

A imobiliária enquanto fornecedora de serviços na locação residencial

LUIZ CARLOS GOIABEIRA ROSA

Pós-Doutor em Democracia e Direitos Humanos pela Universidade de Coimbra (Portugal). Doutor em Direito Privado (PUC-Minas). Mestre em Direito Civil (UFMG). Professor Associado Nível II (UFU). Professor na Pós-Graduação e na Graduação (FADIR/UFU).

ARTHUR PINHEIRO BASAN

Doutor em Direito (UNISINOS). Mestre em Direito (UFU). Professor Adjunto (UNIRV).

Artigo recebido em 3/7/2020 e aprovado em 15/3/2021.

SUMÁRIO: *1 Introdução • 2 A superação dos critérios clássicos de resolução de antinomia de normas • 3 A adequação da atividade da imobiliária na locação residencial aos elementos configuradores da relação de consumo • 4 Conclusão • 5 Referências.*

RESUMO: O presente trabalho discorre sobre a configuração das imobiliárias enquanto fornecedoras em uma relação locatícia, conforme o Código de Defesa do Consumidor. Para tanto, relacionar-se-á a aplicação da lei protetiva à evidente vulnerabilidade dos contratantes diante das imobiliárias, destacando que a proteção do consumidor é direito fundamental constitucionalmente expresso, e, portanto, havendo nítida relação de consumo, o código consumerista deve ser aplicado de maneira cogente. Por meio do método dedutivo, partir-se-á da generalidade dos critérios clássicos de resolução de antinomia de normas, passando pela aparente colisão entre o Código de Defesa do Consumidor e a Lei de Locações, para, ao final, propugnar pela perfeita adequação da empresa imobiliária no conceito de fornecedor contido no Código Consumerista. Ainda, pelo método dialético, expor-se-á a contradição do Superior Tribunal de Justiça, ao eleger a teoria do finalismo aprofundado e a respectiva vulnerabilidade enquanto vetores de configuração da relação de consumo, e, ao mesmo tempo, não reconhecer o locatário como consumidor.

PALAVRAS-CHAVE: Relação de Consumo • Vulnerabilidade • Contrato de Locação • Imóveis Residenciais • Imobiliárias.

Company real estates as a service supplier in residential lease

CONTENTS: *1 Introduction • 2 Overcoming the classic standards for troubleshooting of normative antinomy • 3 Suitability of the real estate company activity in the residential lease to the configuration elements of the consumer relationship • 4 Conclusion • 5 References.*

ABSTRACT: The present work discusses the configuration of the real estate company as suppliers in a rental relation, according to the Code of Consumer Protection. In order to do so, the application of the protective law will be related to the evident vulnerability of the contractors before real estate company, emphasizing that consumer protection is a fundamental right, constitutionally expressed and, therefore, by having a clear relation of consumption, the consumerist code must be applied cogently. Through the deductive method, it will start from the generality of the classic standards for troubleshooting of normative antinomy, going through the apparent collision between the Code of Consumer Protection and the Law of Leases, in order to defend the perfect suitability of the real estate company in the concept of supplier contained in the Consumer Code. Besides, through the dialectical method, the contradiction of the Superior Court of Justice will be exposed by choosing the theory of deepened finalism and its vulnerability as vectors of configuration of the consumption relation and, at the same time, not recognize the lessee as consumer.

KEYWORDS: Consumer Relationship • Vulnerability • Lease Contract • Residential Property • Company Real Estate.

Inmobiliaria como proveedora de servicios en la locación residencial

CONTENIDO: *1 Introducción • 2 Superación de los criterios clásicos para resolver la antinomia de las normas • 3 La adecuación de la actividad inmobiliaria en el alquiler residencial a los elementos que configuran la relación de consumo • 4 Conclusión • 5 Referencias.*

RESUMEN: El presente trabajo tiene como objetivo discutir la configuración de las inmobiliarias como proveedoras en una relación de alquiler, conforme el Código de Defesa de Consumidor de Brasil. Para ello, se relaciona con la aplicación de la ley protectora de la evidente vulnerabilidad de los contratantes frente las inmobiliarias, destacando que la protección del consumidor es derecho fundamental constitucionalmente expresado, y, por lo tanto, con nítida relación de consumo él debe ser aplicado de manera imperiosa. A través del método deductivo, se partirá de la generalidad de los criterios clásicos de resolución de antinomia de las normas, pasando por la aparente colisión entre el Código de Defesa del Consumidor y la Ley de Locaciones, para, al final, abogar por la perfecta adecuación de las inmobiliarias en el concepto de proveedor contenido en el Código del Consumidor. Aun así, a través del método dialéctico, se expondrá la contradicción del Superior Tribunal de Justicia, al optar por la teoría del finalismo en profundidad y su respectiva vulnerabilidad como vectores de configuración de la relación de consumo, y, al mismo tiempo, no reconocer el locatario como consumidor.

PALABRAS CLAVE: Relación de Consumo • Vulnerabilidad • Locación Residencial • Propiedad Residencial • Agencia Inmobiliaria.

1 Introdução

O tratamento contratual das locações residenciais de imóveis recebeu atenção peculiar do legislador através da conhecida Lei de Locação (Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991), a qual dispôs normas especiais quanto às locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Assim, à época da elaboração dessa lei, partiu-se do pressuposto de que o contrato de locação seria assinado entre dois particulares (locatário e locador), em condições de igualdade quanto à possibilidade de debater e acordar as cláusulas contratuais pertinentes.

Dessa forma, a aplicação da Lei de Locação seria fundamentada, principalmente, nos princípios da liberdade de contratar e da autonomia privada, base para todas as relações contratuais. Com efeito, o desenvolvimento da sociedade e a constante massificação das relações contratuais forçaram um repensar sobre a teoria geral dos contratos, e uma nova conjuntura onde a autonomia da vontade deu lugar à autonomia privada: as mudanças sociais se refletiram na forma de contratar, fazendo com que a liberdade de negociar fosse relativizada, principalmente diante das vulnerabilidades e, conseqüentemente, perante as leis de ordem pública.

