

JULLYANA SOUZA PAIVA

**UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO SOB A LUZ DO  
CÓDIGO CIVIL E DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2019

JULLYANA SOUZA PAIVA

PROJETO DE MONOGRAFIA

**UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO SOB A LUZ DO  
CÓDIGO CIVIL E DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Projeto de Monografia apresentado ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Prof. Me. Marcos Ricardo da Silva Costa.

ANÁPOLIS – 2019

JULLYANA SOUZA PAIVA

**UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO SOB A LUZ DO  
CÓDIGO CIVIL E DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Anápolis, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

Banca Examinadora

---

  

---

## RESUMO

Este trabalho tem por objetivo mostrar as relações do contrato de locação com o Código de Defesa do Consumidor. Para isso, se faz necessário primeiramente, entender onde tudo isso começou, onde surgiu as primeiras relações de contratos na Idade Antiga, em Roma, depois passando pela Idade Moderna e por fim chegando nos nossos dias atuais. Para entender a relação existente do Código de Defesa do Consumidor, é necessário analisar os contratos na visão do Código de Defesa do Consumidor, onde veremos os sujeitos e objeto na relação de consumo e os direitos básicos do consumidor. E por fim, iremos ver essa relação existente entre os contratos de locação e o Código de Defesa do Consumidor, analisando a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), as formas de extinção do contrato e os posicionamentos onde há divergência se existe ou não essa relação.

**Palavras chave:** Locação. Contrato. Código Civil. Código de Defesa do Consumidor.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	01
<b>CAPÍTULO I – EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS</b> .....	03
1.1 Na Antiguidade .....	03
1.2 Na Idade Média .....	06
1.3 No direito moderno .....	08
<b>CAPÍTULO II – OS CONTRATOS SOB A ÓTICA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR</b> .....	13
2.1 Sujeitos e Objeto na Relação de Consumo .....	13
2.2 Os Direitos Básicos do Consumidor .....	16
2.3 Os contratos sob a luz do Código de Defesa do Consumidor .....	21
<b>CAPÍTULO III – O CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB A LUZ DO CÓDIGO CIVIL E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR</b> .....	25
3.1 A Lei do Inquilinato nº 8.245/1991 .....	25
3.2 Extinção da locação .....	29
3.3 A aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas inquilinárias .....	33
<b>CONCLUSÃO</b> .....	37
<b>REFERENCIAS</b> .....	39

## INTRODUÇÃO

O contrato no Direito Romano é considerado como o mais importante, não apenas no Brasil, mas também em vários países ocidentais. Nessa época foram criadas as bases contratuais que existem até hoje, como por exemplo, o contrato de locação.

Mas os contratos de hoje são objetivados, padronizados e não pessoalizados como antigamente, surgindo assim novos tipos de contratos como o de adesão, contratos necessários entre outros e também o acordo entre as partes, onde a manifestação da vontade seja sua fonte primária.

O presente trabalho tem por objeto fazer uma análise dos contratos de locação sob a luz do código civil e do código de defesa do consumidor, mostrar a importância desse contrato que sempre esteve presente nos tempos antigos até nos nossos dias atuais, fazendo sua evolução histórica, destacando as suas mudanças para entendê-lo melhor contemporaneamente.

Inicialmente, no primeiro capítulo, procurou mostrar a partir do Império Romano na antiguidade, passando pelos contratos na idade média, onde se foi dividida em duas partes, a Alta Idade Média, onde foi marcada pelo sincretismo entre o direito romano e o germânico, e depois pela Baixa Idade Média, onde permaneceu o direito romano e também a presença do direito feudal, e por fim, os contratos nos nossos dias atuais, onde o Brasil adota o modelo baseado nas leis do Direito romano-germânico.

Depois, no segundo capítulo observaram-se os contratos na visão do

Código de Defesa do Consumidor, que foi de grande importância na legislação brasileira. Essa relação contratual vem cercada de direitos básicos e fundamentais para um contrato ser celebrado da forma correta.

E por fim foi feita a análise dos contratos de locação no âmbito do Código Civil buscando comparar a tutela dada pelos dois instrumentos legais por serem de grande valia essa interpretação dada na regulação dos contratos de locação.

A pesquisa se ateve também em observar as posições doutrinárias e jurisprudenciais sobre a relação do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil na percepção e regulação dos contratos de locação.

A pesquisa tem por objetivo abordar o contrato de locação sob e os seus aspectos na relação de consumo existentes, do locatário como consumidor, e a posição que a Lei do inquilinato nos traz de nº 8.245/1991.

Sendo assim é de suma importância este tema, pois, se vê que nos dias atuais tem sido realizada com muita frequência a diversidade de vários contratos de locação.

A metodologia aplicada nesta monografia, foram bibliografias e artigos publicados, todos eles buscando ideologias de vários autores com os mesmo pensamentos do tema abordado. Alguns deles bem conceituados como Venosa, Diniz, Filomeno, Marques, Roppo, entre outros.

## CAPÍTULO I – EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS

O conceito jurídico de contrato é histórico e para isso, faz-se necessário analisar como o contrato foi visto ou utilizado nos diferentes momentos históricos. Inicialmente o presente capítulo buscará mostrar como o Direito Romano exerceu uma grande influência nos países que se basearam no sistema de leis romano-germânico, ao qual, o Brasil faz parte. Após, será analisado o conceito de contrato no contexto da idade média e por fim como estão os nossos direitos contratuais no nosso código atual.

### 1.1 Na Antiguidade

A evolução histórica dos contratos se dá início no Direito Romano, que podemos considerar como o mais importante, pois é a base, não apenas aqui no Brasil, mas também nos países ocidentais que provêm do Direito Romano. Nessa época foram criadas bases contratuais que existem até hoje.

No Direito Romano, não seria possível um contrato existir sem uma exteriorização de forma, e que de início existiam três formas de contratos: *verbis*, *re* ou *litteris*. *Litteris*, que exigiam a inscrição material no livro do credor; *re*, que demandavam a tradição efetiva da coisa e o contrato *verbis*, que era validado com troca de expressões orais obrigacionais. De acordo com Pereira:

Somente mais tarde, com a atribuição de ação há quatro pactos de utilização frequente (venda, locação, mandato e sociedade), surgiu a

categoria dos contratos que se celebravam *solo consensu*, isto é, pelo acordo das vontades(2015, p. 8).

Então eram somente aqueles quatro tipos de contratos consensuais que eram conhecidos.

Os romanos não concebiam a ideia de direito subjetivo, somente a de *actio*. Para eles não bastava apenas o acordo de vontade das partes para a formação contratual, mas era indispensável observar a forma em que o contrato era consagrado. Essa forma tinha um caráter prático e religioso, porque os deuses só iriam abençoar eles se eles seguissem os ritos adequados, ademais, o cumprimento de um contrato era questão de honra e o vínculo jurídico era pessoal (NAVES, 2007).

O Direito Romano também se estruturou com uma outra figura além dos contratos, que foi o *pactum*. No pacto, existe um acordo de vontades entre duas pessoas, sendo assim, o pacto não gera obrigação, efeitos jurídicos para as partes, então bastava o simples acordo de vontade entre as partes. Se uma parte não cumpria o acordo, a outra parte não poderia mover uma ação, porque o pacto não era previsto em lei, e a ele não era atribuído o *actio* (NAVES, 2007).

Um tempo depois, surgiu a categoria de contrato que se celebravam pelo acordo de vontade, *solo consensu*, pela convenção. Portanto, esses eram os quatro contratos consensuais que existiam os demais deveriam ser analisados e observados as formalidades previstas. Para ser considerado contrato, desde aquela época, deveria haver obrigações civis por si mesmo, por isso os pactos não fazem parte da lista de contratos e nem era previsto em lei. O *pactum* gerava apenas obrigações naturais (PEREIRA, 2015).

Com base nesses contratos, nós temos o contrato de locação, o *locator*, que é o locador se obriga a proporcionar o gozo de uma coisa, a execução de uma obra determinada a outrem, ou a prestação de um serviço para o *conductor*, que é o locatário, que mediante pagamento de um valor geralmente predeterminado, geralmente em dinheiro, se faz o contrato (BALDON, 2010).

