

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE DIREITO

**A VALIDADE DAS CLÁUSULAS DE RENÚNCIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
URBANA PARA FIM RESIDENCIAL: ESTUDO CRÍTICO DA JURISPRUDÊNCIA
DO STJ**

JOSÉ LUIZ CRUZ ANDRADE

Rio de Janeiro
2019/ 2º SEMESTRE

JOSÉ LUIZ CRUZ ANDRADE

A VALIDADE DAS CLÁUSULAS DE RENÚNCIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO URBANA PARA FIM RESIDENCIAL: ESTUDO CRÍTICO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Ms Diego Brainer de Souza André**.

**Rio de Janeiro
2019/ 2º SEMESTRE**

CIP - Catalogação na Publicação

A553v Andrade, José Luiz Cruz
A validade das cláusulas de renúncia nos
contratos de locação urbana para fim residencial:
estudo crítico da jurisprudência do STJ / José Luiz
Cruz Andrade. -- Rio de Janeiro, 2019.
62 f.

Orientador: Diego Brainer de Souza André.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2019.

1. Cláusulas abdicativas de direitos na lei de
locações. 2. Tutela do vulnerável nas relações
locatícias. 3. O reencontro da unidade sistêmica e
seus influxos na lei do inquilinato. I. André,
Diego Brainer de Souza , orient. II. Título.

JOSÉ LUIZ CRUZ ANDRADE

A VALIDADE DAS CLÁUSULAS DE RENÚNCIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO URBANA PARA FIM RESIDENCIAL: ESTUDO CRÍTICO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Ms Diego Brainer de Souza André**.

Data da Aprovação: __ / __ / ____.

Banca Examinadora:

Orientador

Membro da Banca

Membro da Banca

Rio de Janeiro

2019/ 2º SEMESTRE

A VALIDADE DAS CLÁUSULAS DE RENÚNCIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO URBANA PARA FIM RESIDENCIAL: ESTUDO CRÍTICO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ

Resumo: O presente trabalho tem por objetivo verificar a juridicidade nos dias atuais da cláusula de renúncia inserida nos contratos de locação urbana, na qual antecipadamente o locatário renuncia ao seu direito de indenização e de retenção por benfeitorias que venham a ser realizadas nos imóveis, à luz dos valores fundamentais da Constituição Federal de 1988. Por se tratar de um assunto que envolve as relações jurídicas e sociais entre locador e locatário, torna-se necessária uma ampla e merecida discussão. A presente pesquisa desenvolveu-se por meio do método dedutivo com caráter bibliográfico, tendo por base o cotejo crítico da jurisprudência e da doutrina a respeito do tema.

Palavras-Chave: Locação; Imóveis Urbanos; Renúncia; Valores Fundamentais.

Abstract: The purpose of this paper is verify the legality of the waiver clause inserted in urban lease agreements, in which the tenant waives in advance the right to indemnity and retention for improvements that may be made in the properties, to with respect to the fundamental values of the Federal Constitution of 1988. As this is an issue involving the legal and social relations between lessor and lessee, a wide and deserved discussion is necessary. This research was developed through the deductive method with bibliographic character, based on the critical collation of jurisprudence and doctrine on the subject.

Keywords: Rental; Urban Real Estate; Renounce; Core Values.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
2	CLÁUSULAS ABDICATIVAS DE DIREITOS NA LEI DE LOCAÇÕES	10
2.1	Do tratamento legislativo	10
2.2	Verbete 335 do STJ	15
2.3	Benfeitorias nas relações locatícias	23
3	TUTELA DO VULNERÁVEL NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS	27
3.1	Aplicabilidade do CDC	27
3.2	Lógica do contrato de adesão	32
4	O REENCONTRO DA UNIDADE SISTÊMICA E SEUS INFLUXOS NA LEI DO INQUILINATO	40
4.1	Superação da lógica de microssistemas	40
4.2	A imperiosidade de distinção com a jurisprudência do STJ para a proteção da boa-fé	46
4.3	A não aplicação apriorística e de forma retórica do enunciado jurisprudencial.....	51
5	CONCLUSÃO	57
	REFERÊNCIAS	60

1. INTRODUÇÃO

Não é raro que o processo de urbanização ocorra de maneira muito rápida, tornando as cidades cada vez maiores e sem a disponibilidade de moradias e infraestruturas básicas necessárias. Ao lado da alimentação, a moradia figura no rol das necessidades mais básicas do ser humano, sendo também um direito desde 1948, no art 25¹, da Declaração Universal dos Direitos Humanos, bem como no art 6º, *caput*², da Constituição Federal brasileira, que assegura a todos o direito à moradia como um direito social previsto no rol dos direitos e garantias fundamentais.

No Brasil, em 2010, a população urbana era de 160.925.792 habitantes, ou seja, cinco vezes maior do que a rural, que era de 29.830.007 habitantes, segundo dados do IBGE.³ Esse desequilíbrio refletiu diretamente na falta de moradias nas cidades, aumentando o número de pessoas moradoras de rua e de habitações em locais inadequados ou em áreas de risco, como margens de rios, sujeitas a inundações; ou em morros muito inclinados, ameaçadas pelo risco de deslizamentos de terra. A estimativa mais atualizada da população brasileira, de acordo com dados disponíveis no site do IBGE, com data de referência em 1º de julho de 2018, é de 209.577.726 habitantes⁴, com projeção de 223.821.305 habitantes⁵ em 2029. De acordo com esses dados estatísticos, a moradia inevitavelmente terá que ser tratada com prioridade pelo Estado e pela sociedade, tendo em vista que a sua falta para a população brasileira está relacionada com: concentração da população nos grandes centros urbanos, condição econômica existente com altos níveis de pobreza, elevada desigualdade na distribuição da renda, “especulação” imobiliária e a falta de espaços disponíveis para a construção de novas habitações nas grandes cidades.

¹ Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade.

² Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

³ População residente por situação de domicílio, 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/habitacao/9662-censo-demografico-2010.html?=&t=destaques>. Acesso em 28 de fevereiro de 2019.

⁴ População do Brasil. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/box_popclock.php. Acesso em 28 de fevereiro de 2019.

⁵ Projeções da População. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/9109-projecao-da-populacao.html?=&t=resultados>. Acesso em 28 de fevereiro de 2019.

Como formas de assegurar esse direito, temos a compra e a locação de imóveis residenciais. A aquisição da casa própria pela maioria dos brasileiros, em razão das sucessivas crises econômicas, das elevadas taxas de desemprego e da diminuição do poder de consumo, está cada vez mais difícil de ser alcançada, apesar de políticas públicas implantadas pelos governos com programas sociais. É por conta deste cenário, que a locação imobiliária cresce de importância devido a sua relevância social ao permitir o acesso à moradia, que devido a sua essencialidade, torna-se fundamental na garantia da dignidade daqueles que a necessitam.

Na locação imobiliária, historicamente a relação entre locador e locatário sempre foi muito difícil. O mercado imobiliário brasileiro, desde o início do século XX, em várias oportunidades teve um comportamento instável, sendo ora favorável ao locador, ora favorável ao locatário. Com isso, muitas vezes o Estado interveio editando leis para manter o equilíbrio entre as partes. A quantidade de leis editadas foi tão exagerada, que acabou gerando uma inevitável confusão legislativa. Com o passar do tempo, essas leis foram sendo aperfeiçoadas e, em 18 de outubro de 1991, foi editada a Lei n. 8.245 (Lei de Locações dos Imóveis Urbanos ou Lei do Inquilinato), com o objetivo de regular as relações locatícias.

No entanto, a Lei 8.245/91 em seu art. 35 estabeleceu que: “Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”. A partir dessa previsão legal, ficou convencionalizado como prática no mercado imobiliário que o locatário, previamente, renunciaria aos seus direitos de ser indenizado pelas despesas realizadas com benfeitorias.

Na realidade, a prática de inserção dessa cláusula já era antiga, suscitando inúmeras e inflamadas discussões na doutrina e nos tribunais. Porém, as leis anteriores vigentes não tinham essa previsão legal. Como a nova Lei foi editada logo após a elaboração da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), o artigo acabou gerando um aparente conflito de normas, pois de acordo com o art. 51, XVI, do CDC: “São nulas, de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços, que: possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias”. A partir de então, a discussão passou a ser sobre qual lei deveria ser aplicada no caso concreto, isto é, se a Lei de Proteção ao Consumidor, que impede cláusulas abusivas, ou se a Lei do Inquilinato.

Em 2007, após reiteradas decisões, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) aprovou o verbete de súmula n. 335, confirmando a validade das cláusula de renúncia à indenização das

benfeitorias e ao direito de retenção nos contratos de locação, estabelecida no art 35 da Lei 8.245/91. Com isso, encerrou todas as discussões sobre o assunto. A partir desse posicionamento, o locador passou a criar mais uma dificuldade para aqueles que dependem da locação imobiliária como forma de acesso à moradia.

A presente pesquisa, em virtude das dificuldades enfrentadas pela população de baixa renda nos contratos locatícios, pretende verificar a validade da cláusula no que se refere principalmente às benfeitorias necessárias, ou seja, se os fundamentos que, na época, respaldaram a edição do enunciado jurisprudencial, ainda se encontram válidos diante da evolução da sociedade e da crescente primazia dos valores fundamentais garantidos na Constituição sobre o texto isolado da norma jurídica. Para tanto, serão analisados, no que se refere a essa modalidade de contratos, os contratos de adesão, a aplicabilidade dos Código de Defesa do Consumidor às relações de Inquilinato, o protagonismo dado às leis especiais e o posicionamento doutrinário e jurisprudencial sobre o tema.