Nesse mister, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) pacificou o entendimento jurisprudencial, segundo o qual a Lei de Locações é lei especial no que se refere ao contrato de locação imobiliária urbana e, por isso, lateralmente, gera a inaplicabilidade de outros diplomas legais que também regulam relações negociais embora genericamente. Contudo, ao analisarem-se os contratos de locação residencial firmados entre empresas imobiliárias e locatários – sendo estes últimos especialmente pessoas naturais –, é possível perceber o enquadramento das primeiras como *fornecedores* e estes últimos como *consumidores*, respectivamente, nos termos do Código de Defesa do Consumidor (CDC), configurando, conseqüentemente, a relação jurídica de consumo. Ainda, considerando, principalmente, que esses contratos são, em sua maioria, de adesão, fica evidente a presença da vulnerabilidade por parte do locatário, característica básica para que configure a relação contratual de consumo, isto é, lei expressamente de proteção da parte em situação de desigualdade na relação jurídica negocial.

Assim, tem-se o seguinte questionamento: mesmo reunindo todos os elementos de uma relação de consumo, a relação locatícia entabulada por uma pessoa física e uma imobiliária está excluída da proteção do CDC?

A propósito, o presente estudo visa a expor uma análise crítica ao atual entendimento do Tribunal Superior, no que se refere à inaplicabilidade do CDC nas

relações locatícias imobiliárias com fundamento no critério de especialidade como forma de superar essa suposta antinomia normativa, bem como objetiva apontar as características principais que diferenciam a relação de consumo das demais situações jurídicas negociais, dando ênfase na possibilidade de o locatário se qualificar como consumidor quando o contrato é realizado perante a uma empresa imobiliária, a qual se qualifica como fornecedora.

Para tanto, adotar-se-á o método dedutivo, partindo-se da premissa genérica da questão das aparentes antinomias normativas sob a ótica da constitucionalização do Direito e da maior efetivação do direito fundamental em conflito, e chegando-se à especificidade do CDC enquanto norma principiológica e à proteção ao consumidor como um preceito constitucional inserto nas garantias fundamentais, sendo tais questões de ordem pública e de relevante interesse social, justificando, portanto, a aplicação da norma protetiva quando evidenciada a grande desigualdade na relação contratual, mesmo sendo esta de locação imobiliária urbana. Também se adotará o método dialético, ao se explicitar, no confronto entre o CDC e a Lei de Locações, a incongruência de se adotar esta última tão-somente em razão do princípio da Especialidade da Lei.

2 A superação dos critérios clássicos de resolução de antinomia de normas

O Direito, no normativismo-lógico, tem seu fundamento na ideia de que se constitui um ordenamento jurídico de forma organizada e sistemática (FERRAZ JÚNIOR, 1982), sendo imperativo dar-se unidade às normas jurídicas que se encontram muitas vezes esparsas e fragmentadas, evitando risco e insegurança jurídica.

Para Kelsen (2006, p. 1), o Direito, enquanto ordenamento estruturalista, deve conter a organização de normas jurídicas centrada em uma unidade, dada pela norma hipotética fundamental, para que apresente o mesmo fundamento de validade. A seu turno, Bobbio (1995, p. 198), por meio da teoria do ordenamento jurídico, defende que o ordenamento, em sua integridade, deve se pautar pelas características de unidade, coerência e completude, ao afirmar que “são estas três características que fazem com que o direito, no seu conjunto, seja um ordenamento e, portanto, uma entidade nova, distinta das normas singulares que o constituem”.

Nesse contexto, é importante entender que, no âmbito da coerência do ordenamento, há casos que, num primeiro momento, suscitam conflito na medida em que duas ou mais normas antagônicas entre si podem, à primeira vista, ser aplicáveis à

situação, configurando-se tal discrepância como uma aparente antinomia normativa. Ressalte-se que, conforme Bobbio (1999, p. 71), o Direito não tolera antinomias, em face do que, valendo-se do escólio do aludido autor, para resolver essa incoerência normativa, tradicionalmente, adotam-se três regras fundamentais, denominadas *critérios*, as quais devem ser aplicadas nesta ordem: os critérios de hierarquia (norma superior revoga norma inferior), especialidade (norma especial revoga norma geral) e cronologia (norma posterior revoga norma anterior).

A propósito, o Código Civil, em seu art. 2.036, prescreve que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”. Assim, uma apressada análise permitiria concluir pela adoção invariável da Lei das Locações aos respectivos contratos que tenham por objeto imóvel urbano, em face do que, mesmo havendo, em princípio, elementos configuradores da relação de consumo, não se aplicaria o CDC à relação locatícia.

A esse respeito, o STJ, além de defender que não há relação de consumo nos contratos de locação imobiliária, entende também pela necessidade de superar a antinomia normativa entre a Lei de Locação e o CDC através da aplicação do critério de especialidade da norma, de acordo com a teoria de Bobbio, conforme supracitado. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO CÍVEL. INAPLICABILIDADE DO CDC A CONTRATOS DE LOCAÇÃO. SHOPPING E EXPOSITOR DE FEIRA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Está cristalizado na jurisprudência desta eg. Corte Superior que o Código de Defesa do Consumidor não pode ser aplicado a relações jurídicas estabelecidas com base em contratos de locação, para as quais há legislação específica, qual seja a Lei 8.245/91. 2. No caso dos autos, foi constatada a relação regida pela Lei 8.245/91, portanto, o Codex consumerista torna-se inaplicável à espécie, o que afasta a responsabilidade solidária do shopping locador pelos danos causados a consumidor. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (BRASIL, 2018).

Entretanto, longe da solução simplesmente com base nos critérios de Bobbio, atualmente, no contexto de pós-modernidade, a estrutura normativa que prevalece no âmbito da teoria do Direito, superando as teorias da norma e do ordenamento, é a do pluralismo jurídico, em decorrência, principalmente, de uma modernidade reflexiva (BECK; GIDDENS; LASH, 1997).

Diante disso, a aplicação de um mero critério de especialidade para a resolução da antinomia entre a aplicação de Lei de Locação e o CDC, inserida numa

sociedade hipercomplexa e, por isso, com várias nuances além da mera situação abstrata prevista inicialmente pela norma, mostra-se insuficiente. Como bem pondera Marques:

Vive-se atualmente em uma sociedade pós-moderna, sociedade de consumo e de produção de massa, sociedade de serviços, sociedade da informação, altamente acelerada, globalizada e desmaterializada. Esta circunstância produz novas realidades e novas perguntas para o direito. Mas também oferece a oportunidade que se produzam novas respostas. (MARQUES, 2012, p. 18-19).