No Direito Romano, temos três tipos de contrato de locação:

*locatioconductio rei*, a locação de coisa; *locatioconductiooperarum*, a locação de serviços; e *locatiooperis faciendi*, que é a locação de obra. Na locação de coisa, o locador passa ao locatário o uso e gozo da coisa, mas se faz isso por meio do pagamento do aluguel. Essa relação jurídica não faz do locatário dono do imóvel, pois não há transferência de propriedade, mas sim de mera detenção (BALDON, 2010).

A respeito da locação, temos três elementos essenciais: a *res*, que pode ser qualquer coisa corpórea, tanto móvel quanto imóvel, desde que inconsumível; a *merces*, que em regra paga em dinheiro, cujo valor deve ser determinado desde o momento da formação do contrato; e por fim o *consensus* das partes contratantes (BALDON, 2010).

A *locatioconductio rei* se extingue, essencialmente, ao término do prazo da locação, devidamente fixado em contrato; quando alguma coisa for destruída, sem possibilidade de restituição; quando o locador necessitar da coisa para uso próprio ou para reformá-la; não havendo pagamento da *merces* por prazo de dois anos; quanto ao locatário, se a coisa apresentar algum defeito que impeça limite ou dificulte seu pleno uso e gozo, ou quando há perigo na continuidade do uso e gozo. Nos casos de falecimento de um dos contratantes, o contrato se estende a herdeiros e sucessores; no caso de venda, deve o locador indenizar o locatário pelos danos que decorram da privação do uso da coisa caso o comprador não deseje dar continuidade à locação (BALDON, 2010).

No que diz respeito à locação de serviços – *locatioconductiooperarum*, o locador deve prestar serviços ao locatário, em caráter pessoal, durante um certo tempo, recebendo então uma quantia em dinheiro (*merces*). O objeto do contrato é a *operae*, trabalho geralmente desempenhado por homens livres não especializados, quase sempre remunerados por dia. Qualquer risco decorrente da locação de serviços corre exclusivamente por conta do locador, que não oferece garantias, se não por motivo de força maior, situação em que faz jus ao recebimento da *merces* mesmo sem prestação do serviço (BALDON, 2010).

Tem-se ainda a locação de obra ou empreitada – *locatiooperis faciendi* –

na qual um prestador de serviço é contratado para a execução de uma obra determinada, como por exemplo, a construção de uma casa, com prazo determinado e através do pagamento de determinado valor em dinheiro. Por fim, o *conductor* ficará com a responsabilidade de observar as normas técnicas necessárias com vistas ao cumprimento da obrigação contratada, respondendo, inclusive, pelos danos decorrentes de imperícia profissional, tendo como foco o resultado final; assim, pode ele contratar terceiros para a execução, exceto se tratar-se de contrato *intuitu personae*(BALDON, 2010).

## 1.2 Na Idade Média

A Idade Média foi definida pelos historiadores como o período compreendido entre a queda do Império Romano do Ocidente, no Século V d. C., até a tomada de Constantinopla pelos turcos em 1453. Dentro disso, nós temos pelo menos dois momentos específicos a título de estudo: a Alta Idade Média (do século V ao século IX) e a Baixa Idade Média (do século IX ao XV)(CASTRO, 2014).

Os estrangeiros ao império romano, conhecidos como os povos bárbaros, devido a sua baixa centralização tinham suas formações jurídicas pautadas na oralidade e no costume, havendo cada tribo sua própria tradição.

Logo após as invasões, os povos germanos não impuseram o seu sistema jurídico aos povos conquistados, sendo assim, eles permitiram uma sobrevivência do direito romano ao invés de repudiar as tradições encontradas, os conquistadores absorveram os valores e as instituições romanas. Os germânicos adotaram a escrita latina, a civilização material, a língua romana, o resto da cultura tardo-clássica e por fim, a crença católica em vez da ariana (WIEACKER, 1967).

Além do sincretismo, devemos destacar a importância que o direito canônico influenciou na sociedade daquele tempo e na construção do modelo consolidado na Baixa Idade Média (CASTRO, 2014).

Podemos dizer que o Direito Medieval sofreu forte influência do Direito Canônico, Romano e Germânico costumeiro e assim apresentava parte do

formalismo do Direito Romano. Com o crescimento da economia mercantil esse formalismo contratual passou a ser um entrave para as contratações. Tornou-se comum, então, no instrumento contratual, constar que as fórmulas foram cumpridas, mesmo que na prática não fossem realizadas. Era comum, ao celebrar um contrato, fazer um juramento com motivos religiosos para dar força aquele contrato (ROPPO, 2009).

Durante muitos séculos, o direito canônico, por ter uma natureza unitária, foi responsável, quase que exclusivamente, pelo domínio do direito privado. O único local em que se era permitido a realização de casamentos e divórcios era nos tribunais eclesiásticos. Acreditava-se que se a obrigação fosse assumida de forma livre e consciente, não haveria motivos para se descumprir o contrato (ROPPO, 2009).

Mas, com o declínio do poder real e o avanço do feudalismo pela Europa, uma nova sociedade de dependência e hierarquia entre homens se formava e se sedimentava como nova configuração social, tendo como motivo, a necessidade de proteção e sobrevivência.

Flávia Lages de Castro, citando Fourquin, define feudalismo como:

[...] um tipo de sociedade baseado numa organização muito particular entre os homens: laços de dependência de homem para homem estabelecendo uma hierarquia entre os indivíduos. Um homem, o vassalo, confia-se a outro homem, que escolhe para seu amo, e que aceita esta entrega voluntária. O vassalo deve ao amo fidelidade, conselho e ajuda militar e material. O amo, o senhor, deve a seu vassalo fidelidade, proteção, sustento. O sustento pode ser assegurado de diversas maneiras. Geralmente faz-se através da concessão ao vassalo duma terra, benefício ou feudo (2014, p. 197-198).

Essa sujeição do feudatário ao senhor era decorrente de um contrato no qual as pessoas adquiriam obrigações e direitos, através da celebração de ritos e formalidades que deveriam ser cumpridos por ambos os lados, chamados de Investidura, Fé e Homenagem (ALVES, 2003).

O ato com efeito da auto entrega consistia na homenagem, no qual o feudatário dispunha da sua liberdade e se colocava a disposição do senhor. Além

disso, era necessário que o servil jurasse fidelidade em face da concessão de um feudo a ele, por meio do rito chamado Fé. Por último, havia a entrega efetiva do feudo, no rito chamado de investidura, que poderia ser uma porção de terra, um castelo, uma portagem, uma magistratura entre outros (ALVES, 2003).

Neste contrato, surgia o poder do senhor sobre o feudatário, a obrigação de fidelidade, obrigação de proteção e sustento, podendo este último ser feito de forma direta o acolhendo sobre seu próprio teto, ou lhe concedendo seu próprio feudo (CASTRO, 2014).

Então o contrato possui uma natureza eterna, visto que o juramento de fidelidade era tido como sagrado, em decorrência da forte presença católica neste período, tendo fim exclusivamente com a morte de um dos contratantes (CASTRO, 2014).

### **1.3 No direito moderno**

O contrato no atual Código Civil é fruto do *jusnaturalismo* e do nascimento do capitalismo. Nos períodos anteriores o indivíduo era determinado pelo grupo em que estava inserido e pela função que exercia dentro deste grupo. Com o nascimento do capitalismo, o indivíduo passa a ser determinado por sua vontade autônoma, sendo o contrato o meio mais utilizado para fazer valer essa vontade.

No século XIX, na expansão do capitalismo, o contrato e o direito dos contratos passou a exercer um papel ideológico na sociedade. Então era necessário que não houvesse impedimentos para a circulação de riquezas, daí a dogmática contratual da época desenvolveu algumas teorias para fundamentar a ideologia investigada (ROPPO, 2009).

As ideias desenvolvidas no objetivo de que a vontade exercesse um papel ideológico naquela sociedade, se juntaram àquelas desenvolvidas pela própria teoria do direito. Fiuza fala de quatro dogmas nesse período:

1º) oposição entre o indivíduo e o Estado, que era um mal necessário, devendo ser reduzido;

2º) princípio moral da autonomia da vontade: a vontade é o elemento essencial na organização do Estado, na assunção de obrigações etc.;

3º) princípio da liberdade econômica;

4º) concepção formalista de liberdade e igualdade, ou seja, a preocupação era a de que a liberdade e a igualdade estivessem, genericamente, garantidas em lei.