No primeiro capítulo, serão analisados os dispositivos legais que regulam o tema, a Súmula 335 do STJ e como as benfeitorias são reguladas nas relações locatícias. No capítulo seguinte, a aplicabilidade do CDC e a lógica do contrato de adesão serão apresentadas com suas especificidades nas relações locatícias de imóveis residenciais urbanos. Por último, dentro da temática do reencontro da unidade sistêmica e seus influxos na lei do inquilinato, serão abordadas a superação da lógica de microssistemas, a imperiosidade de distinção com a jurisprudência do STJ para a proteção da boa-fé e a não aplicação apriorística e de forma retórica do enunciado jurisprudencial.

2. CLÁUSULAS ABDICATIVAS DE DIREITOS NA LEI DE LOCAÇÕES

2.1. Do tratamento legislativo

A discussão sobre a indenização das benfeitorias⁶⁷ realizadas é uma das controvérsias mais comuns de ocorrerem durante as relações locatícias. Portanto, o perfeito entendimento desse tema exige uma abordagem mais ampla que leve em consideração a globalidade constitucional para não correr o risco de se chegar a uma conclusão em desconformidade com a integridade do ordenamento jurídico.

O principal motivo gerador da lide decorre da prática usual, no mercado imobiliário, de inclusão nos contratos locatícios de cláusula que obriga o locatário a renunciar ao direito de indenização pelas benfeitorias realizadas, em particular naqueles que são feitos por adesão, alcançando, por ser genérica, todos os tipos de benfeitorias, independentemente de sua natureza, excluindo o locador do dever de indenizar.

No caso específico das benfeitorias necessárias, a questão de não indenizar, sempre gerou discussão, quer na doutrina, quer na jurisprudência, em razão do locador se exonerar de uma obrigação decorrente de uma intervenção do locatário, muitas das vezes de caráter emergencial, para conservar ou evitar a deterioração do imóvel locado. Como a Lei do Inquilinato, anterior a atual, era omissa a respeito da validade dessa cláusula exonerativa de indenização, essa situação acabou dando origem a uma jurisprudência bastante divergente baseada em duas correntes doutrinárias. A primeira que considerou nula a cláusula por colidir com o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa e a outra, no sentido oposto, que considerou válida por se tratar de matéria de natureza patrimonial.

Historicamente, desde o Código Civil de 1916, nas locações, como regra geral, sempre se partiu da premissa de que caberia ao locador a responsabilidade pela manutenção das condições de utilização do imóvel. Inclusive, um dos fundamentos das decisões para invalidar a cláusula no regime anterior ao da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), era justamente o dever jurídico do

⁶ CC, Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil**, vol. 1. 24 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. As benfeitorias são as obras ou despesas que se fazem em bem móvel ou imóvel para conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, repisando o fato de que não são consideradas benfeitorias as melhorias sobrevindas à coisa (o imóvel, no caso) sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

locador de entregar a coisa ao inquilino para os fins a que se destina. Uma vez não tendo sido realizada a benfeitoria, a coisa perderia a sua finalidade para a qual foi locada. Assim, os casos em que a responsabilidade do locador era transferida para o locatário, eram considerados exceção à regra.

O aumento da procura por locações, obrigou o mercado imobiliário, como forma de agilizar e racionalizar procedimentos, a adotar medidas que tornassem essa relação contratual mais rápida e segura. Para atender essa exigência, substituíram os contratos paritários, tradicionais, nos quais as partes discutiam cada cláusula constante do contrato, pelos chamados contratos de adesão, que eram modelos prontos e padronizados que continham todas as cláusulas, cabendo às partes apenas preencher os campos em “branco” existentes com os dados específicos daquela negociação. Nessa substituição de formas de firmar contratos é que a responsabilidade do locador pela manutenção das condições de utilização do imóvel, que era a regra, passou a ser do locatário, permanecendo até os dias atuais como tendo sido estabelecida pela autonomia da vontade dos contratantes, favorecendo nitidamente somente o locador.

Com a edição da Lei 8.245, em 18 de outubro de 1991, o seu art 35⁸ ao estabelecer que as benfeitorias necessárias e as úteis, desde que autorizadas, seriam indenizadas, “salvo expressa disposição contratual em contrário”, validou a exceção à regra, ao permitir o locador estipular contratualmente sua exoneração do dever de indenizar benfeitorias, inclusive aquelas necessárias, não mais se justificando a discussão quanto à sua validade. Esse artigo, no entanto, contrariou ao previsto no art 51, XVI, do Código de Defesa do Consumidor⁹, que afirma a nulidade das cláusulas que estipulam a renúncia às benfeitorias necessárias. Como nas relações locatícias imobiliárias a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor é limitada, algumas decisões judiciais desconsideraram esse papel globalizante do ordenamento jurídico.

⁸ Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

⁹ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

Cabe destacar que a própria Lei 8.245/91, nos arts 22¹⁰ e 23¹¹ que enumeram os deveres do locador e locatário, salienta que é responsabilidade do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pagar as despesas extraordinárias de condomínio, compreendendo-se dentre estas as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício. Do lado do locatário, incumbe a este levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba. Além disso, o Código Civil guarda em seus artigos regramento supletivo à Lei 8.245/91¹², impondo ao locador entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário.¹³

Um aspecto importante de se ressaltar é que a própria Lei 8.245/91 possui divergências de *ratio* em seus artigos. Quando se verifica o caso em abstrato, comparando-se o teor do art 35 com o art 22, I, que define como sendo responsabilidade do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, e o art 45 que estabelece que 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 art 47¹⁴, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art 51¹⁵, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto. Por isso, para entender e solucionar esse conflito normativo, é necessário contextualizar o art 35 com o caso concreto, de forma casuística, para não se fazer uma interpretação errada.

¹⁰ Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

¹¹ Art. 23. O locatário é obrigado a:

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

¹² Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

¹³ Art. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

¹⁴ Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

¹⁵ Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

Outro aspecto importante, é que a inserção de cláusulas abdicativas nos contratos locatícios, sem qualquer justificativa, contraria o escopo da Lei do Inquilinato ao não observar a proteção das partes com o equilíbrio das relações, o princípio da boa-fé objetiva e o exercício da autonomia privada de forma substancial e não apenas formalmente.

Em face dessa situação, a V Jornada de Direito Civil, aprovou o enunciado 433¹⁶, que torna nula a cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão. Já nos contratos paritários, entende-se que a licitude da cláusula dependerá de elementos fáticos concretos da relação contratual, não sendo necessário e nem desejável excluí-la automaticamente.

Além dos conflitos normativos existentes dentro da própria Lei do Inquilinato, Marcos Catalan¹⁷ entende que a utilização de cláusulas preestabelecidas por uma das partes caracteriza contrato de adesão, tornando ineficaz “as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio”, de acordo com o teor do art 424¹⁸ do Código Civil.

Segundo Hércules Aghiarian¹⁹, a cláusula que estabeleça sem fundamento a desobrigação do locador em indenizar benfeitorias úteis e necessárias, deve ser nula. Todavia, a mesma cláusula deve ser válida quando, como forma de compensação pelas benfeitorias necessárias a serem realizadas, o locatário obtém proporcional abatimento no valor do aluguel.

Maria Celina Bodin de Moraes, por sua vez, entende que “a ressalva ao início do art 35 não se compadece com o sistema regulamentar de nosso direito”, lembrando que, em sede de disputas possessórias, o direito civil pátrio atribui, até mesmo ao possuidor de má-fé, o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, o que se revela uma grave inconsistência

¹⁶ A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão.

¹⁷ CATALAN, Marcos. **O CDC e sua Aplicação nos Negócios Imobiliários**. Curitiba: IESDE Brasil, 2009. p. 108. [...] nos contratos pactuados por adesão, mesmo que sem a interferência da lei consumerista, parece que tal cláusula não pode imperar, pois violaria a regra do artigo 424 do CC, que dispõe ser nula a estipulação contratual inserida em contratos padronizados, quando desrespeite a um efeito que normalmente nasce de certo comportamento ocorrido no mundo dos fatos e protegido pelo direito, ou seja, fulmina de nulidade a cláusula que importe em renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio, o que denota a preocupação do legislador em promover o controle do conteúdo contratual [...].

¹⁸ Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

¹⁹ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumens Juris, 1999. p. 288.

sistemática.²⁰ De acordo com o art 1219 do Código Civil²¹, o possuidor de boa-fé tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis existentes ao tempo da devolução, podendo reter a coisa, até o recebimento da indenização a que faz jus. No caso do possuidor de má-fé, o art 1220 do Código Civil²², diz que o direito de indenização será apenas para as benfeitorias necessárias.

Em 2007, embasado apenas em precedentes e resumindo-se à sucinta arguição de inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias, o STJ, tentando encerrar essas discussões de forma definitiva, reafirmou os julgados anteriores no mesmo sentido, editando a Súmula n 335, ao declarar que “nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”

No entanto, a discussão sobre a validade das cláusulas ainda persiste insistindo no argumento da violação do princípio da vedação do enriquecimento sem causa e apresentando novas considerações, tendo em vista que atualmente adotamos um direito principiológico, no qual os valores fundamentais que dele emergem, devem pairar soberanamente sobre o texto da norma jurídica. Se destacam nessa nova discussão, a aplicação dos princípios da boa-fé objetiva²³, da equidade, da vulnerabilidade e da transparência, que hoje inspiram o mundo das obrigações e contratos, recomendando que não devem prevalecer as cláusulas que se revertem em benefício exclusivo do locador, exonerando-o de indenizar as benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário. Além disso, discute-se a possibilidade de coação econômica do locador sobre o locatário em razão da essencialidade do bem e da garantia da proteção da dignidade da pessoa humana (Art 1º, III, CRFB)²⁴.

²⁰ BITTAR, Carlos Alberto. **Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas**. São Paulo: Saraiva, 1991. p. 44.

²¹ Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

²² Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

²³ CC, Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

²⁴ Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:
III - a dignidade da pessoa humana;

2.2. Verbete 335 do STJ

Antes de 1991, as legislações que disciplinavam as locações imobiliárias não continham um artigo que deixasse claro a validade ou não da inserção de cláusula de renúncia às benfeitorias realizadas nos contratos de locação, como por exemplo, o art 26²⁵ da Lei 6.649/79, que se refere apenas a retenção, e não a indenização.