Em verdade, é preciso perceber que o Direito, enquanto sistema, supera a ideia de mero relacionamento estruturalista entre normas para se concretizar de maneira analítica, concedendo ordenação também valorativa às leis (CANARIS, 2002, p. 75). Em outras palavras, o Direito deve ser interpretado, construído e aplicado a partir de normas que lhe garantam uma unidade, contudo, de modo que não se isole do ambiente, fazendo também uma adequação valorativa, a qual, no âmbito do Direito Privado, por exemplo, é vista na figura das *cláusulas gerais* como portas de entrada para os valores constitucionais nas relações entre particulares.

Ora, enquanto ciência humana, o Direito difere-se das ciências físicas por admitir diferentes soluções para uma mesma questão, a depender do contexto em que se analisa. Por isso, os enunciados normativos devem ser prescritivos, com validade formal e material, aqui se inserindo, também, a figura da *nulidade virtual* explanada por Gomes (1990), nos casos em que a nulidade não se encontra na transgressão à validade material nem tampouco formal da norma, isto é, as situações em que a falta de validade da norma encontra-se subentendida no sistema jurídico, implícita nas funções da norma. Nesse caso, têm-se pistas de haver uma confusão das validades *formais* e *materiais*, porém, sem interferir na plausibilidade da adoção dessa medida, considerando o intuito de manter a coerência sistêmica. Portanto, formalmente o dispositivo deve ser válido dentro do sistema jurídico, enquanto materialmente deve a norma ser essencialmente justa.

Importante frisar que, quando se refere à justiça, tem-se em mente um juízo racional, dentro da dogmática dos valores. Para Tepedino (2001, p. 8), com base nos pensamentos de Erik Jayme:

Torna-se indispensável que o legislador de hoje recorra à técnica narrativa, de algum modo à retórica e aos sentimentos (não subjetivos dele, legislador, mas da sociedade, recolhendo democraticamente os valores predominantes na realidade social), para que determine o conteúdo

axiológico das cláusulas gerais e dos conceitos jurídicos indeterminados. (TEPEDINO, 2001, p. 8).

Considerando tudo isso, no que tange aos contratos de locação imobiliária, a superação da aparente antinomia entre o CDC e a Lei de Locação pela mera aplicação do critério da especialidade da norma se mostra ainda mais precipitada ao considerar a denominada *nova crise do contrato*, conforme pondera Marques:

Talvez estejamos realmente frente a uma crise maior de segurança e de confiança no próprio direito privado. O direito privado brasileiro necessita, assim, realmente avançar em suas teorias e reforçar paradigmas e valores sociais e éticos para alcançar a justiça diante dos desafios da sociedade contemporânea, de uma pós-modernidade – mesmo em países emergentes – surpreendentemente aprofundada e destruidora das bases e crenças e instituições comuns. (MARQUES, 2011, p. 200).

Prossegue a citada autora:

As complexas e reiteradas relações, que 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 organizadas de fornecedores diretos e indiretos. (MARQUES, 2011, p. 456).

Como se não bastasse, longe de se caracterizar como contrato de expressão puramente patrimonial, a locação imobiliária se refere a um dos instrumentos mais utilizados na efetivação do direito à moradia, isto é, é o negócio jurídico que instrumentaliza um dos mais importantes direitos fundamentais das pessoas. Nesse sentido, é respeitável o entendimento de que o direito à moradia é um direito de personalidade, ou seja, a moradia como *extensão* do próprio corpo da pessoa (GODOY, 2006, p. 56), sendo que, a esse respeito, destaca Milagres:

Em meio à riqueza de pensamento e ao emaranhado de opiniões, vê-se que o maior desafio é compreender o direito à moradia, em razão da absoluta essencialidade do bem, como direito de personalidade, podendo a moradia ser entendida como manifestação de identidade pessoal, de privacidade, de intimidade, como expressão do direito ao segredo, como valor imprescindível à dignidade da pessoa humana, embora sem se confundir com esses valores ou bens e apresentando natureza jurídica autônoma em

relação a eles. Não seria o local de morada um aspecto fundamental e substancial da pessoa humana? (MILAGRES, 2011, p. 122).

Assim, se por um lado e, segundo a supracitada teoria do ordenamento de Bobbio, diante de uma antinomia jurídica, o Direito, com o escopo de manter sua coerência, deve eliminar uma das normas através da utilização dos critérios de hierarquia, especialidade e cronologia, por outro lado, o Direito não é um elemento engessado e inflexível: ao contrário, deve-se emprestar a maior maleabilidade possível à norma jurídica, de forma que se possa com isso alcançar o regramento necessário à garantia dos direitos dos envolvidos e, ao mesmo tempo, acompanhar a evolução da ordem social. É nesse sentido o art. 5º do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), segundo o qual, “na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum” (BRASIL, 1942, art. 5º).

E, mais ainda, é nesse sentido o direito fundamental à proteção do consumidor, na medida em que o art. 5º, XXXII, da CF/1988 (BRASIL, 1988) é enfático ao afirmar que “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”, sendo tal lei o Código Consumerista, tal qual preconiza o art. 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, ao dispor que “o Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor” (BRASIL, 1988, art. 48).

Esse raciocínio é amparado pelo princípio da máxima efetividade da norma, bem explanado por Canotilho:

Este princípio, também designado por princípio da eficiência ou princípio da interpretação efetiva, pode ser formulado da seguinte maneira: a uma norma constitucional deve ser atribuído o sentido que maior eficácia lhe dê. É um princípio operativo em relação a todas e quaisquer normas constitucionais, e embora a sua origem esteja ligada à tese da atualidade das normas programáticas (Thoma), é hoje sobretudo invocado no âmbito dos direitos fundamentais (no caso de dúvidas deve preferir-se a interpretação que reconheça maior eficácia aos direitos fundamentais). (CANOTILHO, 2003, p. 1.224).