Não importava muito garantir que elas se efetivassem na prática (2007, p. 260).

Nesse contexto do direito contratual, a principal ideia destacada nesse período era a da liberdade de contratar. A pessoa era livre para escolher contratar ou não contratar, escolher o seu parceiro contratual, além de estabelecer o conteúdo desse contrato. Não era permitido ao Estado fazer determinações as partesum certo tipo de contrato ou a contratar com determinado parceiro contratual.

O Estado tinha limites com respeito a fazer valer as vontades livremente estabelecidas. Desse modo, só ocorreria a intervenção do Estado em caso de descumprimento contratual para fazer valer aquela vontade estabelecida no contrato, ou caso um contrato que se findasse por uma vontade viciada, que são vícios do consentimento caso em que o Estado interviria por não haver vontade livremente estabelecida (FIUZA, 2007).

Além disso, nesse período outro fator importante é que não havia proteção a alguma parte que tivesse inferioridade econômico-social, então acreditava-se que o mercado se auto-regulava, com isso caberia ao Estado apenas assegurar que a vontade fosse estabelecida de forma livre. Também, dado o primado da igualdade jurídica que rompeu com os privilégios do absolutismo, entendeu-se que todo indivíduo era igual perante a lei, somando a isso, surgiu a ideia de que as vontades estabelecidas, mesmo que uma das partes tivesse inferioridade econômico-social, seria livre em razão dessa igualdade perante a lei (RIPERT, 2000).

Não era permitido que a parte economicamente mais forte impusesse a sua vontade em detrimento da do economicamente mais fraco, visto que a igualdade jurídica estava estabelecida.

Devido as duas partes estar em concordância e para dar segurança ao tráfego econômico, conclui-se a ideia de que o contrato, emanado de uma vontade livre, faz lei entre as partes –*pacta sunt servanda*. Aquele que por sua vontade celebrou contrato deve executá-lo, já que ninguém o impeliu a contratar, pois, é fruto de sua própria vontade. O contrato é lei entre as partes, mas uma lei com força maior que todas as outras leis, já que, depois de formado com regularidade, nem mesmo as outras normas podem atingi-lo (RIPERT, 2000).

O conceito de justiça contratual substancial era repellido. O contrato era fruto da vontade das partes que eram iguais e estabeleciam por essa mesma vontade o conteúdo desse contrato. Neste aspecto, baseado na ampla liberdade de contratar, não existia lugar para a questão da intrínseca igualdade, da justiça substancial das operações econômicas, às vezes realizadas sob a forma contratual (ROPPO, 2009).

Era considerado e afirmado que a justiça da relação era automaticamente assegurada pelo fato de seu conteúdo ser correspondente à livre vontade dos contraentes, que determinavam em conformidade com os seus interesses, de forma espontânea e consciente, e além de tudo o determinava num plano de recíproca igualdade jurídica (ROPPO, 2009).

Correlativamente diante de posições jurídico-formais entre os contraentes, garantia que as trocas, não viciadas na origem pela presença de disparidades nos poderes, nas prerrogativas, nas capacidades legais atribuídas a cada um deles, respeitassem plenamente os cânones da justiça comutativa. Portanto, a liberdade de contratar e a igualdade formal das partes eram os pilares sobre os quais se edificavam a asserção peremptória (ROPPO, 2009).

Esse conceito dava suporte ao próprio capitalismo, para o contrato ser justo bastava que as partes o estabelecessem por suas vontades, que eram formalmente livres. Com isso podemos dizer que ordenamento jurídico da época, garantia que todos fossem iguais perante a lei, não havendo a distinção em classes juridicamente privilegiadas, como havia no antigo regime (ROPPO, 2009).

A dogmática do direito contratual é resistente em aceitar as modificações ocorridas nos contratos. Assim, no intuito de manter o dogma da vontade, alguns afirmam que o contrato teve poucas modificações, ainda sendo a vontade a sua fonte primária. E outros, estudiosos dessa doutrina do dogma da vontade intangível afirmam não ser possível um contrato sem vontade e que as mudanças havidas no direito contratual se limita de tal maneira que a vontade deixa de existir.

Desse modo, o que se tem é a morte ou o declínio do contrato. No âmbito dos contratos, ainda se discute a transição de um modelo liberal para um modelo social de contrato, pouco se trás do que poderia ser um modelo democrático de contrato (ROPPO, 2009).

Os contratos de hoje são objetivados, massificados, padronizados, despersonalizados, em contraponto àquele modelo de contrato pessoalizado. Surgem novas figuras contratuais: contratos por adesão, contratos necessários, todos fenômenos, em que a teoria da autonomia da vontade, ponto crucial, da teoria contratual liberal, sofre grandes modificações.

Surge também outro fenômeno, o desenvolvimento dos meios de comunicação, em especial, da publicidade, interfere na ideologia da vontade livre. A publicidade hoje determina, em muito, a vontade e a necessidade de cada indivíduo em contratar, ter ou não ter algo (ROPPO, 2009).

Pelo modelo Social de Estado, os contratos passaram a ser dirigidos de forma estatal. Surgindo assim direitos novos, como os dos consumidores, no qual, os contratos passam a ser regulados pelo Estado. Então, novos preceitos passam a fazer parte da dogmática contratual, com a justiça contratual, a função social dos contratos e a boa-fé objetiva, todos como limites para a autonomia da vontade (MARQUES, 2006).

Podemos dizer que no modelo social de contratos se preocupa mais com os efeitos procedentes deste do que com o momento da manifestação de vontade (acordo de vontades). Em contra partida, no modelo liberal de contrato se procura

mais com o momento da manifestação da vontade do que com seus efeitos. Assim, no modelo social de contrato, a liberdade das partes de regular os efeitos dos contratos é limitada pela própria lei, em função de um interesse social (MARQUES, 2006).

Por fim, pode-se resumir que o modelo democrático de contrato deve estar em conformidade com o período histórico em que se vive. Porém, não se pode admitir que a vontade seja intangível ou mesmo que a essência do contrato seja o interesse social.

A conclusão que se tem até o momento é que o contrato, expressão da liberdade individual, não pode ser impedida ou dirigida em razão do interesse coletivo, nem mesmo que pode ser exercida a escolha do interesse social. Ambos, privados e Estados devem primariamente proteger e promover a dignidade humana. Sendo assim, o contrato no Estado democrático de direito, deve ser efetivado tendo em vista essa prerrogativa de proteção e promoção da dignidade humana (ROPPO, 2009).

## **CAPÍTULO II - OS CONTRATOS SOB A ÓTICA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Neste capítulo será feita uma análise do Código de Defesa do Consumidor que foi um marco na legislação brasileira na validação de direitos dos consumidores no tocante a proteção contratual. Serão também conceituados os sujeitos e os objetos da relação de consumo e os direitos básicos dos consumidores.

### **2.1 Sujeitos e Objeto na Relação de Consumo**

As relações de consumo se concluem a partir de um negócio jurídico realizado entre duas ou mais pessoas, feitos através de princípios contratuais básicos. Mas, para se dizer com exatidão que existe uma relação de consumo, é indispensável saber de dois conceitos fundamentais, necessários para se identificar essa relação, vamos analisar primeiros os sujeitos que são compostos por um sujeito ativo e por um sujeito passivo, respectivamente consumidor e fornecedor (COELHO, 2002).

O Código de Defesa do Consumidor define o consumidor em seu art. 2º como: “[...] toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”.

Portanto, considera-se consumidor todo aquele que compra um produto ou adquire um serviço, como destinatário final. Podemos dizer que o consumidor é a parte vulnerável, o pólo mais frágil da relação de consumo, expondo a vulnerabilidade técnica, patrimonial e jurídica, e deve por este motivo ser protegido

quando contratar ou realizar qualquer tipo de negócio contrário aos seus direitos (COELHO, 2002).