Com o aumento da prática de utilização da modalidade adesão nos contratos de locação imobiliária, a inserção da cláusula de renúncia começou a ser muito comum. Em razão disso, sua validade passou a ser muito questionada, dando margem a vários entendimentos doutrinários e jurisprudenciais, que por serem opostos e conflitantes, acabavam causando uma grande insegurança jurídica.

O entendimento majoritário sempre foi considerar válida e eficaz a cláusula de renúncia contida nos contratos de locação, por se tratar de um contrato típico de direito privado em que predomina o princípio da autonomia da vontade, no qual nenhum princípio de ordem pública deveria ser preservado. No entanto, temos como precedente do STJ, o REsp 6.738 (90.13100-6) - Minas Gerais, de 11 de junho de 1991, que tratou de uma ação de despejo relativa a imóvel não residencial, julgada procedente pela decisão de 1º grau, que, no entanto, ressaltou à locatária o direito de retenção pelas benfeitorias necessárias. O autor, em face da sentença proferida, interpôs recurso adesivo visando à exclusão total desse direito tendo como fundamento a existência de cláusula no contrato de locação. O Tribunal de Alçada de Minas Gerais, por sua vez, não proveu o recurso da locatária e deu provimento ao apelo adesivo do locador para afastar a indenização pelas benfeitorias necessárias. Irresignada, a locatária interpôs recurso especial alegando violação aos arts 26 e 46²⁶ da Lei 6.649/79, sustentando, em síntese, que, entre os objetivos da Lei do Inquilinato, está o de assegurar ao locatário o direito de retenção pelas benfeitorias necessárias.

No STJ, o Ministro Relator ao verificar que a inquilina havia renunciado expressamente ao direito de retenção ou de indenização, mesmo em se tratando de benfeitorias necessárias, considerou perfeitamente válida e eficaz a cláusula de renúncia. No entanto, alegando um maior interesse e a frequência com que ocorria essa questão do direito de retenção pelo inquilino nos casos de benfeitorias necessárias, o Ministro Athos Carneiro discordou do Ministro Relator,

²⁵ Art. 26 - Não é lícito ao locatário reter o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

²⁶ Art. 46 - São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, e, nomeadamente, aquele que proíbe a sua prorrogação.

apresentando voto vista questionando a validade jurídica da cláusula do contrato que excluía de forma completa, total e peremptória a possibilidade de retenção e de indenização porque elas precisavam necessariamente serem feitas, senão, caso contrário, o inquilino não poderia utilizar o prédio para os fins a que o mesmo se destinava. Considerou, ainda, que negar ao inquilino o direito de retenção por consertos ou benfeitorias que, a rigor deveriam ter sido feitos previamente pelo locador, porque necessárias, desvirtuaria as próprias finalidades do contrato de locação e infringiria o art 18²⁷ da Lei do Inquilinato. Por estes fundamentos, entendeu que deveria ser restabelecida a sentença, a qual ressalvou à locatária o direito de retenção pelas benfeitorias necessárias. Acompanhando o voto vista do Ministro Athos Carneiro, os Ministros Fontes de Alencar e Sálvio de Figueiredo seguiram o mesmo entendimento, tendo sido vencido o voto do Ministro Relator.

Com a edição da nova Lei do Inquilinato, Lei 8.245/ 91, o locador passou a ter a opção de inserir ou não nos contratos a cláusula de renúncia, por conta da redação do art 35. No entanto, apesar da previsão contida na Lei, a validade das cláusulas de renúncia continuaram sendo questionadas na Justiça e, por meio de recursos especiais, essas dubiedades acabaram chegando ao Superior Tribunal de Justiça, tendo como precedentes os REsp 38.274-SP (5ª T, 09.11.1994)²⁸, 172.851-SC (6ª T, 26.08.1998)²⁹, 265.136-MG (6ª T, 14.12.2000)³⁰, 575.020-RS (5ª T, 05.10.2004)³¹ e 276.153-GO (5ª T, 07.03.2006)³².

O primeiro deles foi o Recurso Especial n. 38274-SP (93.0024254-7) que tratou de uma ação de despejo em razão de uma denúncia vazia em locação não residencial. Nessa decisão o pedido foi julgado procedente ao locador na sentença, e improcedente ao locatário na reconvenção, que solicitava o direito à retenção por benfeitorias. O locatário, então, apelou ao Segundo Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, que confirmou a decisão. Irresignado, o locatário interpôs recurso especial ao STJ, arguindo nula a cláusula contratual de renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

²⁷ Art. 18 - O locador é obrigado:

I - a entregar o imóvel locado, ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;

VI - a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

§ 1º - Por despesas extraordinárias de condomínio compreendem-se todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de habitabilidade, e que não se incluam nos custos de condomínio previstos no § 1º do art. 19.

²⁸ DJ 22.05.1995.

²⁹ DJ 08.09.1998.

³⁰ DJ 19.02.2001.

³¹ DJ 08.11.2004.

³² DJ 1º.08.2006.

Na Quinta Turma do STJ, o Ministro Relator em seu voto destacou que a alegada ofensa à Lei 8.070/90 (CDC) era impertinente à hipótese tratada, razão pela qual o Acórdão recorrido acertadamente afastou sua incidência, por não ter a mesma aplicação em questões oriundas de vínculo locatício, anotando que “a lei inquilinária regulou toda a matéria de que trata, de sorte que a disposição do código especializado na defesa do consumidor, para modificá-la, haveria de a ela referir-se, especificamente. Mas tal não ocorreu”. Prosseguindo em seu voto, o Ministro Relator disse que as instâncias ordinárias, soberanas no exame das questões fáticas e probatórias dos autos, consideraram lícita a cláusula contratual que afastava o direito à indenização e retenção por benfeitorias e, doutrina e jurisprudência afinam-se no sentido de que o direito de retenção por benfeitorias necessárias ou úteis - art 26 da Lei 6.649/79 (sob o império da qual foi celebrado o contrato), não é de ordem pública, sendo, pois, suscetível de ter sua incidência afastada pela vontade das partes. Assinalou também que a locação é hoje regulada pela Lei 8.245/91, que revogou a Lei 6.649/79, lei especial que trata especificamente das locações prediais urbanas e não pela Lei 8.078/90, que dispensa proteção ao consumidor, em hipóteses não abrangidas por leis especiais (Resp 38.639-0 – SP, 5ª Turma).

Prosseguindo, o Relator disse que o pedido reconvenicional que objetivou a retenção por benfeitorias, não foi acolhido em razão da locatária, de forma expressa e antecipada, ter renunciado ao direito de exigí-lo. Além disso, considerou, irrelevante a solicitação de apresentação de prova sobre benfeitorias, pois, o direito de retenção ou indenização estava inserido em cláusula contratual que o excluiu. Em 9 de novembro de 1994, esse entendimento foi acompanhado por unanimidade pelos demais Ministros.

O segundo Recurso Especial foi o n. 172.851-SC (98.0031014-2) interposto contra acórdão proferido pela Segunda Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, em que o recorrente afirmava ter direito a indenização pelas benfeitorias realizadas, alegando que ninguém poderia locupletar-se às custas alheias. Na Sexta Turma do STJ, o Relator entendeu que a razão não assistia ao recorrente em função de que o próprio dispositivo tido por violado (art 35 da Lei 8.245/91) admitir a convenção entre as partes, na qual o locatário renunciava o direito a indenização por benfeitorias e ao exercício do direito de retenção. Em 26 de agosto de 1998, esse entendimento foi acompanhado por unanimidade pelos demais Ministros.

O terceiro Recurso Especial foi o n. 265.136-MG (2000/0064106-5) que versava sobre o direito de retenção e indenização de benfeitorias contidos nos autos de uma ação de despejo por denúncia vazia em que o juiz processante indeferiu o pedido de produção antecipada de prova

pericial requerido pela locatária, com vistas a avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel locado. Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento na Sétima Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, que manteve a decisão de 1ª instância em razão da existência de cláusula de renúncia ao direito de retenção e de indenização ou reembolso pelas benfeitorias realizadas. Não tendo tido sucesso, a autora, irressignada, interpôs recurso especial alegando violação aos arts 22, I,³³ 35 e 52, § 3º³⁴ da Lei 8.245/1991 e os arts 400³⁵; 410³⁶, segunda parte; e 744³⁷ (CPC/73).

Na Sexta Turma do STJ, o Relator não conheceu o recurso especial por entender que o acórdão atacado no recurso confirmou a decisão que entendeu desnecessária a produção de prova pericial das benfeitorias realizadas no imóvel locado, frente à existência de cláusula de renúncia ao direito de retenção e de indenização das benfeitorias. Além disso, entendeu que a controvérsia posta em debate restringia-se à análise da validade das cláusulas de renúncia, podendo ser dispensada a realização de prova pericial das benfeitorias. No entendimento do Ministro Relator, a doutrina e a jurisprudência já estão cristalizadas no âmbito dos Tribunais pátrios, sendo unânimes em proclamar a validade da cláusula de renúncia ao direito de retenção e indenização por benfeitorias inserida nos contratos de locação urbana. Em 14 de dezembro de 2000, esse entendimento foi acompanhado por unanimidade pelos demais Ministros.

O quarto Recurso Especial foi o n. 575.020-RS (2003/0125289-8), interposto contra acórdão proferido pela Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que, por unanimidade, negou provimento a apelação do recorrente que

³³ Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

³⁴ Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

³⁵ Art. 400. A prova testemunhal é sempre admissível, não dispondo a lei de modo diverso. O juiz indeferirá a inquirição de testemunhas sobre fatos:

I - já provados por documento ou confissão da parte;

II - que só por documento ou por exame pericial puderem ser provados.

³⁶ Art. 410. As testemunhas depõem, na audiência de instrução, perante o juiz da causa, exceto:

I - as que prestam depoimento antecipadamente;

II - as que são inquiridas por carta;

III - as que, por doença, ou outro motivo relevante, estão impossibilitadas de comparecer em juízo (art. 336, parágrafo único);

IV - as designadas no artigo seguinte.