Havendo conflito normativo, portanto, deverá valer a melhor norma aos direitos fundamentais, isto é, o aplicador deve visar dar efeito útil a um grande número de normas, privilegiando os valores constitucionais e, sobretudo, os direitos humanos, afinal, o fio condutor do direito na pós-modernidade, do direito do século XXI, são os direitos humanos (MARQUES, 2011, p. 613). Por isso, amparado pelo aludido

princípio da máxima efetividade da norma constitucional, tem-se por premissa que qualquer relação que tenha configuradas as figuras do consumidor e do fornecedor será regida primordialmente pelo CDC.

Não se quer dizer com isso que, necessariamente, somente o CDC incidirá sobre a relação locatícia: isso redundaria numa releitura às avessas dos critérios clássicos de antinomia, e recairia na mesma questão tormentosa da exclusão de uma norma em princípio aplicável à questão. Já dito em outras palavras, considerando-se o pluralismo de fontes normativas e o princípio da igualdade (principalmente a substancial), a solução de antinomias pela teoria do ordenamento e pela exclusão da aplicação de uma das normas conflitantes dá pistas de ser antidemocrática, visto que a contemporaneidade normativa redundaria na convivência e confluência pacífica entre as normas, ou seja, a solução sistemática deve ser mais flexível e mais móvel nas distinções de aplicação.

Lorenzetti, lecionando sobre a importância de recorrer às fontes normativas no momento da decisão judicial, infere que:

O jurista realiza essa tarefa, na atualidade, com uma pluralidade de fontes que se sobrepõem e até se contradizem. É o que ocorre quando há duas leis que regulam o mesmo fato e por sua vez há um regulamento, um costume e uma norma constitucional com os quais a decisão tem de “armar um quebra-cabeça”. Nesses casos são insuficientes as regras da antinomia (aplicar a norma hierarquicamente superior, ou a especial sobre a geral, ou a temporalmente prioritária). Esta situação determina que se faça referência atualmente ao diálogo de fontes, que dará lugar a uma noção de complementariedade, e não de antinomia. (LORENZETTI 2010, p. 78-79).

Infira-se, portanto, que mesmo sendo a aplicação do CDC uma imposição a esses tipos de contrato de locação imobiliária, não se defende o afastamento total da incidência da Lei de Locação: mais que isso, é preciso um diálogo entre essa lei e o CDC, de modo que a relação jurídica se adeque da melhor maneira possível aos direitos fundamentais, isto é, o direito privado como protetor do indivíduo e como inibidor de abusos (MARQUES, 2011, p. 613).

É nesse sentido o art. 7º do CDC, ao preconizar que:

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. (BRASIL, 1990).

Nesse ponto, aduz Popp que:

Diga-se, ainda, que a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à Nova Lei do Inquilinato deve ser realizada de conformidade com os princípios da hermenêutica, segundo o qual não se aplica à lei especial, salvo para complementá-la. Assim sendo, no que for clara a Lei de Locações, não há que se falar em aplicação subsidiária da Lei do Consumidor, ressalvados, evidentemente, os aspectos de proteção genérica destacados na legislação consumerista. [...] Frise-se, por fim, que, ressalvadas as ponderações realizadas, não existe um critério seguro para se afirmar de forma definitiva qual a relação genérica pode ou não ser alcançada pelo Código do Consumidor. O descortinamento do caso em concreto, visando sempre o equilíbrio das partes contratantes, é que trará a resposta mais adequada. (POPP, 2011, p. 597).

Isso se verifica com maior propriedade quando se denota a clara vulnerabilidade do locatário frente a uma administradora imobiliária como intermediária da relação jurídica. Em tal mister, é necessário um equilíbrio entre as disposições normativas do CDC e da Lei de Locação, com o intuito de garantir os direitos fundamentais do locatário enquanto agente mais vulnerável da relação. Daí ser necessário traçar reflexões críticas a respeito do entendimento consolidado pelo STJ pela inaplicabilidade do CDC às relações locatícias imobiliárias, especialmente quando há em uma das partes do contrato uma empresa imobiliária, evidenciando forte diferenciação perante os locatários.

Não é demais lembrar que o CDC se concretizou no Brasil, país em franco desenvolvimento, como reação da sociedade às desigualdades contratuais que se generalizavam e que eram incompatíveis com a sonhada modernidade que se desejava imprimir à economia. Nesse sentido, o CDC foi também uma moderação às crescentes contratações padronizadas e aos métodos de contratação em massa, por adesão ou standardizados, os quais, conforme explana Costa (2007, p. 236), no contexto do surgimento dos contratos em massa, notadamente de adesão, a liberdade contratual se tornou uma ilusão, pois era a liberdade de um lado e a opressão de outro.

Por isso, é necessário determinar que o CDC é norma de adequação do sistema à nova realidade, conforme bem observa Benjamin:

[...] mais do que inovar aqui e ali, o CDC promoveu verdadeira revolução no Direito brasileiro, alterando, profundamente, o Direito Privado e aspectos importantes do Direito Processual Civil e do Direito Penal. Não se pense,

todavia, que foi desejo da Comissão derrubar, num pestanejar, as teorias e doutrinas clássica que, até então, orientavam todo o ordenamento jurídico brasileiro. O objetivo foi proteger adequadamente o consumidor e, a partir dessa perspectiva, tudo aquilo que a isso se opunha foi modernizado ou simplesmente afastado. (BENJAMIN, 2011, p. 112).

E é norma de integração, conforme preleciona Tepedino (2011, p. 722):

[...] a interpretação do Código Civil não pode, sob pena de se revelar desconforme à Constituição, excluir do âmbito de proteção do CDC os consumidores contratantes. Ao contrário, destinam-se os preceitos codificados a regular tipos contratuais que, quando inseridos em relações de consumo, acovam as disposições de ordem pública em defesa do consumidor. Só assim se caminhará para a superação de uma visão binária e dicotômica entre as normas constitucionais e as infraconstitucionais, conferindo-se máxima efetividade social ao Código Civil e ao Código de Defesa do Consumidor. (TEPEDINO, 2011, p. 722).