Podemos dizer que o destinatário final é pessoa física ou jurídica, que adquire ou se utiliza de produtos ou serviços em benefício próprio, é aquele que busca a satisfação de suas necessidades por meio de um produto ou serviço, sem ter o interesse de repassar este serviço ou este produto a terceiros. Se este produto ou serviço for repassado a terceiros, por meio de renumeração, deixa de existir a figura do consumidor e surge imediatamente a do fornecedor. É importante dizer que as pessoas jurídicas também podem se enquadrar como consumidores desde que adquiram produtos ou serviços como destinatários finais (FILOMENO, 1999).

São considerados também como consumidores, de acordo com o parágrafo único do art. 2º: “Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo”.

A doutrina quis dizer que, esta equiparação ocorrerá todas às vezes, que as pessoas mesmo não sendo adquirentes diretas do produto ou serviço, usam em caráter final, ou a ele se vinculam, vindo a sofrer qualquer dano trazido por defeito do serviço ou produto. Podendo ser amparadas pelo Código de Defesa do Consumidor, inclusive requerendo indenizações, pois todos os serviços, produtos devem ter segurança, não só para quem o usa diretamente, mas para o público em geral, dentro do princípio que segurança que é direito de todos e dever daquele que os coloca no mercado (FILOMENO, 1999).

Portanto, havendo uma relação jurídica entre as partes e existindo fornecedor de um lado e o consumidor do outro, está claro a configuração de uma relação de consumo (FILOMENO, 1999).

A relação de consumo vai surgir exatamente pelo vínculo que vem aproximar os sujeitos e o objeto, e que se define, como sendo aquela formada entre um fornecedor e um consumidor que tem por objeto um produto ou serviço. Deste modo podemos relacionar seus elementos essenciais: sujeitos, objeto e finalidade (FILOMENO, 1999).

O objeto é definido como sendo a coisa ou a prestação sobre o qual recai tanto a exigência do credor quanto a obrigação do devedor. Os objetos da relação de consumo são: produto e serviço. O conhecimento dos aspectos que integram as relações consumeristas é fundamental para uma identificação conveniente dos negócios abrangidos pelo Código de Defesa do Consumidor, legislação que vem, direcionar as práticas consumeristas. Isso se dá dentro da esfera das relações jurídicas de consumo e com isso os limites dessas relações são determinados (FILOMENO, 1999).

Quanto ao produto, é definido, segundo o Código, como qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial (§ 1º do Art. 3º). Segundo Araújo Júnior:

“Produto no CDC é empregado em sentido econômico, como fruto da produção, é, portanto, um bem. Algo elaborado por alguém, com o fim de colocá-lo. No comércio, para satisfazer uma necessidade humana.”

Então podemos dizer que produto é qualquer bem de valor econômico, objeto de interesse do homem, e que, fazendo parte do meio jurídico por meio de uma relação de consumo é abrangida pelo Código (NUNES, 2004).

Deve-se enfatizar que o bem que não tiver como destinatário final a pessoa do adquirente, ou, fosse adquirido com a finalidade específica de transformação ou para produção, não deve ser considerado produto, não sendo, então, objeto de uma relação consumerista, mas de uma relação civil ou comercial. A Lei nº. 8078/90 não pode reger essa situação, se dá por regulamentação pelo Código Civil, Comercial ou outra legislação específica (NUNES, 2004).

Pelo § 2º do Art. 3º do CDC encontra-se o conceito do serviço, também objeto da relação jurídica. O artigo diz:

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

Como medida de proteção do consumidor, os serviços devem ser prestados no mercado de consumo, por meio de remuneração. Podem ser de

caráter público ou privado, desde que sejam observados os requisitos da profissionalidade e do recebimento de contraprestação em dinheiro, tem que ser obrigatoriamente remunerados e a relação em que são prestados de forma gratuita, a título de cortesia, não se caracterizam como relação de consumo (NUNES, 2004).

As obrigações de fazer têm como objeto imediato uma prestação e como objeto indireto ou mediato o resultado fático da prestação. Dessa forma podemos dizer que um serviço pode ser o resultado de um trabalho por si só como também apresentar um objeto material em seu resultado. O serviço é o fornecimento de alguma atividade posta no mercado à disposição dos consumidores de forma generalizada. Esses serviços vêm satisfazer as necessidades do consumidor em área específica. Portanto, a relação de consumo envolve a figura do fornecedor e do consumidor devendo se investir de remuneração determinando o que dispõe o Código de Defesa do Consumidor (NUNES, 2004).

## **2.2 Os Direitos Básicos do Consumidor**

Os direitos básicos do consumidor estão estabelecidos no Código de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei 8.078/90, e iremos relacionar aos princípios constitucionais observados nessa lei.

Com a publicação da Lei 8.078/90, regulando o art. 5º, inciso XXXII da CF/88, o ordenamento jurídico brasileiro passou a ter de forma contida o princípio do protecionismo do consumidor, uma vez que foram elaboradas normas de tratamento diverso às relações entre pessoas ordenadas pela vontade numa relação de consumo, tendo em vista também o princípio do equilíbrio da relação consumista, onde deve existir harmonia entre consumidor e prestador (fornecedor) em todos os momentos (CAVALIERI FILHO, 2011).

A dignidade da pessoa humana é garantia fundamental que inspira todos os outros princípios e normas que a ela devem respeito dentro do sistema constitucional. Dessa forma, a dignidade garantida no caput do artigo 4º do Código

de Defesa do Consumidor está relacionada diretamente àquela estabelecida pela Carta Maior (art. 1º, III):

“Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo (...)”

A proteção à vida, saúde e segurança são direitos derivados do princípio maior da dignidade, uma vez que a dignidade da pessoa humana se presume um piso vital mínimo (mínimo existencial) (CAVALIERI FILHO, 2011).

Esse direito de proteção do consumidor equivale a um *dever de segurança* do fornecedor, de acordo com o entendimento de Sérgio Cavalieri Filho:

“O Código de Defesa do Consumidor, ao garantir a incolumidade física do consumidor, criou para o fornecedor o dever de segurança. Logo, não basta que os produtos ou serviços sejam adequados aos fins a que se destinam (*qualidade-adequação*); é preciso que sejam seguros (*qualidade-segurança*), consoante artigos 12/14 do CDC” (2011, p. 93).

No inciso I do artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor, o legislador destaca o princípio para garantir sua eficácia, em uma boa qualidade de vida, preservando a saúde do consumidor e sua segurança, apontando não somente o conforto material, mas também o desfrute de prazeres ligados ao lazer e ao bem-estar moral ou psicológico, prevendo como direito básico a proteção da saúde, vida e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços apontados como perigosos ou nocivos (CAVALIERI FILHO, 2011).

Com base no art. 6º, inciso II do Código de Defesa do Consumidor e da Lei 8.078/90, o dever de informar é princípio fundamental. O fornecedor tem a obrigação de apresentar todas as informações com respeito ao produto e do serviço, mesmo que o produto ainda não tenha sido adquirido pelo consumidor. Estas informações devem ser prestadas de forma clara e nítida, não se admitindo falhas ou omissões (CAVALIERI FILHO, 2011).

É dever de o fornecedor mostrar as informações adequadas e exatas para que o consumidor possa exercer livremente o seu direito de escolha. Esse direito

está diretamente relacionado ao anterior e se baseia, no art. 6º, inciso III do Código de Defesa do Consumidor, mas tem caráter específico de facilitar que o consumidor educado possa fazer a melhor escolha mediante as informações fornecidas sobre o produto e/ou serviço (CAVALIERI FILHO, 2011).

Com respeito à publicidade enganosa, esta se analisa quando o fornecedor apresenta ao consumidor informações que não correspondem ao que foi anunciado (NUNES, 2011).

O art. 6º, IV do Código de Defesa do Consumidor assegura dentre os direitos básicos do consumidor:

IV – a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços.

Esse dispositivo se fundamenta em princípios fundamentais do Direito do Consumidor, quais sejam a boa-fé e a transparência na relação de consumo. É necessário que a relação estabelecida entre fornecedor e consumidor esteja regulada sempre na probidade, honestidade e clareza (NUNES, 2011).