³⁷ Art. 744. (Revogado pela Lei nº 11.382, de 2006)

sustentava que a decisão recorrida violava o disposto no art 35 da Lei 8.245/1991, alegando que as benfeitorias úteis deveriam ter sido indenizadas e permitido o direito de retenção.

Na Quinta Turma do STJ, o Ministro Relator destacou em seu voto que a cláusula que estabelece a renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias não é nula nos contratos de locação urbana e que não se aplica o Código do Consumidor às relações regidas pela Lei 8.245/91, que é lei específica. Em 5 de outubro de 2004, esse entendimento foi acompanhado por unanimidade pelos demais Ministros.

O quinto e último Recurso Especial foi o n. 276.153-GO (2000/0090280-2) interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que manteve a sentença que julgou procedente o pedido da autora para decretar o despejo da recorrente do imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes. Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados pelo Tribunal de origem. Irresignada, a autora interpôs recurso especial, sustentando algumas hipóteses. No caso do mérito, sustentou que o acórdão recorrido contrariava o art 35 da Lei 8.245/91, por não ter reconhecido a possibilidade de a recorrente ser indenizada pelas benfeitorias úteis e necessárias edificadas no imóvel locado.

Na Quinta Turma do STJ, o Relator entendeu que no concernente ao alegado direito da recorrente de retenção e indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, a Corte já estava pacificada no entendimento segundo o qual, "Ainda que a nova Lei do Inquilinato assegure ao locatário, em seu art 35, o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia aos benefícios assegurados, conforme decisão já acordada no REsp 265.136/MG³⁸. Em 7 de março de 2006, esse entendimento foi acompanhado por unanimidade pelos demais Ministros.

Fazendo uma análise dos precedentes que motivaram a edição do verbete de súmula n. 335/ STJ, podemos verificar que os recursos começaram a ser interpostos no STJ a partir de 1994, com o Recurso Especial n. 38274-SP (93.0024254-7), logo após a edição da Lei 8.245/91, e se encerraram em 2006 com o Recurso Especial n. 276.153-GO (2000/0090280-2). Portanto, ao longo de 12 anos, no julgamento de todos os recursos, as Turmas do STJ foram unânimes no entendimento de que a cláusula que estabelece a renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias não é nula nos contratos de locação urbana e, que, também, não se aplica o Código do Consumidor às relações regidas pela Lei 8.245/91.

³⁸ Rel. Min. Vicente Leal, Sexta Turma, DJ 19/2/2001, p. 259.

O amadurecimento desse entendimento no STJ, embasado apenas em precedentes e resumindo-se à sucinta arguição de inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias, na tentativa de encerrar essas discussões de forma definitiva, reafirmou os julgados anteriores no mesmo sentido, culminando com a edição, em 25 de abril de 2007, do verbete de súmula n. 335³⁹, pela Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça⁴⁰ (STJ), posicionando-se favorável à validade da cláusula de renúncia prevista no art 35 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), privilegiando a norma jurídica. Assim, nos contratos com previsão expressa da cláusula de renúncia, o locatário fica impedido de realizar qualquer benfeitoria no imóvel sem a devida autorização do locador, e, caso venha a realizar, não poderá cobrar o valor gasto e nem terá assegurado o direito de retenção.

Os Tribunais de Justiça estaduais, logo, passaram a adotar o verbete de súmula para fundamentar o desprovimento dos recursos interpostos. Para identificar alguma possível mudança em seus posicionamentos e fundamentações, foi realizada uma pesquisa de jurisprudência em decisões dos Tribunais de Justiça dos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Rio Grande do Sul, proferidas logo após a edição da Súmula n 335, a mais de dez anos atrás, e nas decisões mais recentes, no corrente ano.

Na Apelação Cível nº 2007.001.67178, da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado Rio de Janeiro, em 13 de fevereiro de 2008, foi negado provimento ao recurso de apelação referente ao caso de um contrato de locação comercial firmado pelas partes, celebrado em 01/06/2005, com término em 30/05/2006, no qual o apelante pretendia ser indenizado pelas benfeitorias realizadas. No relatório foi apontado que a cláusula nº 7 do contrato vedava expressamente qualquer modificação no bem sem prévio consentimento escrito do locador, além de prever a integração daquelas eventualmente feitas sem direito à indenização, novação ou retenção. O Relator também informou que a matéria já se encontrava pacificada na jurisprudência, citando como exemplos, a Súmula 335/ STJ e decisões de apelações cíveis anteriores⁴¹. Os Desembargadores integrantes da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

³⁹ Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização de benfeitorias e ao direito de retenção.

⁴⁰ DJ 07.05.2007, p. 456.

⁴¹ Apelação Cível Nº 2007.001.44261, Des. Antonio Saldanha Palheiro - Julgamento: 04/09/2007 - Quinta Câmara Cível e 2006.001.57545 - Apelação Cível, Des. Gilberto Dutra Moreira - Julgamento: 20/12/2006 -Décima Câmara Cível.

Na Apelação Cível nº 0006167-48.2016.8.19.0202, da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado Rio de Janeiro, em 26 de setembro de 2019, foi negado provimento ao recurso de apelação com base no Enunciado sumular nº 335/ STJ, tendo em vista que a cláusula X (dez em romano) do contrato de locação excluía o direito do locatário ao ressarcimento do valor gasto com as benfeitorias realizadas, prevendo que estas correriam por conta exclusiva do locatário, não havendo que se falar em ressarcimento das mesmas, vez que o locatário, quando assinou o contrato, havia renunciado ao seu direito de indenização às benfeitorias necessárias. Os Desembargadores integrantes da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Na Apelação Cível nº 70020158960, da Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em 24 de agosto de 2007, foi negado provimento ao recurso de apelação de uma ação de rescisão contratual em que inconformado, o requerido interpôs recurso de apelação, alegando que o contrato de locação, de forma expressa, na cláusula nona, vedava a realização de benfeitorias no imóvel sem prévio consentimento do locador manifestado por escrito, e, se o fizesse, não teria direito à indenização. No voto, o Desembargador Relator transcreveu a Súmula nº 335/ STJ e citou 2 precedentes da 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul⁴². Os Desembargadores integrantes da Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Na Apelação Cível nº 70082597881, da Décima Sexta Câmara Cível, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em 26 de setembro de 2019, foi negado provimento ao recurso de apelação no caso de um contrato de locação que proibia a realização de benfeitorias sem prévia autorização do locador, com base no art 35 da Lei 8.245/91. De acordo com o acórdão "ainda que todo o investimento tenha sido revertido em benefícios das locatárias, isto é irrelevante, diante da expressa disposição contratual e legal. Precedentes do STJ e desta Corte." Os Desembargadores integrantes da Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

⁴² Apelação Cível Nº 70015343353, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 28/06/2006 e Apelação Cível Nº 70014558340, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Claudir Fidelis Faccenda, Julgado em 17/05/2006.

Na Apelação Cível nº 969216-0/2, em acórdão proferido pela Turma da 33ª Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 29 de agosto de 2007, foi negado, por unanimidade, provimento ao recurso de apelação interposta contra sentença de procedência desta ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de alugueis e encargos da locação de bem imóvel e de improcedência da reconvenção, onde era pleiteada indenização de benfeitorias. A ré nos termos da contestação e da reconvenção, insistiu que as benfeitorias introduzidas no imóvel locado deveriam ser indenizadas, mediante compensação com os aluguéis e encargos pendentes. O Desembargador Relator fundamentou seu voto com base no entendimento já firmado naquela Câmara e na Súmula nº 335, do STJ. Os Desembargadores integrantes da Turma da 33ª Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Nos Embargos de Declaração nº 1069975-30.2016.8.26.0100/50000, em acórdão proferido pela Turma da 28ª Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 27 de setembro de 2019, foi negado provimento ao recurso de apelação no julgamento do recurso de apelação em que o autor opôs contra sentença proferida nos autos de “ação ordinária” ajuizada que, por votação unânime, negou provimento ao recurso do apelante, mantendo a sentença que julgou improcedente a ação. Inconformado, o apelante/autor opôs embargos, sustentando ocorrência de omissão no acórdão. Em relação as omissões alegadas, no que se referia à indenização e retenção pelas benfeitorias realizadas, a Relatora⁴³ fez referência ao teor do enunciado da Súmula nº. 335. Os Desembargadores integrantes da Turma da 28ª Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

Nessa pequena amostragem dos acórdãos de Tribunais de Justiça estaduais proferidos desde a edição da Súmula, verificou-se que, desde a edição da Súmula n 335/STJ em 2007, nenhum dos argumentos apresentados questionando a validade da cláusula de renúncia, inclusive os que alegaram violação do Código de Defesa do Consumidor, foram admitidos em razão do previsto no verbete de súmula 335, STJ. Sendo assim, verifica-se que a Súmula 335

⁴³ "a previsão contida no referido dispositivo de lei permite entrever que o legislador pátrio delegou à autonomia de vontades o regime jurídico aplicável entre as partes no que tange às benfeitorias realizadas no imóvel locado pelo locatário. Assim, deve-se consultar o contrato firmado entre as partes para que se verifique, caso a caso, como foi regulamentado tal direito entre os contratantes. Deve-se observar, ademais, que o C. Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento de que a cláusula contratual em comento é plenamente válida, pois consentânea com os ditames legais. Confira-se a respeito o teor do enunciado da Súmula nº. 335".

foi, de forma unânime, aceita e aplicada, não se questionando, em momento algum, sua inconstitucionalidade.