Cabe, então, interpretar o CDC e o Código Civil conjuntamente, como fontes da teoria geral contratual, com as demais leis que compõem os microsistemas jurídicos brasileiros (como a Lei de Locação) e ainda em consonância com todos os transtornos que surgem no dia a dia da coletividade, em verdadeira busca da ética da situação (MARTINS-COSTA, 2001, p. 228).

3 A adequação da atividade da imobiliária na locação residencial aos elementos configuradores da relação de consumo

Para identificar o campo de atuação do CDC, portanto, faz-se necessário determinar o que vem a ser relação de consumo, pois é um dos critérios básicos para a aplicação das normas consumeristas. Ressalta-se que o legislador não conceituou a relação de consumo em si, limitando-se a especificação dos sujeitos (consumidor e fornecedor) e objetos (produto e serviço), de modo que estes elementos são dependentes e relacionais (MIRAGEM, 2008, p. 80). Isso significa que será denominada relação de consumo, de acordo com o CDC, aquela relação jurídica travada entre um consumidor e um fornecedor de produtos ou serviços.

Diante disso, para melhor compreensão do tema, entende-se ser necessário descrever como o locatário pode se qualificar como consumidor quando, da mesma maneira, na relação contratual, a empresa imobiliária se enquadra como fornecedora de serviços.

3.1 O locatário enquanto consumidor

No âmbito do ordenamento brasileiro, o legislador foi cauteloso e, ciente da tormentosa tarefa de se configurar concretamente o conceito de consumidor – haja vista a ausência de um consenso sobre a conceituação do termo, em razão das diferentes opções ideológicas e de pensamento –, traçou objetivamente o conceito de consumidor, estabelecendo no CDC, em seu art. 2º, ser consumidor “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final” (BRASIL, 1990). Entretanto, mesmo diante dessa objetividade, a definição do que é concretamente *destinatário final* suscitou discussões doutrinárias, despontando-se, então, duas teorias: a finalista e a maximalista.

Para a corrente finalista, a interpretação que enquadra a pessoa como consumidora deve ser restrita, contemplando o caráter teleológico da expressão. O destinatário final será, portanto, o destinatário tanto fático como econômico, isto é, não basta que a pessoa retire o produto ou serviço do ciclo da cadeia de produção (destinatário fático) para ser considerado consumidor, mas, sim, que também o faça sem intuito de obter lucro, seja pela revenda ou pelo uso profissional (destinatário final econômico). Em sentido oposto, a corrente maximalista defende uma interpretação extensiva do conceito de consumidor. A ideia de *destinatário final*, assim, é somente a do destinatário fático, ou seja, aquele que retira da cadeia mercadológica o produto ou serviço. Isso significa que não é necessário que o consumidor seja destinatário final econômico, de modo que se considera consumidor mesmo se o sujeito reempregar o produto ou serviço na atividade econômica obtendo, com isso, lucro.

Ainda assim, além dessas duas correntes de interpretação supramencionadas, é pertinente afirmar que no contexto do Código Civil de 2002, surgiu uma terceira teoria, a qual sintetiza as ideias contrapostas. Em outras palavras, percebe Marques que:

A partir de 2003, com a entrada em vigor do CC/2002, parece estar aparecendo uma terceira teoria, subdivisão da primeira – que aqui denominei de “finalismo aprofundado” – na jurisprudência, em especial do STJ, demonstrando ao mesmo tempo extremo domínio da interpretação finalista e do CDC, mas com razoabilidade e prudência interpretando a expressão “destinatário final” do art. 2º do CDC de forma diferenciada e mista [...]. (MARQUES, 2011, p. 307).

Conforme essa terceira teoria, a conceituação de consumidor para fins da aplicação da proteção do CDC deve se pautar na existência de destinatário fático e econômico, assim como defende a teoria finalista. Todavia, o *finalismo aprofundado*

permite um abrandamento na interpretação finalista, de modo que, mesmo não sendo a pessoa destinatária econômica, mas comprovada a sua vulnerabilidade, é possível a aplicação da proteção dada ao consumidor: o *finalismo aprofundado* permite que, em alguns casos excepcionais, como o de profissionais liberais, em razão de sua vulnerabilidade comprovada, a pessoa seja considerada consumidora, mesmo não sendo o verdadeiro destinatário final.

Mister se faz observar que a vulnerabilidade está relacionada à desproporção de forças entre as partes, onde numa situação jurídica evidencia-se com clareza um lado mais fraco que o outro. Cabana destaca que:

La idea de protección del consumidor, generalizada en el Derecho moderno, es derivada de una concreta ratio legis: la inferioridad de los profanos respecto de los profesionales, que tienen una superioridad considerable en las relaciones contractuales, en especial en las que se enlazan entre los productores y distribuidores, de una parte, y los consumidores de otra.¹ (CABANA, 2000, p. 184).

Vale lembrar que têm sido esse o posicionamento do STJ no que se refere à definição do consumidor, considerando a aplicação do CDC mesmo não sendo o sujeito o destinatário final da relação, desde que comprovada a vulnerabilidade.

Em paradigmático julgado, os ministros do STJ consideraram a aplicação do CDC em ação de um caminhoneiro que reclamava de defeito no veículo adquirido. Como se nota, mesmo sendo esse sujeito consumidor intermediário, ao utilizar o caminhão com o intuito de auferir lucro, diante da sua vulnerabilidade perante a fornecedora do veículo, o STJ aplicou o CDC como maneira de equilibrar a relação:

CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. DESTINATÁRIO FINAL. A expressão destinatário final, de que trata o art. 2º, caput, do Código de Defesa do Consumidor abrange quem adquire mercadorias para fins não econômicos, e também aqueles que, destinando-os a fins econômicos, enfrentam o mercado de consumo em condições de vulnerabilidade; espécie em que caminhoneiro reclama a proteção do Código de Defesa do Consumidor porque o veículo adquirido, utilizado para prestar serviços que lhe possibilitariam sua manutenção e a da família, apresentou defeitos de fabricação. Recurso especial não conhecido. (BRASIL, 2007).

1 A ideia de proteção do consumidor, generalizada no Direito moderno, deriva de uma concreta ratio legis: a inferioridade dos leigos em relação aos profissionais, que têm uma superioridade considerável nas relações contratuais, especialmente nas que se celebram entre os produtores e distribuidores, de uma parte, e os consumidores da outra (tradução nossa).

