos imobiliários, vislumbramos duas situações passíveis de análise acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, quais sejam: 1. contrato entre empresa dedicada à administração imobiliária e o particular, por meio do qual a imobiliária se compromete a fornecer ao locatário, mediante remuneração, o uso e gozo pacífico do imóvel, durante certo lapso de tempo; e 2. contrato entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, por meio do qual a última se compromete a garantir e administrar o contrato de locação.
04. No tocante ao **contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária**, defende a professora Cláudia Lima Marques:

“o proprietário que coloca o imóvel sob a administração da Imobiliária não pode ser caracterizado como consumidor stricto sensu, pois não é o destinatário final econômico. O bem está sendo, na verdade, colocado para render frutos civis, aluguéis, logo o proprietário, futuro locador, age como produtor, como fornecedor. (...) A exceção poderá ser aceita pela jurisprudência, se o proprietário, que coloca o imóvel a administração pela Imobiliária, for de alguma forma ‘vulnerável’ segundo os princípios do CDC, a merecer a tutela especial da nova lei. (...) A hipótese de exceção poderá efetivamente acontecer, principalmente com pessoas que só possuem um imóvel para alugar ou que de alguma forma especial são vulneráveis às práticas da Imobiliária-fornecedor.”¹

05. Não obstante, em recente julgado, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios se pronunciou da seguinte forma:

“EMENTA. CIVIL - PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - ALEGADA OMISSÃO DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS - LOCAÇÃO - CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NOS

¹ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 4. ed. ver., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2002, pg. 361.

CONTRATOS - RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO. PRELIMINARES DAS CONTRA-RAZÕES AFASTADAS - IMPROVIDO.

I - A falta de interesse de agir não se configura quando a propositura da ação é o meio necessário para que a parte autora possa ver resguardado o seu interesse jurídico, sendo útil a via eleita para a obtenção do resultado pretendido.

II - O pedido não é impossível quando amparado, em tese, nas disposições legais (art. 186 c/c 927 do código civil de 2002; e art. 3º, §2º, c/c o art. 14, do cdc).

III - Se a apelante transacionou em processo de execução no qual se veiculava pretensão diversa da indenização por danos materiais, não existe relação de prejudicialidade a obstar o prosseguimento do recurso.

IV - Tendo em conta a data da citação (art. 219 do cpc), não há que se falar em prescrição do direito de ação, se o prazo prescricional a ser considerado é aquele estipulado pelo código civil de 2002 (art. 206, v), a ser contado a partir de sua entrada em vigor e não o do código de 1916 (art. 177), ante a regra das disposições finais e transitórias do ncc (art. 2.028).

V - **A prestação de serviços de administração de imóvel é de natureza consumerista, razão porque incidem as regras e princípios do código de defesa do consumidor na relação jurídica firmada com o consumidor, inclusive aquelas atinentes à responsabilidade objetiva da fornecedora (art. 14 e §§ do cdc).**

VI - Porém, se a fornecedora demonstra ter agido com a diligência necessária e recomendada na execução dos serviços de administração contratados, tomando as medidas pertinentes e recomendadas, inclusive ajuizando oportuna e adequada providência judicial contra os locatários e seus fiadores inadimplentes, não há como possa ser civilmente responsabilizada, vez que ausente o defeito na prestação do serviço (art. 14, §3º, do cdc)."

(APELAÇÃO CÍVEL 20030110893285APC DF, Acórdão número 225032, data de julgamento 16/06/2005, Rel. Benito Augusto Tiezzi, 3ª Turma Cível)

06. Já, com relação aos **contratos celebrados entre a imobiliária e o particular**, sustenta a professora Cláudia Lima Marques que *"Tratando-se de locação comercial a aplicação do CDC fica afastada. (...) tratando-se de locação residencial a aplicação das normas protetivas do CDC será a regra, como concorda apenas parte minoritária da jurisprudência."*²

07. Registre-se, no entanto, que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável a contratos de locação, os quais são regulados pela Lei nº 8.245/91, *in verbis*:

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO À INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. QUESTÕES FÁTICAS.

EXAME DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS Nº S 5 E 7 DO STJ. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO LOCATÍCIA.

- É inviável o reexame de matéria fática constante dos autos, tendo em vista o óbice contido no verbete Sumular n.º 07/STJ, bem como a interpretação de cláusulas contratuais nesta seara recursal.

- **É cediço que, em relação locatícia regida pela Lei nº 8.245/91, não se aplica o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que esta relação está regulada por lei específica.**

- Agravo regimental improvido."

(AgRg no Ag 363679/MG, DJ 03/11/2005, Rel. Ministro Hélio Quaglia Barbosa)

² *Idem*, pg. 361/362.