2.3. Benfeitorias nas relações locatícias

Na relação locatícia é comum termos conflitos entre as partes, principalmente porque estão em jogo interesses opostos. Dentre as possíveis situações, com certeza, temos o direito do locador de exigir do locatário o pagamento da contraprestação de aluguel e, por seu turno, o locatário exigindo que o locador entregue o imóvel de maneira que possa ser usufruído de forma plena. No entanto, as causas que motivam os conflitos entre as partes podem ser diversas. Assim, o instrumento contratual passa a ter suma importância na proteção das partes, ao estabelecer as obrigações, distribuindo o que compete a cada um adequadamente e atendendo a justiça na relação.

No caso concreto de uma locação imobiliária, o locatário ao assinar o contrato de locação de um imóvel, como regra, sempre partirá do princípio de que o imóvel, ao longo do contrato, preservará suas condições de utilização de forma estável, confiando nas informações do locador. No entanto, é normal que o locatário durante o período de utilização do imóvel tenha que realizar algum tipo de obra ou serviço, que chamamos de benfeitorias⁴⁴, para atender interesses particulares ou solucionar eventuais problemas que venham comprometer a utilização do imóvel e a segurança de seus usuários.

O instituto das benfeitorias é tratado tanto no Código Civil⁴⁵ como na Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Para as benfeitorias realizadas em contratos locatícios, vale a Lei do Inquilinato em razão do critério da especialidade, que dependendo da motivação, também poderão ser necessárias, úteis ou voluptuárias, obedecendo a mesma definição contida no Código Civil.

⁴⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil**, vol. 1. 24 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. As benfeitorias são as obras ou despesas que se fazem em bem móvel ou imóvel para conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, repisando o fato de que não são consideradas benfeitorias as melhorias sobrevindas à coisa (o imóvel, no caso) sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

⁴⁵ Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Art. 97. Não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

Desta forma, as benfeitorias nos contratos imobiliários locatícios são disciplinadas nos arts 35⁴⁶ e 36⁴⁷ da Lei do Inquilinato. Em razão disto, é de suma importância o locatário no momento da assinatura do contrato de locação, verificar as cláusulas que regulam a realização dessas benfeitorias para ter pleno conhecimento de seus direitos e deveres.

A necessidade de se realizar benfeitorias necessárias, em especial, normalmente não decorre da simples vontade do locatário, e sim de sua obrigação de conservar a coisa locada como se sua fosse, conforme prevê o art 23, inciso II⁴⁸ da Lei do Inquilinato. Na realidade, no final das contas essa modalidade de benfeitoria se reverte ao interesse do locador na medida em que preserva seu patrimônio. Não indenizá-las poderia caracterizar um enriquecimento sem causa por parte do proprietário do imóvel. Para evitar que isto ocorra, o art 35 da Lei do Inquilinato, garante sua indenização e o exercício do direito de retenção, ainda que não autorizadas pelo locador.

No caso das benfeitorias úteis introduzidas pelo locatário, o mesmo artigo estabelece que elas necessitam de autorização do locador, porque entende-se que autorização do locador se faz necessária devido ao fato de que não seria justo exigir dele indenização pelas benfeitorias que possam não atender ao seu interesse ou que ele não tenha disponibilidade econômica para realizá-las. No entanto, se o locador, previamente consultado, admitir a realização das obras para melhorar as condições de uso do imóvel, o locatário deverá ser indenizado. A lei não exige forma rígida para a autorização das benfeitorias úteis. Essa autorização do locador pode constar do contrato, ou ser feita, posteriormente, quando da realização da obra, em inequívoco documento à parte com minuciosa descrição das benfeitorias pretendidas e o seu custo estimado.

No caso das benfeitorias voluptuárias, de acordo com a definição trazida no § 1º, art 96⁴⁹ do Código Civil, elas não são indenizáveis em nenhuma situação por serem benfeitorias de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do imóvel, ainda que o tornem mais

⁴⁶ Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

⁴⁷ Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

⁴⁸ Art. 23. O locatário é obrigado a:

II - servir- se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

⁴⁹ Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

agradável ou sejam de elevado valor. A partir desse conceito, a Lei especial preceituou no art 36 que elas não são indenizáveis, cabendo ao locatário que as tenha introduzido, a sua retirada no final da locação, desde que não prejudique ou afete a estrutura ou substância do imóvel locado.

Vale ressaltar que não se consideram benfeitorias as reparações dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, quando provocados pelo locatário, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos, conforme previsto no inciso V, do art 23 da Lei do Inquilinato⁵⁰.

Porém, a questão que gera toda a discussão, é o fato da redação do art 35 da Lei do Inquilinato trazer a ressalva: “salvo expressa disposição contratual em contrário”, de forma clara e indiscutível. A expressão permite que o locador insira cláusula que permitirá a renúncia antecipada do locatário a um direito que lhe é devido pelo pagamento das benfeitorias realizadas, bem como ao direito de retenção. Nesse sentido, Nagib Slaibi Filho⁵¹ tem razão, quando adverte que a renúncia antecipada do locatário às benfeitorias necessárias é um “verdadeiro ataque à substância do contrato de locação que sempre é a ‘cessão de uso e gozo mediante remuneração’ – ceder coisa que não se pode usar não é, nunca, contrato de locação”. Dessa advertência, deduz-se que a presunção de usabilidade do bem, constitui elemento padrão da base objetiva do contrato de locação. No mesmo sentido, Antonio Junqueira de Azevedo⁵², acerca das condições de uso do imóvel locado, afirma que se trata de “elemento categorial inderrogável” de tal modalidade de contrato.

Um aspecto importante a ser destacado, é o fato de que a ressalva não dá um tratamento diferenciado as modalidades de benfeitorias, colocando-as todas na mesma condição, sem considerar as razões que levaram a sua realização. O objetivo da pesquisa é verificar os reflexos produzidos por esse tratamento isonômico dado a todos os tipos de benfeitorias, que não são os mesmos para todos os tipos de locatários. A dependência do locatário de baixa renda com relação ao imóvel a ser locado é muito maior do que a do locatário de condição econômica

⁵⁰ Art. 23. O locatário é obrigado a:

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

⁵¹ Nagib Slaibi Filho (apud BITTAR, Carlos Alberto). **Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas**. São Paulo: Saraiva, 1991. p. 60).

⁵² AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Negócio Jurídico: existência, validade e eficácia**. 4. ed. Atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002. p. 45.

maior, pois a sua utilidade existencial repercute diretamente na garantia da proteção da dignidade. Talvez para um locatário com melhor condição econômica, ela nada signifique.

As diferenças desses reflexos ficam bem nítidas quando passamos a conhecer a via *crucis* enfrentada por um locatário de baixa renda na procura de um imóvel adequado às suas necessidades mínimas em termos de localização, tamanho e preço.

Hoje em dia a localização do imóvel é, muitas das vezes, mais importante do que o tamanho do imóvel em razão da criminalidade e dos meios de transporte disponíveis. Para a população de baixa renda, os imóveis com preços compatíveis com sua realidade econômica, geralmente, estão situados nas periferias e em locais dominados pela criminalidade. Outra preocupação do locatário é identificar um imóvel próximo ao local de trabalho para poder economizar com o valor do transporte e reduzir o tempo de deslocamento, que muitas vezes somados as horas de ida e vinda, correspondem a quase uma jornada. Além dessas preocupações, são considerados possíveis riscos como locais onde frequentemente ocorrem deslizamentos de encostas ou alagamentos.

Um vez superada essa etapa, encontrado o imóvel que atende ao seu interesse quanto a localização, o pretendo locatário, terá que considerar o valor cobrado pelo locador. Essa negociação é difícil, pois o valor a ser pago, além de ter que se encaixar no orçamento doméstico, a ele somam-se os valores das taxas e serviços obrigatórios. Local adequado e preço acertado, começam as formalidades do contrato de locação, como comprovante de renda e garantias (fiador, seguro) e, dependendo dos casos, outros documentos. É nessa fase que a maioria das pessoas encontram os maiores óbices devido as suas condições econômicas e sociais. Cumpridas todas as etapas nessa longa caminhada, o locatário enfim assina o contrato. Somam-se, ainda, a todas essas dificuldades encontradas, o *déficit* habitacional e a demanda existente. Depois de tudo isso, ele ainda tem que arcar com as benfeitorias necessárias.

Verifica-se, diante desse quadro de vulnerabilidade do locatário, que a inserção de cláusula de renúncia de direitos nos contratos locatícios perpetua a situação de desequilíbrio contratual, agravando ainda mais o problema de moradia existente no país. Com isso, o correto cumprimento da lei analisando o conflito locatício apenas de forma abstrata, não se mostra razoável e nem justo. É preciso que essa decisão seja baseada, além do previsto no contrato e nas normas escritas, em princípios constitucionais que garantam ao locatário, em especial aos de baixa renda, a proteção de sua dignidade na forma do acesso à moradia e o reconhecimento de sua vulnerabilidade diante do locador.

3. TUTELA DO VULNERÁVEL NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS

3.1. Aplicabilidade do CDC

No Brasil, o Direito do Consumidor se consolidou sob a tutela da Lei 8.078/90, denominada Código de Defesa do Consumidor (CDC), representando uma inovadora ferramenta de proteção do consumidor. O CDC se apresenta como um sistema aberto de normas, isto é, um ordenamento principiológico que possui uma finalidade específica que deve ser observada no momento de sua interpretação e aplicação. O objeto desse ordenamento consumerista é a relação jurídica desigual, fruto da sociedade de massa contemporânea.

A aplicabilidade do CDC não depende do tipo de contrato celebrado, mas sim se o mesmo se amolda às exigências legais para configuração de um consumidor e de um fornecedor ao mesmo tempo. Logo, temos que contratos de compra e venda, mútuo, depósito, prestação de serviços, etc, poderão ser contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor. Ou seja, tais relações contratuais merecerão a proteção normativa da Lei 8.078/90. Podemos dizer, então, que o Código de Defesa do Consumidor se sobrepõe⁵³ a outros ordenamentos jurídicos, como por exemplo, o Direito Civil, lançando sua proteção à relação jurídica, caso a mesma se apresente como uma relação consumerista. Parte-se, assim, de uma relação desigual lançando uma proteção sobre a parte mais fraca desta relação que, no caso, é o consumidor.