No mesmo julgado, decidiu-se que:

Uma pessoa jurídica de vulto que explore a prestação de serviços de transporte tem condições de reger seus negócios com os fornecedores de caminhões pelas regras do Código Civil. Já o pequeno caminhoneiro, que dirige o único caminhão para prestar serviços que lhe possibilitarão sua manutenção e a da família, deve ter uma proteção especial, aquela proporcionada pelo Código de Defesa do Consumidor. (BRASIL, 2007).

Nesse mesmo sentido, o STJ julgou pela aplicação do CDC em uma ação de uma pequena costureira contra uma empresa fabricante de máquinas e fornecedora de peças para atividade confeccionista. Segundo relato, a costureira havia comprado o produto em 20 prestações e reclamava, principalmente, da eleição do foro por parte da fornecedora. Como se nota, os ministros consideraram que a vulnerabilidade da costureira na relação jurídica – ainda que o produto comprado fosse destinado para o incremento da atividade profissional desenvolvida pela bordadeira – enquadrava-a como consumidora (BRASIL, 2010).

Vale destacar que esse entendimento do STJ pela aplicação da Teoria Finalista Mitigada encontra consonância com a doutrina. Veja-se, a propósito, o escólio de Marques:

É necessário interpretar a norma do art. 2º. O Código (CDC), como afirmamos anteriormente, em matéria contratual, representa a evolução do pensamento jurídico para uma teoria contratual que entende o contrato em termos de sua função social. Para atingir esse intento, a nova teoria pensa muitas vezes de maneira tópica, isto é, pensa por problemas, tentando resolver um a um [...]. [...] O primeiro é a vulnerabilidade, que é a pedra de toque ou o elemento e princípio fundamental do direito do consumidor (art. 4º, I) e que deve influenciar a exegese do art. 2º. (MARQUES, 2011, p. 312).

Também é nesse sentido o entendimento de Tepedino:

Mesmo em situações que não haja a relação de consumo, propriamente dita, é tranquila a aplicação do CDC porquanto tenham identificados os pressupostos essenciais de vulnerabilidade que legitimam a normativa à tutela do consumidor. Essa proteção é importante uma vez que, mesmo não sendo consumidor, é pessoa humana, cuja tutela volta-se inteiramente o ordenamento. (TEPEDINO, 2008, 225).

Obtemperem-se que a vulnerabilidade é princípio base do CDC. A própria lei reconhece a fraqueza ou debilidade do consumidor na relação contratual, com ligação a algumas qualidades ou condições inerentes à própria pessoa ou, ainda,

em decorrência da presença de uma posição de força identificada no fornecedor da relação jurídica. É essa diferença de patamares no negócio jurídico que determina o dever de proteção estatal e a cogente aplicação do CDC, a ponto de surgirem microssistemas específicos, tais como o Estatuto da Criança e do Adolescente, o Estatuto do Idoso e até mesmo o próprio CDC, ligados ao paradigma da diferença ou da igualdade dos desiguais - isto é, da necessidade de tutelar de forma desigual os desiguais, derivando do próprio reconhecimento de vulnerabilidade.

Tal fato é tendência mundial, comprovada pelos inúmeros tratados de direitos humanos que tutelam os vulneráveis em determinada situação: crianças, idosos, trabalhadores, portadores de necessidades especiais etc. Nesse ponto, Marques ressalta que:

Realmente, muito haveria a dizer sobre a proteção dos pobres e analfabetos, dos locatários (que aqui, como na Alemanha da época, não recebem a mesma proteção dos outros consumidores), das mulheres e dos trabalhadores, por sua fraqueza estrutural e histórica, assim como, no Brasil de hoje sobre a proteção especial dos negros, dos índios, dos homossexuais e transexuais, dos estrangeiros, dos migrantes e dos asilados, vulneráveis e/ou discriminados por uma série de fatos. Todos estes, em algum momento, são “mais fracos” e merecem proteção ou prestações positivas e ações afirmativas do Estado. (MARQUES, 2012, p. 9-10).

Em um sistema em que a Constituição federal é a base do todo e onde a pessoa humana é o ponto central do sistema jurídico, o direito privado também é responsável por garantir a respectiva dignidade, o que só é possível diante da afirmação de pessoas livres e, nesse contexto, em situação de equilíbrio por meio do balanceamento das desigualdades formais e materiais.

Dessa maneira, ainda que se admitisse que o contrato de locação assinado entre dois particulares seria inicialmente em condições de igualdade para acordar as cláusulas contratuais – no que seria pertinente a aplicação *prima facie* da Lei de Locações, em razão de ser essa a lei especial que rege esse tipo de contrato –, ao analisar os contratos de locação residencial firmados entre empresas imobiliárias e locatários, sendo estes em especial pessoas naturais, e considerando que esses contratos são em sua maioria contratos de adesão, fica evidente a presença da vulnerabilidade por parte do locatário, característica básica para que se imponha a aplicação do CDC, conforme a jurisprudência do STJ que aplica a teoria do finalismo mitigado.

Ora, a imobiliária, como *expert* da atividade que exerce, redige e propõe o contrato de adesão com a disposição de todas as cláusulas, de modo que só resta ao locatário aceitar ou não a proposta. A vulnerabilidade do locatário, portanto, salta aos olhos. Nesse sentido, Marques infere que:

Já se tratando de locação residencial, a aplicação das normas protetivas do CDC, em minha opinião, deveria ser a regra, com o que concorda apenas parte minoritária da jurisprudência [...]. Neste sentido, vale repetir as observações das edições anteriores, que considero – *data maxima venia* – ainda válidas, pois a locação é tratada, nas grandes cidades, como contrato de adesão elaborado pelas imobiliárias. (MARQUES, 2012, p. 455-456, grifo no original).

Aliás, importante destacar que, quanto à relação jurídica existente entre o locador proprietário do imóvel e a imobiliária que administra a coisa a ser locada, tanto doutrina (TARTUCE *et al.*, 2010, p. 363,) quanto jurisprudência admitem a existência de relação de consumo, sob o argumento de que existe evidente prestação de serviço e, ainda mais, sob a alegação de manifesta vulnerabilidade do locador. Assim é, inclusive, o entendimento do STJ:

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. (BRASIL, 2013).

