

AS PARTES NA LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO EM EXTENSÃO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

CELINA CARDOSO NEIVA

Advogada especializada em Direito do Consumidor e Responsabilidade Civil

A **Lei do Inquilinato nº 8.245/91** tem igual hierarquia à **Lei nº 8.078/90**, que normaliza as relações de consumo, no entanto, tendo nascido a lei das locações, um ano após o CODECON, o legislador, antevendo o quanto haveria de modificações nos contratos clássicos, até então dominantes, inseriu na lei inquilinária o artigo 45, que confere ao juiz o poder de modificar o pactuado, declarando nulas as cláusulas notadamente abusivas, excessivamente onerosas para o locatário e contrárias à lei das locações.

Após uma década, o Código do Consumidor saiu dos limites de lei específica às relações de consumo e inseriu, em diversas outras áreas do Direito, *Princípios e Teorias*, que visam, não apenas, a interesses isolados, mas sim, e principalmente, o *aspecto social, a harmonia, a solidariedade, a boa-fé, a transparência, o equilíbrio e acima de tudo, a segurança*.

Assim sendo, o CDC passou a determinar a forma e o resultado dos mais diversos tipos de contratos, inclusive os relativos às instituições financeiras, que sendo regidas por lei especial, a princípio não aceitaram pacificamente ser caracterizadas na forma do parágrafo 2º, do artigo 3º do Código do Consumidor, pois os contratos de empréstimo de dinheiro, à primeira vista, não estariam enquadrados nem em serviço, nem em produto.

A jurisprudência passou então a manifestar-se, e hoje de forma majoritária, decide na mesma linha de entendimento da Prof. Claudia Lima Marques, admitindo que, como o sistema do CDC não se utiliza das mesmas definições do Código Civil, ao tratar de bens destinados ao consumo, foi possível então caracterizar o Banco ou instituição financeira como **fornecedor**, vez que através *da captação, da administração, da intermediação, e da aplicação de recursos*, oferece o **produto financeiro**, que é o **crédito**,

e o cliente visto então como **consumidor** é o *destinatário final*, que paga o *preço* através dos *juros*.

Quanto à locação de imóveis urbanos, em se tratando de pessoas naturais, alguns magistrados, não aceitam aplicar o CDC, pois não admitem haver neste tipo de contrato relação de consumo.

Nosso entendimento vai em oposição, pois apenas exemplificando e não partindo exatamente para a analogia, concluímos que o *leasing* é um contrato, em **essência de locação**, havendo ou não a aquisição do bem ao final do prazo estipulado, e seu conteúdo contratual está sob o comando do Código de Proteção ao Consumidor. A locação em si forma uma **relação de consumo**, e o **preço** é o **lucro** que se alcança através da diferença, ou seja, do que excede, em termos de aluguel, ao necessário para a *manutenção do bem locado*.

Entendemos também que, afastando a figura do Locador que dá um único imóvel à locação e não sendo esta uma prática que utiliza habitual ou profissionalmente, todos os outros Locadores, mesmo que desenvolvam esta atividade como pessoa física, e que tenham mais de um imóvel destinado a locação, com o propósito de alcançar o **lucro**, são caracterizados como fornecedores, pois o resultado que almejam advém do **preço** pago pelo Locatário, ou seja, o *aluguel*, tornando assim o *uso e a fruição* do objeto locado, o **produto** da relação de consumo. *Ex vi* os parágrafos 1º e 2º do artigo 3º e artigo 29 do CDC.

Aqui vale lembrar a noção clara e precisa de Clóvis Beviláqua, ao comentar o Código Civil, em seus artigos 1188 e 1189:

“O contrato de locação de coisa é aquele pelo qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, o uso e gozo de uma coisa infungível. O locador entrega para o locatário a coisa alugada, a sua posse e o uso a que se destina e deve garantir o uso pacífico da coisa locada durante o tempo do contrato”.

Em tese, abstraímos dessa construção mais duas figuras como partes na locação, quais sejam o **Fornecedor** e o **Consumidor**, respectivamente o Locador e o Locatário.

Embora a lei do inquilinato e a de proteção ao consumidor tratem de aspectos diferentes da relação contratual, são **perfeitamente compatíveis**,

se usadas em conjunto, havendo como única ressalva, a incompatibilidade do disposto no artigo 51, XVI do CDC e o artigo 35 da Lei das Locações.

Todavia não resta dúvida quanto à aplicação do CDC quando o futuro Locador coloca um imóvel sob a administração de uma imobiliária para render *frutos civis* ou *aluguéis*.

Nesse caso o proprietário, ou simplesmente aquele que detém a posse do imóvel, passará a agir como *produtor*, enquanto que a sociedade imobiliária passará a ser *fornecedora de serviços*, ambos em face do futuro Locatário ou *consumidor*. Já as relações entre o proprietário do imóvel ou seu representante, e a imobiliária, só merecerão a tutela do CDC, por exceção, em caso de comprovada vulnerabilidade do contratante, diante da administradora/contratada.

Concordamos que os contratos de locação de imóvel urbano não-residencial não poderão merecer a tutela do CDC, pois **consumidor**, segundo a regra do artigo 2º do CODECON, é aquele que utiliza o bem locado (produto ou serviço) como destinatário final fático e econômico.

Entendemos, todavia, que acima do *Direito Público* ou o *Direito Privado*, **está sendo construído o Direito Social**, o qual num futuro breve, *passará a reger não apenas a vontade das partes, mas principalmente a conduta dos contratantes*.

Enquanto se aguarda esse momento e em virtude da *extrema vulnerabilidade do indivíduo*, em relação à *moradia*, entendemos que a *necessidade pessoal e familiar* merece a proteção de um **Código que vise ao Equilíbrio Social**.

Vale ainda ressaltar, que a Constituição Federal determina como **garantia fundamental** que a *moradia* há de ter uma **Função Social**.

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