“LOCAÇÃO. VIOLAÇÃO AOS ARTS 79 DA LEI 8.245/91 E 2.036 DO CÓDIGO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. OCORRÊNCIA. MULTA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. O Tribunal a quo emitiu pronunciamento sobre as questões suscitadas pelo recurso especial, embora não tenha feito referência expressa aos respectivos dispositivos legais, caracterizando assim seu prequestionamento implícito.

2. **É pacífica e remansosa a jurisprudência, nesta Corte, no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios, que são reguladas por legislação própria.**

3. Restam ausentes às relações locatícias as características delimitadoras da relação de consumo apontadas na Lei 8.078/90.

4. Recurso especial conhecido e provido.”

(REsp 689266 / SC, DJ 06/10/2005, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima)

08. Verifica-se, portanto, que não está assente na jurisprudência que as disposições do código de defesa do consumidor se aplicam ao contrato de locação de imóveis.

09. *Data maxima venia*, a orientação que vem sendo adotada pelo STJ não analisa a existência dos elementos essenciais à aplicabilidade do CDC nas relações locatícias. E a argumentação de que a lei de Locações é posterior à Lei 8078/90 não pode significar o afastamento puro e simples do CDC, pois, desde que não haja conflito expresso – o que será resolvido caso a caso -, ambas as normas se aplicam simultaneamente.

10. Analisando a locação residencial, por exemplo, temos a figura do fornecedor, nos termos do art. 3º do CDC, que é aquele que presta um serviço, no caso, a imobiliária, pois se compromete a fornecer ao locatário, mediante remuneração, o uso e gozo do imóvel, durante certo lapso de tempo, e a figura do consumidor, que é o destinatário final do bem locado, no caso o locatário, considerando que segundo o art. 2º do CDC, consumidor não é somente aquele que *adquire*, mas também aquele que *utiliza* o produto.

11. No entanto, na locação comercial não se vislumbra a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor, pois o locatário utiliza o imóvel para o desenvolvimento de atividade negocial, e não como destinatário final, como, por exemplo, local de sua moradia, descaracterizando, portanto, a relação de consumo estabelecida pelo CDC, eis que não verificada a existência de um dos seus componentes, o consumidor.

III. Conclusão

12. Conclui-se, portanto, que verificados os componentes de uma relação de consumo, estabelecidos nos artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90, considera-se totalmente cabível a aplicabilidade do CDC nos contratos de administração e de locação de imóveis.

13. É o parecer. À consideração superior.

FABRICIO MISSORINO LÁZARO

Coordenador de Análises, Consultas e Estudos - CGAJ/DPDC

De acordo. Ao Sr. Diretor.

CLÁUDIO PÉRET DIAS

Coordenador-Geral de Assuntos Jurídicos



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA
SECRETARIA DE DIREITO ECONÓMICO
DEPARTAMENTO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
GABINETE

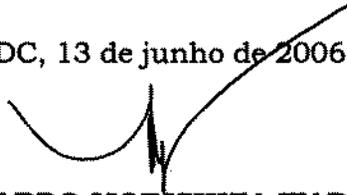
REF.: PROTOCOLO N.º 08012.009439/2004-11

ASSUNTO: APLICABILIDADE DO CDC NOS CONTRATOS DE ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

01. Acolho, na íntegra, a manifestação técnica bem elaborada da Coordenação Geral de Assuntos Jurídicos.
02. Trata-se de tema bastante tormentoso e a despeito de alguns julgados de nossa Corte Superior de Justiça, é razoável afirmarmos que ainda não há pacificação da matéria, consoante citações de nossa prestigiosa CGAJ.
03. Assevero apenas que a tutela administrativa quando tipificada a conduta abusiva, e.g. art. 39 ou 51 do CDC, goza do alcance estabelecido pelo artigo 29 da lei consumerista.
04. Para esta aplicação - norma de equiparação (art.29 do CDC) - deve-se considerar a teoria finalista e que esteja presente à vulnerabilidade do consumidor, ainda que equiparado.
05. A tutela equiparada, mais hodiernamente, é considerada uma estratégia necessária para proteção dos consumidores nas acepções coletivas e difusas, e tem se mostrado cada vez mais efetiva. Do mesmo modo, a intervenção administrativa guarda uma importância ímpar, sobretudo, como forma de facilitar aos consumidores um acesso mais efetivo aos seus direitos.
06. Ressaltamos apenas que para a aplicação das sanções administrativa é indispensável a observação dos cânones constitucionais do devido processo legal e da ampla defesa.

07. Sendo estas às considerações, dê-se vistas para CGAJ e CGSC, e providencie-se o envio de resposta ao respeitável Procon oficiante.

DPDC, 13 de junho de 2006.



RICARDO MORISHITA WADA

Diretor do DPDC