Destarte, ao considerar o entendimento do STJ de que o CDC deve ser aplicado em favor da pessoa sempre que estiver caracterizada alguma vulnerabilidade, quer fática, técnica, econômica ou informacional, a aplicação do CDC nas relações entre locatários e imobiliárias se mostra indiscutível.

Outrossim, independente da teoria escolhida para enquadrar a pessoa como consumidora ou não, ao contratar com uma imobiliária a locação de um imóvel como destinatário final para estabelecer a sua moradia residencial, a pessoa figurará como consumidora, devendo incidir todos os direitos a ela pertinentes. E isso ocorre porque, se o consumidor é aquele que se utiliza de um fornecimento de serviços como destinatário final, e se o serviço é considerado pelo CDC como qualquer atividade fornecida no mercado de consumo mediante remuneração, é evidente que o locatário, perante uma empresa imobiliária que presta serviços de locação, é um consumidor.

3.2 A imobiliária enquanto fornecedora

Completando a relação jurídica de consumo, o CDC prevê, em seu art. 3º, o conceito de fornecedor (BRASIL, 1990), para fins de configuração de relação de consumo:

[...] 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. (BRASIL, 1990).

Além da definição do fornecedor, descreve o Código o que vem a ser o serviço, em seu art. 3, § 2º (BRASIL, 1990): “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”.

Assim, é possível perceber que diferentemente da conceituação do consumidor, no que tange ao fornecedor, não há discussão doutrinária, até porque, como bem elucida o art. 3º do CDC, o conceito adotado pelo Código é amplo, abarcando todos os

sujeitos que fornecem alguma atividade habitual no mercado. Nesse sentido, tanto a pessoa física quanto a jurídica que desenvolve um conjunto de atos, tendentes ao mercado, desenvolve uma atividade, isto é, pratica uma ocupação profissional com caráter de habitualidade (MIRAGEM, 2008, p. 93).

Essa ampla configuração de fornecedor dada pelo CDC dá pistas de que a intenção do legislador foi alargar a proteção ao consumidor em razão da ampliação da relação de consumo. Conforme Marques:

A definição de consumidor é relacional e depende da presença de um fornecedor do outro lado da relação jurídica submetida ao CDC, seja contratual ou extracontratual. É por isso que a definição de fornecedor do art. 3º do CDC é tão ampla, para que um maior número de relações possa estar no campo de aplicação do CDC, uma vez que decisiva mesmo – por mandamento constitucional – a presença de um consumidor. (MARQUES, 2008, p. 81).

Com base nisso, ao analisar a atuação das empresas imobiliárias, fica evidente a prestação de serviço tanto em relação ao locador proprietário do imóvel quanto em relação ao locatário, eis que este também procura a imobiliária, e não o locador diretamente, para se valer do respectivo fornecimento do serviço e, assim, celebrar o contrato.

Ora, a administradora de imóveis elabora os contratos de adesão e estabelece todas as cláusulas contratuais de locação, com forma e conteúdo que lhe é de melhor agrado, sendo verdadeira detentora do enigma contratual. Com efeito, essas empresas imobiliárias enquadram-se como fornecedoras ao se posicionarem como intermediadoras da locação entre o dono do imóvel e o locatário, assumindo o papel de administradora do imóvel a ponto de o locatário, costumeiramente, nunca chegar a sequer se encontrar com o locador.

Aqui, é importante destacar que, na movimentação intensa das contratações pós-modernas, o contrato de adesão é elaborado pela imobiliária diante da sua obrigação com o locador, de modo que, muitas das vezes (se não na maioria), o locatário nem sequer tem contato com o seu verdadeiro parceiro contratual: o dono do imóvel.

Dessa forma, o posicionamento da imobiliária na locação de imóveis se enquadra no que Bessa (2008, p. 85) denominou de *fornecedor equiparado*, ou seja, o terceiro na relação de consumo, intermediário ou ajudante da relação principal, porém que age frente a um consumidor como se o fornecedor fosse. É o mesmo que dizer: o fornecedor equiparado não é parte no contrato principal almejado pelo consumidor,

mas, na qualidade de intermediário, é o *dono* da relação conexa (e principal) de consumo, por deter uma posição de poder na relação outra com o consumidor (MARQUES, 2011, p. 446).

Dessa forma, o CDC deve ser aplicado na relação entre imobiliária e locatário mesmo que se trate de situação em que não há, *a priori*, silogística situação da presença do fornecedor, havendo, entretanto, à evidência a prática de uma *atividade do mercado*. Assim é o entendimento de Bessa:

Ocorre que tal abordagem (considerando os conceitos básicos de consumidor, fornecedor e serviço) nem sempre é suficiente ou o melhor caminho para solução de problemas concernentes à abrangência do CDC, porque a lei, tendo em conta aspectos e nuances da vulnerabilidade, realiza equiparações de pessoas a consumidor em variadas situações (arts. 17 e 29, CDC) e, também, porque, em algumas passagens, confere preponderância para a atividade do mercado e não para quem a desenvolve, o que permite, inclusive, falar-se em fornecedor equiparado. (BESSA, 2011, p. 1.012).

Nesse sentido, uma vez que a imobiliária atua de forma profissional na atividade de administração de imóveis, e dado que a locação entra nesse contexto, deve ser considerada fornecedora.

4 Conclusão

A locação imobiliária, em seu caráter específico, é regida pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei de Locação. Contudo, o CDC gera uma antinomia normativa na medida em que se pode vislumbrar, no contrato de locação residencial, os elementos configuradores de uma relação de consumo.

Diante desse embate, a jurisprudência dominante do STJ tem sido pela inaplicabilidade do CDC às relações locatícias, em razão de ser a Lei de Locação a lei especial aplicável a esse tipo de situação jurídica. Entretanto, conforme demonstrado, esse entendimento é insuficiente diante do pensamento sistemático, inserido no contexto de pós-modernidade e, conseqüentemente, no âmbito da sociedade hipercomplexa. Ainda mais: ao se considerar a *nova teoria contratual*, iluminada pelo CDC e revestida pelas cláusulas gerais, o critério utilizado pelo STJ mostra-se ainda mais deficiente.