O art. 6º do Código de Defesa do Consumidor estabelece em seu inciso V, que ao consumidor é assegurada:

A modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Por esse dispositivo é possível assimilar que, ocorrendo fatos supervenientes ao acordo contratual, capazes de tornar as prestações excessivamente onerosas ao consumidor, ele poderá pleitear a modificação dessas respectivas cláusulas a fim de restaurar o equilíbrio contratual já existente (NUNES, 2011).

É importante ressaltar também, que esse dispositivo é uma forma de relativizar a cláusula contratual "*pacta sunt servanda*" e de realçar a função social dos contratos, garantindo com isso o objetivo principal da Lei Consumerista, que é

defender a parte vulnerável da relação jurídica, buscando equilibrar os dois lados da balança (NUNES, 2011).

A reparação dos danos devem se relacionar tanto no prejuízo sofrido pelo consumidor (seja material ou moral), como também deverá revelar seu caráter punitivo e pedagógico em relação ao fornecedor, evitando a prática das mesmas condutas ilícitas repetidas vezes (NUNES, 2011).

De acordo com o art. 6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor, é garantido ao consumidor: "a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos".

Na questão da efetiva prevenção, se relaciona pelas inúmeras determinações contidas na Lei Consumerista, sendo claramente protetiva e cuidadosa para com o consumidor e de intensa prudência, observância, precaução e vigilância para com os fornecedores e seus meios projetados de lançar produtos e serviços no mercado de consumo (NUNES, 2011).

O art. 6º, inciso VII do Código de Defesa do Consumidor, diz que é direito básico do consumidor:

O acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos assegurados a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados.

Perante os meios que o Estado disponibiliza e mantém para utilização dos consumidores menos favorecidos (necessitados) encontramos a assistência jurídica gratuita, representada pelas Defensorias Públicas (NUNES, 2011).

Com respeito à gratuidade da assistência jurídica, é importante lembrar que ela não é exclusiva para o consumidor, mas sim para qualquer pessoa que comprove que a sua situação econômica não lhe permite arcar com as custas do processo e honorários advocatícios sem prejuízo de seu sustento e da própria família. O consumidor que necessitar da assistência jurídica gratuita poderá se valer da Defensoria Pública ou Procuradorias de Assistência Judiciária, mantidas pelos

Municípios ou por Instituições de Ensino que possuam Curso de Direito (NUNES, 2011).

A inversão do ônus da prova trazida pelo Código de Defesa do Consumidor tem como direito básico do consumidor representar um importante método de proteção estabelecido com o fim de instaurar a igualdade e o equilíbrio da relação processual e se encontra em perfeita concordância com a moderna interpretação comparada à sistemática processual civil em geral, não configurando, uma simples exceção à regra geral disposta no referido dispositivo legal (NUNES, 2011).

No meio dos direitos básicos do consumidor se destaca a inversão do ônus da prova a seu favor. Esse direito encontra sua fundamentação jurídica no art. 6º, inciso VIII, abaixo transcrito:

a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.

Vale lembrar que o inciso acima, determina a inversão do ônus da prova para facilitar a defesa do consumidor em juízo, desde que, a critério do Juiz, forem identificadas a verossimilhança e a hipossuficiência do consumidor. Hipossuficiência (CAVALIERI FILHO, 2011).

Conforme as lições de Sérgio Cavalieri Filho:

examinando-se o art. 6º, X, sob a ótica da responsabilidade do fornecedor, tem-se que o Código de Defesa do Consumidor criou para a Administração Pública o dever jurídico de prestar, de maneira adequada e eficaz, os serviços públicos em geral. Cumpre-se, nesse particular, o que já determina o art. 37, *caput*, da Constituição que impõe à Administração Pública obediência, entre outros, ao princípio da eficiência. (CAVALIERI FILHO, 2011, p. 108).

Portanto, são aplicados aos serviços públicos, tanto aos prestados pela Administração Pública, quanto por suas concessionárias, autoritárias, ou permissionárias não só as normas de Direito Administrativo, mas também o Código de Defesa do Consumidor (CAVALIERI FILHO, 2011).

### 2.3 Os contratos sob a luz do Código de Defesa do Consumidor

Os contratos estabelecidos entre fornecedor e consumidor são analisados no que diz respeito a sua legalidade, possibilidade, curiosidades, de forma a se provar que o Código de Defesa do Consumidor veio para proteger o hipossuficiente e o vulnerável, equiparando assim as partes, tornando justa a forma de contratar (RIZZARDO, 2001).

O princípio da transparência é adequado desde a fase pré- contratual, além de ser extremamente necessária sua existência sobre relações contratuais que geram obrigações futuras. Surgiu então que o conteúdo do contrato poderia gerar sua ineficiência se as cláusulas contratuais não fossem visíveis, pois o consumidor poderia estar contratando ou adquirindo produto ou serviço diverso do esperado (RIZZARDO, 2001).

O consumidor muitas das vezes fica em desvantagem técnica ou econômica em relação ao fornecedor, sendo neste caso hipossuficiente e vulnerável, então surge à necessidade de se tentar equiparar essas desigualdades (RIZZARDO, 2001).

O princípio da transparência amparado pelo art. 4º do CDC aparece para amparar ao consumidor, garantido então a ele a clareza nas relações contratuais, especificação do produto e serviço, por meio do qual será utilizado, reais vantagens e ônus a ser suportado, em síntese todos os encargos do produto ou serviço tem de ser especificados claramente ao consumidor que assim pode escolher por consumir ou não (RIZZARDO, 2001).

Com a oferta de um produto é criado entre o consumidor e fornecedor um pré- contrato, o Código de Defesa do Consumidor em seu art. 30, estabelece in verbis:

Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a

fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

A oferta é uma nova forma de publicidade que vem sendo utilizada para captar consumidores, visto que se utiliza de outros meios de captação de clientes, a oferta é baseada em dados mais precisos sobre o produto, como: condições de pagamento, quantidade disponível, preço, juros, formas de pagamento (MARQUES, 2016).

Existe diferença entre a publicidade e propaganda na medida em que nesta existe uma informação ideológica, enquanto naquela as informações são totalmente objetivas, levando ao conhecimento do consumidor dados sobre a utilidade, funcionamento, reais vantagens do produto (MARQUES, 2016).

As informações contidas em recibos, escritos particulares, oferta, publicidade deverão ser cumpridos na risca, pois relacionam o fornecedor ao que ele pactuou com o consumidor, vez que se dispôs a fornecer, podendo ser obrigatório seu cumprimento com força no art. 84 do Código de Defesa do Consumidor (MARQUES, 2016).

Segundo o art.48 do Código de Defesa do Consumidor *in verbis*:

As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

A responsabilidade do fornecedor vem desde a fase negocial até a pós contratual, onde os deveres anexos do contrato continuam vigentes depois de concluídas as negociações (MARQUES, 2016).

Algumas vezes, usando-se da má-fé, o fornecedor pode tentar mascarar certas condições desleais em relação ao consumidor que por ser hipossuficiente acaba por abraçar o contrato, gerando uma serie de transtornos que podem ser revertidos com base legal no art. 46 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos

instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

O contrato de adesão se destina a um público variado, atingindo várias partes da sociedade e para isso é necessário que o vocabulário seja claro, específico e atinja a todos (RIZZARDO, 2001).

No art. 51, §1º do Código de Defesa do Consumidor, caracteriza como abusiva a colocação de produto ou serviço no mercado de consumo que não respeite as normas mínimas de segurança, desejando a proteção do consumidor, que mesmo amparado por essa proteção em algumas vezes não são de tudo suficientes para impedir que certos problemas aconteçam (RIZZARDO, 2001): IX - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação o deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.

Esse inciso é mais uma segurança dada ao consumidor, porque, obriga ao fornecedor a ter uma data de entrega, e tira a possibilidade de fixação de termo inicial que fique a encargo seu, então, ele tem prazo pra entregar e não pode usar de sua arbitrariedade no contrato, ele fica vinculado (MARQUES, 2016).

Então se o consumidor tem todas as possibilidades de adquirir produto ou serviço, o fornecedor é obrigado a cumprir com a sua oferta, não dispondo qualquer outro produto ou serviço à venda de outro (MARQUES, 2016).