Contudo, para identificarmos a relação de consumo temos que, de acordo com a legislação brasileira, avaliar o consumidor e o fornecedor, polos que compõem essa relação, pois não é possível caracterizar uma relação de consumo olhando somente sob a perspectiva de uma das partes. Cabe aos arts 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor⁵⁴ definir quem são essas partes da relação jurídica de consumo. A redação dos dois artigos é ampla, não possuindo uma

⁵³ A sobreposição aqui não é no sentido de hierarquização normativa apresentada na teoria kelseniana, mas sim, que caso haja os requisitos necessários à configuração da relação de consumo, às partes envolvidas naquela relação se submeterão às normas do Código de Defesa do Consumidor.

⁵⁴ Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

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

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

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

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

sistemática fechada, o que permite deduzir que qualquer contrato poderá ser uma relação de consumo se o mesmo apresentar as características exigidas pelo CDC.

No entanto, os conceitos de consumidor e de fornecedor (arts 2º e 3º do CDC) ainda hoje provocam divergências e dúvidas quanto ao seu alcance, tornando-se necessária a atuação dos tribunais para estabelecer critérios jurisprudenciais capazes de solucionar as mais diversas questões envolvendo a definição de uma relação de consumo. Em razão disto, desde a edição da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, paralelamente, duas correntes doutrinárias se formaram: a maximalista, que amplia o conceito de consumidor ao adquirente de bem ou serviço como destinatário final fático, e a finalista, que entende que o consumidor é aquele que adquire bem ou serviço como destinatário final econômico. Atualmente a jurisprudência do STJ adota uma terceira corrente que é a finalista mitigada.

Nesse sentido, a Professora Ada Pellegrini Grinover⁵⁵ entende que o fornecedor será sempre quem dita as regras do contrato, em razão de sua posição de força na relação de consumo (2004, p. 6.).

Em 18 de outubro de 1991, com a edição da Lei 8.245/91, editada como lei ordinária, prevendo expressamente em seu art 35 a cláusula de renúncia às benfeitorias, a corrente doutrinária minoritária que defendia sua invalidade, passou a buscar novos argumentos para invalidá-la. Nesse sentido, valendo-se, na época, da recente entrada em vigor, em 11 de março de 1991, do CDC (Lei 8.078/90), dispoendo de forma genérica sobre regras contratuais e tendo como finalidade a proteção do contratante contra o fornecedor, essa corrente doutrinária identificou nesse diploma a fundamentação legal que poderia justificar seu entendimento jurídico.

Diante do exposto, o presente trabalho fará uma análise da viabilidade da aplicação do CDC nos contratos de locação. Como dito anteriormente, o código consumerista se aplica a

⁵⁵ GRINOVER, Ada Pellegrini; BENJAMIN, Antonio Herman de Vasconcelos e. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004, 8ª Ed., p. 6.

“A sociedade de consumo, ao contrário do que se imagina, não trouxe apenas benefícios para seus atores. Muito ao revés, em certos casos, a posição do consumidor, dentro deste modelo, piorou em vez de melhorar. Se antes fornecedor e consumidor encontravam-se em situação de relativo equilíbrio de poder e barganha (até porque se conheciam), agora é o fornecedor que, inegavelmente, assume a posição de força na relação de consumo e que, por isso, ‘dita as regras’. E o direito não pode ficar alheio a tal fenômeno. O mercado, por sua vez, não apresenta, em si mesmo, mecanismos eficientes para superar tal vulnerabilidade do consumidor. Nem mesmo para mitigá-la. Logo, imprescindível a intervenção do Estado nas suas três esferas: o Legislativo formulando as normas jurídicas de consumo; o Executivo, implementando-as; e o Judiciário, dirimindo os conflitos decorrentes dos esforços de formulação e de implementação”.

todos os tipos de contrato, necessitando apenas verificar se o locatário e o locador atendem as exigências legais para serem caracterizados como consumidor e fornecedor, respectivamente.

O contratante, em tese, geralmente é a parte mais fraca da relação contratual. Numa posição mais favorável, encontra-se o fornecedor, geralmente, economicamente mais forte. É nesse desequilíbrio entre as partes, que identificamos semelhanças do consumidor com o locatário e do fornecedor com o locador.

Outro aspecto a ser considerado é o fato das leis do inquilinato editadas ao longo da história brasileira, excluindo o caráter emergencial de leis anteriores já revogadas, inegavelmente sempre se mostraram como leis especiais destinadas a reger as relações entre locador e locatário, com evidente intuito protetivo desse último. Portanto, em comum, tanto o CDC como a Lei do Inquilinato, são leis que buscam a proteção da parte mais vulnerável das relação jurídica.

Apesar da teoria geral dos contratos classificar a locação como um contrato bilateral, comutativo e oneroso, temos, de um lado o CDC que é uma lei principiológica e geral, e de outro, a Lei do Inquilinato, que é uma lei específica aos contratos de locação de imóveis, exigindo uma análise sistemática dos dois ordenamentos para saber qual deles será aplicado.

No entanto, pelo fato do CDC ser uma norma abrangente de todos os tipos de relação de consumo, enquanto que a lei do inquilinato se restringe somente as relações nas locações imobiliárias, passou-se, então, a questionar sobre qual lei deveria ser aplicada no caso concreto, se deveria ser a Lei do Inquilinato ou o Código de Defesa do Consumidor.

De acordo com o art 2º do CDC, o locatário será sempre caracterizado como consumidor por ser o destinatário final do produto dado em locação para usá-lo e gozá-lo. Seguindo essa forma de tipificação, as normas protetivas do consumidor alcançariam todas as relações locatícias. No entanto, a tipificação do locador como fornecedor, causa divergências quanto a validade da aplicação do CDC, devido as várias situações possíveis que o locador pode se encontrar. Em que pese ele disponibilizar um bem no mercado imobiliário, ele pode oferecer o imóvel esporadicamente ou, até mesmo, ser um profissional do mercado ou uma pessoa jurídica, no caso de uma locadora de imóveis.

Na doutrina brasileira, a utilização direta do Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias ainda hoje é um tema muito controverso, no qual persiste muitas divergências. O pensamento majoritário é o da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação imobiliária, pelo fato deles terem disciplina jurídica

própria e especial. No entanto, observando os posicionamentos doutrinários, verificamos que existem alguns doutrinadores que defendem sua aplicação. Entre eles, temos o Ministro Antônio Herman de Vasconcelos Benjamin⁵⁶ (1991, p. 251), que na época da edição do CDC, se manifestou favoravelmente a sua aplicação em virtude de sua relevância social e da posição de extrema vulnerabilidade do locatário.

Segundo Arnaldo Rizzardo⁵⁷ (2001, p. 434), em tese, todo fornecedor de bens ou de serviços submete-se à lei de proteção ao consumidor, mas só irá se caracterizar efetivamente a relação se a atividade for remunerada, existir o oferecimento do bem ao mercado de consumo e houver a caracterização de relação de hipossuficiência do locatário frente ao locador. Para o autor, uma vez reunidos esses elementos, o Código de Defesa do Consumidor irá reger a locação, não havendo razões para distinguir entre locação residencial e não residencial.

No entendimento de Cláudia Lima Marques⁵⁸ (2002, p. 365 e 366), a aplicação do Código de Defesa do Consumidor é válida nos contratos de adesão elaborados pelas imobiliárias nas grandes cidades. Apesar da postura assumida por esta autora, ela menciona em sua obra que o STJ entende que é inaplicável ao contrato de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor, já que “a lei especial de locação trataria de todos os aspectos da proteção do consumidor no contrato de locação”.

Já para Silvio Venosa⁵⁹ (2003, p. 27), existe a possibilidade de utilização do Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias, tendo em vista que “os novos aspectos trazidos pelo presente Código Civil em matéria de teoria geral dos contratos entrosam-se perfeitamente com os princípios de direito material estampados no CDC”. O autor afirma, ainda, que o diploma consumerista será passível de aplicação sempre que o locatário se caracterizar como o consumidor definido no art 2º do Código de Defesa do Consumidor, “independentemente da

⁵⁶ BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcelos, **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Forense Universitária, 1991, p. 251.

É de grande importância a aplicação do CDC aos contratos de locação em virtude de sua relevância social e de extrema vulnerabilidade fática, que se encontra o indivíduo ao necessitar alugar um imóvel para sua moradia e de sua família, tal vulnerabilidade aliada a um mercado de oferta escassa, parece incentivar práticas abusivas, na contratação (cobrança de taxas abusivas, por ex.) e na elaboração unilateral dos contratos; o fenômeno é mundial.

⁵⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 434.

⁵⁸ MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 4.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 365 e 366.

“Nesse sentido, vale repetir as observações das edições anteriores, que considero – data maxima venia – ainda válidas, pois a locação é tratada, nas grandes cidades, como contratos de adesão elaborados pelas imobiliárias; nas pequenas cidades, como contratos de locação ainda paritários e discutidos com cada inquilino. O importante é poder caracterizar a presença de um consumidor e de um fornecedor em cada pólo da relação contratual.”

⁵⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: Contratos em Espécie**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 27.

figura que se apresenta como locador”. Ainda para Silvio Venosa⁶⁰ (2005, p. 22), o intérprete da lei ao examinar um caso de relação locatícia, primeiramente o examinará a partir da premissa da Lei 8.245/91. Somente depois, ele irá considerar os princípios de defesa do consumidor e a possibilidade de sua aplicação.

A Professora Lia Palazzo Rodrigues⁶¹ (1995, p. 96), concordando com o pensamento de Venosa, admite que o juiz deva se pautar em normas presentes no Código de Defesa do Consumidor sempre que houver desproporcionalidade na revisão do aluguel, tendo em vista que “o contrato de locação está abrigado pelos princípios que orientam o Código de Defesa do Consumidor”. Segundo ela, como a locação é um contrato em que as partes têm grande liberdade ao fixar suas cláusulas, o juiz deverá analisar, de maneira individualizada, cada negócio jurídico, para identificar se o vínculo da locação alcança à esfera consumerista ou não.