Ora, considerando-se os campos de aplicação do CDC, em razão da presença do consumidor e do fornecedor, fica evidente que a relação locatícia travada entre o locatário e imobiliárias, empresas especializadas em locações de imóveis é, além de

relação de locação, também relação de consumo. Dessa forma, a aplicação do CDC deve ser feita de maneira cogente.

Ademais, o CDC é evidentemente norma protetiva, de modo que, havendo vulnerabilidade contratual em um dos polos da relação, deve ser tutelada pela lei consumerista. Aliás, é esse o entendimento do STJ, por meio da aplicação da Teoria Finalista Mitigada.

Com isso, demonstrada a presença da vulnerabilidade no locatário, principalmente ao se considerar que os contratos firmados com as imobiliárias são de adesão em sua maioria, o entendimento do STJ de inaplicabilidade do CDC mostra-se controverso com outros julgados do mesmo tribunal, os quais consideraram aplicável o código consumerista em favor de pequenos empresários em razão da evidente vulnerabilidade contratual. Assim, diante da teoria do diálogo das fontes, é possível concluir que, sendo a proteção do consumidor um direito fundamental, com expressa previsão constitucional, ao se considerar a relação de locação imobiliária uma relação de consumo, logicamente, a Lei de Locação somente poderá ser aplicada se não vier a contrariar o que bem expressa o CDC.

Isso tudo justifica, para além de uma função de conformação social do Direito, a consecução de sua função promocional, uma vez que o Direito deve ser também dinâmico, promocional de uma humanidade melhor, que garanta aos vulneráveis proteção e, conseqüentemente, a necessária promoção social.

Por isso, mesmo sendo a Lei de Locações norma específica sobre o tema, essa norma não pode contrariar as disposições consumeristas, sob pena de impedir a concretização do direito fundamental de tutela da parte mais vulnerável na relação negocial, conforme expressa previsão no art. 5º, XXXII, da Constituição federal.

5 Referências

BECK, Ulrich; GIDDENS, Anthony; LASH, Scott. **Modernização reflexiva**: política, tradição e estética na ordem social moderna. Tradução: Magda Lopes. São Paulo: Unesp, 1997.

BENJAMIN, Antônio Herman. O Código brasileiro de Proteção do Consumidor. In: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (org.). **Direito do Consumidor**: fundamentos do direito do consumidor. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. v. 1.

BESSA, Leonardo Roscoe. Fornecedor Equiparado. In: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (org.). **Direito do Consumidor**: fundamentos do direito do consumidor. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. v. 1.

BOBBIO, Norberto. **O positivismo jurídico**: lições de filosofia do direito. São Paulo: Ícone, 1995.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento Jurídico**. 10. ed. Brasília: UnB, 1999.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 9 jul. 2021.

BRASIL. Constituição Federal. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 7 jul. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **Agravo Interno no Recurso Especial n. 1285546/RJ**. Relator: Min. Lázaro Guimarães, 20 de maio de 2018. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1690937&num_registro=201102405561&data=20180327&formato=PDF. Acesso em: 20 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.010.834**. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 3 de agosto de 2010. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=957385&num_registro=200702835038&data=20101013&formato=PDF. Acesso em: 12 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 716.877/SP**. Relator: Min. Ari Parglender, 22 de março De 2007. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=681052&num_registro=200500048523&data=20070423&formato=PDF. Acesso em: 8 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial nº 509.304/PR**. Relator: Min. Villas Bôas Cueva, 16 de maio de 2013. Disponível em https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1235131&num_registro=200300346810&data=20130523&formato=PDF. Acesso em: 15 jun. 2021.

CABANA, Roberto M. López. La protección del consumidor en la Argentina. **Estudios de Direito do Consumidor**, Coimbra, v. 1, n. 2, p. 181-195, 2000.

CANARIS, Claus-Wilhelm. **Pensamento sistemático e conceito de sistema na Ciência do Direito**. 3. ed. Tradução: Antônio Menezes Cordeiro. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2002.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

COSTA, Maria Aracy Menezes da. Os novos poderes/direitos oriundos do contrato no Código Civil de 2002 no Código de Defesa do Consumidor: vontade das partes. *In*: MARQUES, Cláudia Lima (org.). **A Nova Crise do Contrato**: estudos sobre a nova crise do contrato. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

FERRAZ JÚNIOR, Tércio Sampaio. Hans Kelsen, um divisor de águas 1881-1981. **Sequência**, Florianópolis-SC, v. 3, n. 4, p. 133-138, jan./jun. 1982. Disponível em <http://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/17161>. Acesso em: 7 mai. 2021.

GODOY, Luciano de Souza. **O direito à moradia e o contrato de mútuo imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990.

KELSEN, Hans. **Teoria pura do direito**. Tradução: João Baptista Machado. 7. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

LORENZETTI, Luis Ricardo. **Teoria da decisão judicial**: fundamentos de direito. Tradução: Bruno Miragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

MARQUES, Cláudia Lima. Campo de aplicação do CDC. *In*: BENJAMIM, Antonio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**: o novo regime das relações contratuais. 6. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. **O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MARTINS-COSTA, Judith. O Novo Código Civil Brasileiro: em busca da ética da situação. **Cadernos do Programa de Pós-Graduação – Direito/UFRGS**, Porto Alegre/RS, v. 2, n. 4, p. 575-639, 2004.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Direito à moradia**. São Paulo: Atlas, 2011.

MIRAGEM, Bruno. **Direito do Consumidor**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

POPP, Carlyle. A nova visão contratual: o CDC e a Lei do Inquilinato. *In*: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (org.). **Direito do Consumidor**: fundamentos do direito do consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. 1.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense / São Paulo: Método, 2010. v. 3.

TEPEDINO, Gustavo. As relações de consumo e a nova teoria contratual. *In*: **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

TEPEDINO, Gustavo. O Código Civil, os chamados microssistemas e Constituição: premissas para uma reforma legislativa. *In*: TEPEDINO, Gustavo (coord.). **Problemas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

TEPEDINO, Gustavo. CDC, Código Civil e complexidade do ordenamento. *In*: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (org.). **Direito do Consumidor**: fundamentos do direito do consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. 1.