O dano moral e o material se diferem, sendo possível a sua cominação legal. O consumidor prejudicado pode ingressar em juízo para requerer ação de indenização de dano material assim como reparação por dano moral, em face do fornecedor que responde independentemente de culpa, pois aqui a responsabilidade é objetiva (MARQUES, 2016).

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou

acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

O dano material se caracteriza por um prejuízo sofrido pela vítima no seu patrimônio, de modo que o lesado tem responsabilidade no que atinge a esses prejuízos, devendo ocorrer à indenização (MARQUES, 2016).

O dano moral é analisado em sede das consequências á ofensa á honra, ao afeto, á liberdade, á profissão, ao respeito, á psique, á saúde, ao nome, ao crédito, sem necessidade de ocorrência de prejuízo econômico, devendo assim haver justa reparação ao lesionado pelo lesante (MARQUES, 2016).

## **CAPÍTULO III- O CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB A LUZ DO CÓDIGO CIVIL E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

A locação se trata de um contrato que tem por objetivo oferecer o uso e o gozo de coisa infungível a outrem. Com o advento do Código Civil de 2002, a locação de serviços foi dividida em contrato de prestação de serviço e contrato de trabalho passando a locação a tratar unicamente sobre as coisas. Neste capítulo será abordado aspectos da Lei do Inquilinato que surgiu em Roma e foi introduzida no Brasil pelo Código Civil de 1916. Será analisada também essa relação de locação de acordo com o Código de Defesa do Consumidor.

### **3.1 A Lei do Inquilinato nº 8.245/1991**

No que se refere à classificação do contrato de locação, dentro da disciplina geral dos contratos, podemos afirmar que são: bilateral ou sinalagmático, consensual, oneroso, cumulativo, de trato sucessivo, e não solene (DINIZ, 2007).

Por gerar obrigações para ambas as partes, se tem como bilateral ou sinalagmático. É consensual pois se aperfeiçoa mediante um acordo de vontades. É oneroso porque atribuem vantagens para ambas as partes. É cumulativo porque as obrigações a serem cumpridas já são estabelecidas no ato da contratação, não sendo, portanto, aleatórias. É um contrato de trato sucessivo ou de execução continuada, pois sua execução se protraí no tempo. E, por fim, é um contrato não solene, ou de forma livre, pois sua forma não vem disciplinada em lei, sendo, portanto, de forma livre a sua contratação (DINIZ, 2007).

Em um dos pólos da relação contratual, temos a figura do locador, que é aquele que dá a coisa em aluguel, é aquele que cede a outro o uso e gozo de um determinado bem infungível, por tempo determinado e mediante contraprestação pecuniária. Já no outro pólo da relação contratual temos a figura do locatário, que é aquele que usa e goza do referido bem, pagando ao locador a referida retribuição (DINIZ, 2007).

Apresentam-se três elementos fundamentais no contrato de locação: o objeto, o preço e o consentimento. O objeto é a coisa móvel ou imóvel infungível. O preço é o valor da prestação pecuniária a ser paga, consistindo em elemento essencial à caracterização do contrato de aluguel, pois, sem ele, a relação contratual se qualifica como comodato, e não uma locação. O terceiro elemento é o consentimento, que pode ser expresso ou tácito (DINIZ, 2007).

A Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato-, trata sobre as locações de imóveis urbanos, e sobre os procedimentos relacionados a elas, excluindo os bens móveis e os imóveis rurais (VENOSA, 2004).

A lei em seu art. 1º parágrafo único aponta quais são as locações que continuam a ser reguladas pelo Código Civil e pela legislação especial, que são: as locações de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; de espaços destinados à publicidade; em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades (VENOSA, 2004).

A locação de bens dos entes federativos e das autarquias e fundações públicas não são regidas pela Lei do Inquilinato tendo em vista o interesse público, não permitindo que se sujeitem ao regime privado. No que diz respeito às vagas autônomas de garagem, estas também não são incluídas pela Lei do Inquilinato quando não possuírem vinculação com o imóvel locado, pois se tiverem, não serão excluídas da referida lei (VENOSA, 2004).

Os espaços destinados à publicidade deverão estar submetidos às regras do poder de polícia. Já as locações em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, é um contrato de hospedagem, onde o pagamento é feito através de diárias e não de aluguéis. Tal distinção é importante porque gera efeitos no que diz respeito ao tipo de ação a ser impetrada quando se pretender a restituição do imóvel (VENOSA, 2004).

Se tratando de hospedagem, a ação cabível é a possessória, enquanto que na locação a ação cabível é a de despejo. No que se refere ao arrendamento mercantil, também conhecido como contrato de leasing, este fica de fora do alcance da referida lei, pois se trata de um pagamento parcelado de um determinado bem que, ao final, determinará a sua propriedade ao pagante, o que não ocorre na locação, tendo sua disciplina, inclusive, regulada por lei própria (DINIZ, 2007).

A locação Residencial se subdivide em: prazo certo, igual ou superior a trinta meses, contratada por escrito; com prazo indeterminado ou inferior a trinta meses. No primeiro caso de quando a locação se dá com prazo certo, igual ou superior a trinta meses a resolução do contrato ocorre ao fim do prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (DINIZ, 2007).

Neste caso, cabe o instituto da “denúncia vazia” que é a possibilidade de rescindir a locação sem a obrigação de demonstrar a razão ou a necessidade da retomada do imóvel. Podendo assim o Locador ajuizar ação de despejo, logo após o vencimento do contrato, alegando apenas que não lhe convém mais a locação. Foi estabelecido, que quando acabar o prazo do contrato, sem necessidade de notificação ou aviso, o locador ficaria no direito de retomar de imediato o imóvel, sem que houvesse a necessidade de demonstrar ou comprovar quaisquer razões (DINIZ, 2007).

No entanto, se o locatário, ao fim do prazo contratual, permanecer no imóvel por mais de 30 dias sem que o locador dê alguma oposição, se presumirá a prorrogação do contrato por tempo indeterminado, sendo mantidas todas as outras cláusulas e condições do contrato. E, caso ocorra esta prorrogação, o locador ainda poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, mas terá que promover a Notificação

Premonitória do locatário e conceder o prazo de trinta dias para desocupação (VENOSA, 2004).

No segundo caso é onde o contrato de locação é verbal ou escrito com prazo inferior a trinta meses, decorrido o prazo de locação, esta se prorroga automaticamente por prazo indeterminado e somente poderá ser retomado o imóvel pelo locador em caso de ocorrência de algumas das hipóteses do art. 47 da Lei do Inquilinato. Este tipo de contrato de locação, portanto, não engloba a denúncia vazia, sendo cabível somente a denúncia motivada (VENOSA, 2004).

Sendo assim, as locações residenciais, com contrato escrito ou verbal, que vigoram continuamente por prazo superior a 5 anos depois da Lei 8.245/91 e se encontrarem vigorando por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas com fundamento na denúncia vazia mediante notificação com prazo de desocupação de 30 dias (DINIZ, 2007).

No caso de locação para temporada, segundo o artigo 48 da Lei 8.245/91, é considerada locação para temporada aquela destinada a residência provisória do Locatário para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, realização de obras em seu imóvel e outras situações em que a locação decorra, tão-somente, de determinado tempo. O contrato, nesse caso, não poderá ser superior a noventa dias. Só existe sobre a forma escrita, porque uma vez que fosse verbal se enquadraria nos casos anteriores (VENOSA, 2004).

A locação não residencial são locações que possuem um caráter comercial e podem ser simples ou complexas. A simples serve para instalação de comércio, depósito ou qualquer atividade não residencial, e quando chega ao fim do contrato o locador tem a possibilidade de retomada através da denúncia vazia. Já a complexa se caracteriza pelo fato de uma locação não residencial simples atender a alguns requisitos e que o locatário adquira o direito de renovar a locação por via judicial (VENOSA, 2004).