Para a jurisprudência, tanto no STJ como nos Tribunais de Justiça estaduais, o entendimento já pacificado é pela não aplicação do CDC nos contratos locatícios. A tese sustentada é que a Lei do Inquilinato, por ser uma lei própria para os contratos de locação imobiliária, faz parte de um microsistema distinto do âmbito normativo do direito privado, não possuindo as relações jurídicas locatícias, os traços característicos de consumo previstos no CDC.

Para reforçar esse entendimento das Cortes, foram verificados alguns julgados mais recentes do STJ e dos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e do Rio Grande do Sul, escolhidos de forma aleatória.

No Agravo em Recurso Especial nº 1.381.379 - MG, julgado em 22 de outubro de 2018, interposto contra decisão que não admitiu o recurso especial em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que decidiu pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei 8.245/91. Na decisão do TJ MG, ressaltou-se que os contratos locatícios fazem parte de microsistemas distintos do âmbito normativo do direito privado e que as relações jurídicas locatícias não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts 2º e 3º da Lei 8.078/90. O Ministro Relator ao negar provimento ao agravo, destacou que a decisão da Corte estadual encontrava-

⁶⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2005. p. 22.

⁶¹ RODRIGUES, Lia Palazzo. **As Ações Revisionais de Aluguel e o CDC**. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 19, vol. 74, out-dez/1995. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1995. p. 96.

se em harmonia com a jurisprudência do STJ, no sentido de que as disposições do Código Consumerista não se aplicam na relação contratual estabelecida entre as partes.

Na Apelação Cível nº 70078953833, Comarca de Pelotas, julgada pela Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, julgada em 25 de outubro de 2018, interposta contra sentença que julgou procedente a ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, a apelante sustentou a incidência do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locação. A Relatora em seu voto negou provimento ao apelo em razão de também se filiar ao entendimento pacificado pelo STJ no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos de locação, que são regulados por legislação própria. Os demais Desembargadores da sexta turma, do Superior Tribunal de Justiça, acompanharam o voto e acordaram, por unanimidade, negar provimento ao apelo.

Na Apelação nº 1099776-20.2018.8.26.0100, julgada pela 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, julgada em 2 de outubro de 2019, interposto pela locatária junto aos autos da ação de cobrança de aluguéis e acessórios, relativa a contrato de locação de imóvel, em que alegou a impossibilidade de aplicação de multa moratória no percentual de 10%, argumentando que a porcentagem máxima permitida pela Lei 9.298/96, que alterou a redação do § ún., do art 52 do CDC, é de 2%. O Relator em seu voto negou provimento ao apelo em razão de que não se aplicam os dispositivos do CDC aos contratos de locação, posto que a locação de imóveis é regida por norma própria (Lei 8.245/91). Os demais Desembargadores da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, acompanharam o voto e acordaram, por unanimidade, negar provimento ao apelo.

Após a análise das decisões sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) aos contratos regidos pela Lei de Locações, verifica-se que, ao contrário de parte da doutrina, a jurisprudência é unânime quanto a não aplicação do CDC nas relações jurídicas locatícias, não tendo sido identificada nenhuma alteração no entendimento dessas Cortes durante esses quase 30 anos de aplicação do CDC e da Lei do Inquilinato.

3.2. Lógica do contrato de adesão

A história dos contratos sempre acompanhou a evolução da sociedade, na qual sua concepção clássica se deu com o Código de Napoleão, de 1803, que defendia única e exclusivamente a validade do que era pactuado no contrato. Neste caso, o Estado não interferia na relação contratual, tendo sua atuação muito reduzida, concedendo às partes, ampla liberdade

para estabelecer as cláusulas. Dessa concepção clássica, advém os princípios *lex inter partes* e *pacta sunt servanda*, incorporados por influência do liberalismo econômico do século XIX, que, sem dúvida, acabou influenciando a elaboração do Código Civil brasileiro de 1916.

Posteriormente, com a 1ª Grande Guerra, tivemos a preponderância do fator econômico sobre o jurídico. Com isso, surgiram os chamados contratos de adesão, nos quais não havia consenso e os contratos eram preparados em série, por procedimento automático, em flagrante desigualdade entre as partes, já que apenas uma redigia as cláusulas contratuais e a outra a elas aderiu, sem discussão. Em razão disso, foi revista e adotada a cláusula *rebus sic stantibus*, ou teoria da imprevisão, criada na Idade Média pelos canonistas e glosadores. Segundo essa teoria, a interpretação dos contratos sempre teria de considerar a situação vigente no tempo da celebração do pacto. Nesse sentido, de acordo com Carlos Alberto Bittar⁶²: "através do mecanismo em questão, permite-se a revisão judicial dos termos do ajuste, para compatibilizá-lo à realidade econômica ou a sua resolução, com a devolução das partes ao estado anterior à contratação com a satisfação de todos os efeitos patrimoniais compreendidos".

A circulação negocial de grandes consumidores, verdadeiras massas, nas modernas sociedades, acabou provocando o desgaste dos esquemas negociais, onde a liberdade de estipulação foi posta de lado, sobressaindo as necessidades de racionalização e de cautelas que levassem os negócios de vulto serem apresentados às pessoas em termos de pura aceitação ou recusa; fazendo com que a liberdade de celebração fosse meramente teórica.

Os contratos padronizados passaram a propiciar a realização de uma série indefinida de relações negociais, homogêneas no seu conteúdo, com uma série também indefinida de contrapartes, com uma delas preestabelecendo, antecipadamente, cláusulas fundamentadoras da relação jurídica. De outro lado, no entanto, esses pactos impuseram restrições à liberdade contratual de uma das partes da relação, dando oportunidade a que se instalasse na relação um desequilíbrio, onde o mais forte impõe as suas regras e o mais fraco as aceita, por falta de outra opção. Com isso, tornou-se necessária a atuação jurisdicional com vista ao reequilíbrio da relação jurídica formada.

É importante ressaltar que os contratos de adesão não trouxeram uma nova espécie de contrato autônomo ao mundo jurídico. Tratam-se, no entanto, de uma nova modalidade (forma) de contratação em massa que se caracterizam basicamente pela i) pré-disposição clausular; ii) unilateralidade e iii) rigidez. Nessa conformação característica básica, tem-se que nos contratos

⁶² **Teoria da Imprevisão, uma vida dedicada ao direito**, RT, 1995, p. 187.

de adesão há a prévia elaboração por uma das partes, em geral a titular da atividade econômica desenvolvida, ou a predisponente, de regras contratuais que irão abarcar todas as futuras negociações a serem efetivadas. Essas cláusulas contratuais permearão todas as relações jurídicas futuras, de igual modo. Há, aí, uma intenção uniformizadora que acolhe este procedimento, a fim de os contratos que vierem a ser concluídos obedeçam todos ao mesmo padrão ou modelo, permitindo-se, assim, responder às necessidades de racionalização, planejamento, celeridade e eficácia que justificam o recurso a este modo de formação do contrato.

As cláusulas pré-formuladas do contrato de adesão são destinadas ao público em geral, de forma abstrata. Por esse motivo, são uniformes, de maneira que o contratante tenha condições de saber quais são as prestações e contraprestações devidas à massa que eventualmente vier aderir ao contrato; são gerais, em razão pluralidade de sujeitos para a qual o contrato é elaborado, permitindo a adesão de um número maior de pessoas; e são rígidas em decorrência de sua pré-formulação unilateral e, principalmente, da uniformidade. É importante se destacar que o que caracteriza um contrato como de adesão não é a sua finalidade é sim a sua forma de negociação. Sendo assim, quando uma empresa usa um contrato padrão, já impresso e não negocia sua cláusulas, isto já é suficiente para classificá-lo como sendo um contrato de adesão.

A possibilidade de inserção de cláusula no contrato de adesão não retira sua natureza, vez que, a maior parte do seu conteúdo permanecerá formada unilateralmente pelo proponente. Desse modo, a simples modificação ou exclusão de uma cláusula no contrato, não irá modificar a sua essência. A natureza do contrato de adesão só será descaracterizada, se o contratante obtiver condições que não são oferecidas aos demais consumidores, tornando diferenciada sua relação para com o fornecedor. Além disso, por ser um negócio jurídico consensual, para que nasça o vínculo contratual, basta que o aderente manifeste sua aceitação, expressa ou tácita, de submeter-se às condições dadas pelo estipulante. Caso não exista esse acordo de vontades entre as partes, será configurado um contrato ilegítimo, e a certo ponto, inválido.

A forma como é elaborado um contrato de adesão, torna indispensável a imposição de regras legais que garantam às partes a efetivação de princípios norteadores do direito, tais como boa-fé, função social do contrato, entre outros, acarretando, eventualmente, na flexibilização do "*pacta sunt servanda*", sem importar na resolução do contrato. Por isso, apesar de ter sido criado para atender necessidades das relações de mercado, quando regular relações de consumo,

deve ser interpretado conforme as leis consumeristas, em virtude da vulnerabilidade do consumidor.

Em oposição, os contratos consensuais tradicionais (ou paritários) permitem uma maior discussão com o objetivo de se chegar a um acordo comum, nos quais as partes são colocadas em pé de igualdade, manifestando a autonomia de suas vontades e possuindo uma ampla liberdade para fazer suas considerações e objeções. A formação e modalidade de contratação é que diferenciam os contratos de adesão dos contratos consensuais tradicionais.

No Brasil, esse tipo de contrato passou a ser o meio de celebração dos negócios jurídicos mais usado na sociedade brasileira, devido ao fato de seu conteúdo já estar preestabelecido em modelos prontos, garantindo agilidade na execução dos negócios e trazendo para o nosso ordenamento jurídico um novo conceito de contrato mercantil, capaz de maximizar as oportunidades de negócios e reduzir a burocracia durante a negociação de bens e serviços. Nesse sentido, Silvio Venosa⁶³ (2008, p. 370 e 371) entende que esses contratos surgiram como uma necessidade de tornar mais rápidas as negociações e reduzir custos, no qual uma das partes expande e potencializa sua vontade.