A Locação não residencial com direito à renovatória tem por objetivo proteger o ponto, a atividade de comércio. Salvam-se os lucros cessantes pela não

necessidade de se mover de local. Os requisitos são regidos pelo art. 51 da lei n. 8.245/1991:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Esses requisitos precisam todos ser satisfeitos para que exista a possibilidade de renovação. Quando for impossível a renovação consensual e preenchidos os requisitos, poderão o locatário, cessionários ou sucessores da locação ou em caso de sublocação, o sublocador, no prazo mínimo de um ano e máximo de seis meses anteriores ao término do prazo do contrato, ajuizar a ação renovatória (VENOSA, 2004).

Se a locação não estiver sujeita à ação renovatória, será regida pela regra geral da lei 8.245/1991, se submetendo à denúncia imotivada no fim do prazo contratual (DINIZ, 2007).

No caso de outras locações livres, que são locações de natureza especial, como templos religiosos, hospitais e estabelecimentos de saúde e ensino, possuem uma proteção ainda maior do que a dada pelas locações com possibilidade de ação renovatória, apresentada no art. 53. Além das possibilidades do art. 9, somente se poderá rescindir o contrato se o locador for utilizar o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que traga acréscimo de pelo menos 50% da área útil (DINIZ, 2007).

### **3.2 Extinção da locação**

A locação pode se dar por tempo determinado ou indeterminado. Na hipótese de ser indeterminado, terminará com a denúncia das partes ou outras formas de resolução ou rescindir o contrato.

Já a locação por período determinado se encerrará de pleno direito com o fim do prazo. Por ultimo, não dependerá de notificação e aviso, podendo o locador tomar de volta a coisa (GONÇALVES, 2005)

Do mesmo modo, o contrato de locação pode se extinguir por condição resolutiva. De acordo com GONÇALVES, condição resolutiva nada mais é do que "(...) acontecimento futuro e incerto de que depende a eficácia do negócio jurídico. Da sua ocorrência depende o nascimento ou a extinção de um direito". (2005, p.336-337).

Por ultimo, o locador e locatário poderão condicionar a extinção do contrato à ocorrência de um evento futuro e incerto. Nesse caso, como por exemplo, no momento em que a pessoa ganhar na loteria terá ocorrido a condição resolutiva, havendo assim a extinção do contrato de locação (GONÇALVES, 2005).

Cabe ao locatário, restituir o imóvel no fim da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal. O locatário então irá responder pelos danos no prédio, exceto no caso fortuito ou força maior. Se for dessa maneira, caso os danos forem decorrentes de fenômeno natural o dever de indenizar não surge para qualquer uma das partes (VENOSA, 2015).

Por ultimo, a ocorrência de caso fortuito ou da força maior isenta o locatário de qualquer responsabilidade, considerando que independe da vontade das partes. Como por consequência, a perda da coisa locada tem a capacidade de extinguir o negócio jurídico. Além da existência de preço e consentimento, o objeto é imprescindível à existência e validade do contrato de locação (VENOSA, 2015).

Referente à alienação da coisa durante a locação, se tem o disposto no art. 8º, Lei do Inquilinato:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o

contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

A alienação do objeto do contrato de locação pode ser considerada causa de extinção do contrato, uma vez que o adquirente do bem tem a capacidade de retomar a coisa locada (GONÇALVES, 2005).

Nesse caso, é muito importante que o contrato tenha cláusula que ressalve o direito do locatário de permanecer no imóvel no caso de alienação, devendo, para ter validade, estar devidamente formalizado (GONÇALVES, 2005).

O mútuo acordo ou distrato permite o desfazimento de qualquer relação contratual. Pelo acordo se entende como a existência de um distrato que declare estar rompida a locação, assinado pelas mesmas partes que assinaram o contrato de locação (VENOSA, 2015).

No momento em que, tanto o locador como o locatário, puderem provar que alguma cláusula contratual foi descumprida ou a ocorrência de infração à legislação vigente, poderá ser rescindido o contrato (VENOSA, 2015).

Se o locador promover obras desnecessárias sem autorização do locador será infração contratual que pode dar ensejo ao rompimento do contrato locatício e, por consequência, ao ajuizamento da ação de despejo (GONÇALVES, 2005).

As nulidades ou anulabilidades também podem ser causas de extinção do contrato de locação. Como os demais contratos, é preciso obedecer às formalidades que a lei exigir (GONÇALVES, 2005).

Vale lembrar que os requisitos para a validade dos negócios jurídicos são contemplados pelo art. 104, Código Civil. Por consequência, são elementos essenciais de qualquer contrato a capacidade dos agentes, isto é, a capacidade dos sujeitos envolvidos no acordo, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, assim como a forma prescrita ou não defesa em lei. Não obedecendo a esses requisitos, se terá um contrato sem validade jurídica (VENOSA, 2015).

A falta de pagamento do aluguel e demais encargos poderá, também, a dar ensejo à rescisão contratual (GONÇALVES, 2005).

Essa falta de pagamento é caracterizada pelo atraso no cumprimento das obrigações financeiras, como, impostos, mensalidades, contribuição ordinária de condomínio, seguro e outros compromissos legais estabelecidos no contrato (GONÇALVES, 2005).

A rescisão da locação pela falta de pagamento só gera direito de retomada depois de judicialmente autorizado ao locatário a oportunidade de pagar o seu débito, com as custas judiciais, multas contratuais, juros e honorários de advogado (GONÇALVES, 2005).

No que diz respeito à extinção dos contratos de locação, é importante destacar que a locação não possui caráter personalíssimo para as partes, podendo então ser convencionado. Logo a partir dessa idéia, não irá se extinguir com a morte de qualquer dos contratantes (VENOSA, 2015).

Mas há modalidades de contratos que se extinguem com a morte de algum dos contratantes. Na locação, porém, justamente pelo caráter impessoal do contrato continua a ter vigência para os sucessores do locatário falecido. No que diz o disposto na Lei do Inquilinato:

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações

I- nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel;

II- nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

A morte do locador causa transferência do contrato aos herdeiros, continuando na sua posição contratual. E esses herdeiros podem ingressar com pedido de retomada nas mesmas hipóteses em que poderia o falecido (VENOSA, 2015).

Se caso houver diversos herdeiros, serão todos considerados locadores solidários. No mais, o espólio tem legitimidade para propor ações relativas à locação. Na possibilidade de o contrato ter sido firmado por tempo determinado, deverão os herdeiros respeitar o prazo convencionado (VENOSA, 2015).

Já do outro lado, a morte do locatário determinará a *sub-rogação* nos seus direitos, podendo continuar a locação nas hipóteses elencadas no art.11, incisos I e II (VENOSA, 2015).

### **3.3 A aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas inquilinárias**

Com a Constituição Federal de 1988, a doutrina moderna considera os contratos de consumo como interesses coletivos ou difusos. O Código de Defesa do Consumidor atua não só no momento da contratação, adesão, mas, também na fase pré-contratual, disciplinando a publicidade, depois na pós-contratação e por último na execução do contrato, estabelecendo as chamadas cláusulas abusivas (FILOMENO, 1999).

Os elementos para caracterizar as cláusulas abusivas são: predisposição unilateral; inserção em condições gerais; atribuição de onerosidade e desvantagens excessivas ao aderente; incompatibilidade com as hipóteses da lista legal, artigo 51, ou com a boa-fé e a equidade (FILOMENO, 1999).

Quando se constata a abusividade nas cláusulas contratuais predispostas unilateralmente deve se submeter à análise geral, total do contrato, pois tendo o equilíbrio como propósito das relações contratuais de consumo é necessária a análise do objeto contratual para que se verifique a desvantagem do consumidor (FILOMENO, 1999).

A doutrina que defende a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locação imobiliária expõe que se trata de contrato de consumo, aliada ao intuito da paz social, com a previsão constitucional de proteção à moradia, e a função social da propriedade (FILOMENO, 1999).

O entendimento contrário justifica a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor por não existir relação de consumo. A corrente favorável atua à análise prática do sistema jurídico, com os conceitos estabelecidos pelo artigo 1.188 do Código Civil, consistindo a locação na cessão temporária do uso e gozo do imóvel, mediante certa retribuição, com os conceitos estabelecidos no Código de Defesa do Consumidor de fornecedor e consumidor (FILOMENO, 1999).

Por esse raciocínio estão presentes as figuras do fornecedor e do consumidor, a que refere o Código de Defesa do Consumidor: o locador faz a entrega do imóvel, fornecendo o imóvel, enquanto o locatário está na posição de consumidor desse produto, porque o recebe para locação não comercial, ou seja, sem as características específicas da locação comercial e industrial, se submetendo a tutela do Código de Defesa do Consumidor (FILOMENO, 1999).

Então, o locatário como destinatário final do produto, permite a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, porque está sob o amparo do conceito de consumidor, que utilizando o imóvel, casa, apartamento, para moradia é destinatário final (MARQUES, 2016).

No Supremo Tribunal Federal não foi encontrada nenhuma decisão judicial a respeito da matéria. Já no Superior Tribunal de Justiça, possui várias decisões, sendo a maioria contrária a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação imobiliária, não o adotando como relação de consumo, seguindo até o momento os entendimentos enlaçados nos Recursos Especiais (MARQUES, 2016).

Embora o posicionamento da jurisprudência seja negativo no uso do Código de Defesa do Consumidor, temos em particular o ponto de contato da lei locatícia com o intuito do Código de Defesa do Consumidor no artigo 45, com prescrição da nulidade de cláusulas locatícias que suprimem seus objetivos, se equiparando com o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor que especifica a abusividade das cláusulas contratuais em geral, *in verbis* (MARQUES, 2016).

Artigo 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no artigo 47, ou que afastem

o direito à renovação, na hipótese do artigo 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

No âmbito das relações locatícias a lei é específica, evidente ao tutelar a parte mais fraca contratual: o locatário (MARQUES, 2016).

No campo extrajudicial, em pesquisa realizada perante o PROCON, mostrou também ser prática abusiva das imobiliárias/locadores antes da contratação, que são elas não entrega do contrato; não cumprimento do contrato/proposta; cobrança de taxa indevida, elaboração de contrato, aferição de idoneidade; não devolução de caução; reajuste (aluguel); contrato – cláusula abusiva; cobrança de honorários advocatícios extrajudicial (MARQUES, 2016).

Portanto, podemos afirmar que mesmo que não seja adotado o entendimento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locação, temos a prática abusiva e as cláusulas abusivas de locação (MARQUES, 2016).

O Código de Defesa do Consumidor é regra geral para os contratos de consumo, não excluindo ou incluindo quaisquer contratos, meio pelo qual lei posterior é compatível, desde que preenchido os elementos da relação de consumo (FILOMENO, 1999).

Conforme o argumento da efetividade constitucional do Código de Defesa do Consumidor, o mesmo argumento implicaria em aceitar toda lei ordinária como norma constitucional, porque toda lei ordinária complementa os objetivos elencados na Constituição Federal, inclusive os princípios de direito não dependem de lei ordinária, devendo as leis infraconstitucionais serem compatíveis (FILOMENO, 1999).

O mais adequado é o entendimento constitucional da necessidade de moradia, da função social da propriedade e da função social do contrato, que não se afasta das leis de mercado, dado a ineficiência do Estado em possibilitar a aquisição da propriedade privada imobiliária (MARQUES, 2016).

A teoria finalista deve prevalecer, desde que estejam presente os elementos da relação de consumo: o locador com atividade de comercialização; o imóvel como produto é incontroverso; a locação, como direito de utilização do imóvel e o locatário como consumidor/destinatário final, como acontece na locação residencial. Também pela tutela do locatário, se equiparando ao consumidor é considerada ainda, a espécie de contrato de adesão (MARQUES, 2016).

Sendo assim, a presença de cláusulas abusivas não anula o contrato de locação imobiliária, conforme o princípio da preservação, permanecendo a locação do imóvel, tendo a exceção, apenas, dessas cláusulas abusivas (MARQUES, 2016).

## CONCLUSÃO

O contrato passou a estar presente na sociedade logo após que os homens começaram a se organizar de forma mais pública e, principalmente quando viram a necessidade de se regular a forma de negócio entre eles.

Era dotado de rigor formalista e não era visto como meio regulador para qualquer procedimento econômico. Para cada procedimento existia uma maneira que deveria ser seguida para que esse procedimento tivesse a proteção estatal. O mero acordo de vontades não era suficiente para criar os contratos, apenas as obrigações naturais.

É com base nesses contratos que hoje nós temos o contrato de locação. Assim como na antiguidade, hoje na locação de coisas, o locador passa ao locatário o uso e gozo da coisa, mas é feito por forma do pagamento do aluguel. Essa relação jurídica não faz do locatário o dono do imóvel, porque não houve a transferência de propriedade, mas sim de mera detenção.

O Código de Defesa do Consumidor veio para melhorar ainda mais o consumidor como contratante de algum serviço ou produto, protegendo o lado mais vulnerável dessa relação, equiparando as partes e tornando justa a forma de contratar.

No desenvolvimento do trabalho, ficou evidente que o consumidor está sempre em desvantagem em relação ao fornecedor, principalmente quando se refere às cláusulas contratuais que não são visíveis, fazendo o consumidor adquirir um produto ou contratando algo diferente do esperado.

Vimos vários artigos do Código de Defesa do Consumidor que veio para a proteção do consumidor, como o artigo 6º, inciso II, que vem falando do dever do fornecedor apresentar informações com respeito ao produto e do serviço, o artigo 46, que vem falando da má-fé, artigo 12, sobre o dano moral e material entre outros.

Podemos dizer que há divergências quando se trata de contrato de locação mobiliária com a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. A doutrina que defende, explica que se trata de relação de consumo, tendo uma ligação ao intuito da paz social, com a previsão constitucional de proteção á moradia, e a função social da propriedade. Já o entendimento contrário justifica essa inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor porque não existe essa relação de consumo.

No Supremo Tribunal Federal, não foi encontrado nenhuma decisão judicial a respeito dessa matéria. Mas no Superior Tribunal de Justiça, tem várias decisões, onde na maioria não adotam como relação de consumo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locação imobiliária e porque são regulados por Lei própria, a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

Portanto, podemos concluir que, o Código de Defesa do Consumidor tem sim relação aos contratos de locação, uma vez que nesses contratos são utilizadas por várias vezes cláusulas abusivas onde o consumidor é colocado em posição de desvantagem.

Podemos dizer também que o Código de Defesa do Consumidor atua não somente no momento da contratação, adesão, mas também na fase pré-contratual, e depois na pós-contratação e por fim na execução do contrato, quando se tem as cláusulas abusivas.

## REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira – **Direito Romano**. RJ, Ed. Forense, 2003, vol.2.

BALDON, Cesar. **Obrigações e contratos no Direito Romano**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 15, n. 2590, 4 ago.2010. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/17115>. Acesso em: 29 nov. 2018.

CASTRO, Flavia Lages – **História do Direito Geral e Brasil**. RJ, Ed. Lumen Juris, 2014, 10ª Ed.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Comentários ao Código de Proteção de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, 3.vol. teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 23.ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FILOMENO, José Geraldo Brito Filomeno. **Manual de Direitos do Consumidor**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1999

FIUZA, César. Por uma Redefinição de Contratualidade. In: FIUZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira (Coord.). **Direito civil: atualidades II** : da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: direito das obrigações**: parte especial, volume 6, tomo I contratos, Série Sinopses Jurídicas, 7ª. Edição, São Paulo, Editora Saraiva, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. vol. I. Parte Geral. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

MARQUES, Marques Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais**. Imprensa: São Paulo, Revista dos Tribunais, 2006.

MARQUES, Marques Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 8 ed, São Paulo: RT, 2016.

NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. Da Quebra da Autonomia Liberal à Funcionalização do Direito Contratual. In: FIUZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira (Coord.). **Direito civil: atualidades II** : da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 6. ed, rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor: com exercícios**. São Paulo: Saraiva, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, Rio de Janeiro, Forense, 2015. volume III, 12ª edição.

RIPERT, Georges. **A regra moral nas obrigações civis**. Campinas (SP): Bookseller, 2000.

RIZZARDO; Arnaldo. **Contratos**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Coimbra: Almedina, 2009.

SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil contratos, volume 5, Série Leituras Jurídicas , Provas e Concursos**, São Paulo, Editora Atlas, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **DIREITO CIVIL**. Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 14.ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno**. Lisboa: Fundação CalousteGulbenkian, 1967.