Antes mesmo da edição da Lei do Inquilinato em vigor, o aumento da procura por imóveis para locação exigiu a adoção dessa modalidade de contrato, como forma de agilizar seus processos, permitindo que ele pudesse ser elaborado tanto por uma administradora de imóveis como pelo próprio proprietário do imóvel a ser alugado. O mais comum é que seja redigido pela administradora de imóveis, em razão dela assumir todas as tarefas inerentes a uma locação, tais como, anunciar a disponibilidade do imóvel, realizar reparos, fazer cobranças, redigir o contrato e se relacionar com o locatário, sendo desta forma, dada preferência à assinatura de um contrato de adesão, por possuir cláusulas estipuladas unilateralmente. Quando se trata de uma locação feita diretamente com o proprietário do imóvel, talvez até seja apresentado um modelo de contrato de adesão, mas na verdade, as possibilidades de se negociar condições melhores é muito mais provável.

Acontece que, muitas das vezes, o locatário ao assinar o contrato de locação não tem a preocupação de fazer uma leitura cuidadosa de todas as cláusulas acordadas. Somente depois, quando se vê diante de um problema, é que toma conhecimento de sua existência e de sua abusividade no contrato em que ele próprio assinou.

⁶³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil, Teoria geral das obrigações e Teoria geral dos contratos**, 8ª edição, Ed Atlas, 2008, p. 370 e 371.

No direito brasileiro ainda não existe uma lei específica para regulamentar as relações jurídicas referentes aos contratos de adesão. Para suprir essa necessidade, o regramento utilizado está previsto no art 54⁶⁴ do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8078/90). Além disso, por termos adotado esse sistema jurídico diferente para as relações de consumo, para que a matéria também fosse tratada nas demais relações jurídicas que não fossem as de consumo, o conteúdo dos arts 423⁶⁵ e 424⁶⁶ do Código Civil, também tratam do tema, os quais, embora não definam contrato de adesão, deixam patente que as cláusulas ambíguas ou contraditórias existentes nesses contratos serão interpretadas da maneira mais favorável ao aderente, acrescentando, ainda, que serão nulas as cláusulas que estipulem renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

Assim, no sistema jurídico brasileiro convivem o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, com dispositivos acerca do contrato de adesão abrangentes e bastantes favoráveis àquele que é a parte mais fraca da relação consumerista, e o Código Civil, com regramento específico nos demais tipos de contrato de adesão.

Tanto os dispositivos encontrados no Código Civil, assim como no CDC, impõem uma proteção maior ao aderente, parte hipossuficiente da relação contratual. Havendo cláusulas ambíguas ou contraditórias, deverá ser adotada interpretação mais favorável ao aderente e as cláusulas que determinam a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da própria natureza do contrato serão tidas como nulas.

O legislador brasileiro ao tratar dos contratos de adesão, reconheceu as características da pré-redação das cláusulas, da unilateralidade e da rigidez, além da generalidade e indeterminação dos sujeitos a que se dirigem, bem como considerando a possibilidade de o contrato se dirigir a pessoa determinada ou determinável ou, ainda, indeterminável. E, ainda,

⁶⁴ Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. (Redação dada pela nº 11.785, de 2008)

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

⁶⁵ Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

⁶⁶ Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

ao reconhecer os limites dessa forma de contratação, estipulou que a abusividade poderá gerar a anulação da cláusula.

As cláusulas abusivas, nomenclatura utilizada pelo CDC, representam condutas que o legislador optou por catalogar, considerando que elas, quando presentes nos contratos, por si só, promovem um desequilíbrio significativo, ou mesmo uma causa de agravamento, em detrimento de uma das partes em um negócio contratual. Assim, se o conteúdo de uma cláusula ferir um bem juridicamente tutelado ou ainda infringir quaisquer das conquistas institucionais do Direito, poderá ser enquadrada como abusiva, passível de ser declarada nula.

O Código de Defesa do Consumidor, conceitua e estipula a forma como que se dará o vínculo contratual. Por esse instrumento legislativo, torna-se difícil de imaginar a hipótese de modalidade de contrato de adesão em relações que não sejam a consumerista, tendo em vista que se dirigem à contratação em massa. O seu art 54⁶⁷ define o contrato de adesão como aquele em que as cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de serviços ou produtos, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente o teor do contrato. A vedação de cláusulas abusivas, previstas no art 6º, IV, do CDC⁶⁸, abrange todos os tipos de contratos.

O art 51⁶⁹, do CDC, enumera, de forma exemplificativa, as possíveis cláusulas abusivas que serão consideradas nulas. Havendo, então, alguma cláusula que onere demasiadamente o consumidor, desequilibrando a relação contratual, ou ferindo os princípios gerais do negócio jurídico, o juiz poderá reconhecer de ofício a abusividade na cláusula e declará-la nula, isto é, sem eficácia.

O Código Civil, por sua vez, impõe como nulas as cláusulas inseridas no contrato de adesão que impliquem na renúncia do aderente a direito que lhe cabe em razão da natureza do contrato⁷⁰. Por se tratar de uma cláusula leonina, poderá ser reconhecida e declarada nula pelo juiz *ex officio*.

⁶⁷ Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

⁶⁸ Art. 6º São 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;

⁶⁹ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

⁷⁰ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

Dentre as facilidades encontradas pelas imobiliárias nos contratos de adesão, podemos ressaltar a padronização dos contratos, valendo-se de modelos pré-estabelecidos, nos quais todas as possibilidades existentes numa relação locador-locatário estão previstas. Com isso, as possíveis situações que vierem causar prejuízos ou aborrecimentos ao locador ou a imobiliária, estariam previstas no contrato. Trabalho que ficou ainda mais facilitado com a informatização dos contratos.

Ocorre que essa padronização, por conter um rol de cláusulas que esgota praticamente todos os tipos de relações contratuais, acaba tirando do contrato o seu caráter negocial, no qual as partes discutem pontualmente cada cláusula, defendendo seus direitos e obrigações. Como decorrência, tivemos algumas cláusulas, as chamadas cláusulas de não indenizar, que foram inseridas de forma unilateral e que ficaram perpetuadas até hoje nos contratos, favorecendo apenas aos locadores.

Verifica-se na doutrina que as definições de contrato de adesão são muito parecidas entre os autores, para os quais a manifestação da vontade do aceitante, submete-se a uma adesão à proposta em cláusulas firmadas e impostas pelo contratante, criando um vínculo jurídico e obrigacional que os une. De acordo com Orlando Gomes⁷¹: "No contrato de adesão uma das partes tem que aceitar, em bloco, as cláusulas estabelecidas pela outra, aderindo uma situação contratual que encontra definida em todos os seus termos" (1958, p. 109, 119). Segundo Fran Martins⁷² "...cedo se desenvolveram em larga escala e hoje são grandemente usados nos negócios comerciais. Significam uma restrição ao princípio da autonomia da vontade, consagrado pelo Código Civil Francês, já que a vontade de uma das partes não pode se manifestar-se livremente na estruturação do contrato..." (1958, p. 99). Maria Helena Diniz⁷³ (2009, p. 367) define o contrato de adesão como sendo aquele em que a manifestação da vontade de uma das partes se reduz a mera anuência a uma proposta da outra.

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

⁷¹ GOMES, Orlando, **Contratos**, 18ª edição, atualizada e anotada por Humberto Theodoro Júnior, Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 109, 119.

⁷² MARTINS, Fran, **Contratos e Obrigações Comerciais**, 8ª edição, Rio de Janeiro, Forense, 1958, p. 99.

⁷³ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 367.

[...] é aquele em que a manifestação da vontade de uma das partes se reduz a mera anuência a uma proposta da outra, como nos ensina R. Limongi França. Opõe-se a ideia de contrato paritário, por inexistir a liberdade de convenção, visto que exclui qualquer possibilidade de debate e transigência entre as partes, pois um dos contratantes se limita a aceitar as cláusulas e condições previamente redigidas e impressas pelo outro [...], aderindo a uma situação contratual já definida em todos os seus termos.

Por sua vez, Carlos Roberto Gonçalves⁷⁴ (2011, p. 100) ensina que há no contrato de adesão “uma restrição mais extensa ao tradicional princípio da autonomia da vontade. [...] Em razão dessa característica, alguns autores chegaram a lhe negar natureza contratual, sob o fundamento de que lhe falta a vontade de uma das partes – o que evidencia o seu caráter institucional”. Todavia, o mencionado autor ressalta que “prevalece o entendimento de que a aceitação das cláusulas, ainda que preestabelecidas, lhe assegura aquele caráter”. Além disso, entende que, geralmente, os formuladores de contratos de adesão são grandes empresas, de direito público ou privado, ainda que titulares de um monopólio de direito ou de fato, envolvendo uma relação de consumo, que disponibilizam os instrumentos contratuais preparados e prontos à disposição de um número indeterminado e desconhecido de pessoas.

No contrato de adesão, Cézar Fiuza⁷⁵ (2008, p. 470) ressalva que: “o contrato de adesão não é uma categoria autônoma, nem um tipo contratual, mas sim uma técnica diferente de formação de contrato, podendo ser aplicada a inúmeras categorias contratuais”. Entretanto, vale dizer que ele discorda que o contrato de adesão não se trataria de contrato paritário (com partes iguais)⁷⁶:

Quanto a natureza jurídica do contrato de adesão, temos duas teorias. A primeira diz que é um negócio unilateral, entendendo que não existe liberdade contratual, as cláusulas são impostas por uma das partes. Os defensores da segunda teoria, majoritária na doutrina e nos tribunais, afirmam que a natureza jurídica é contratual em decorrência da manifestação de vontade.

No Conflito de Competência nº 31.227 - MG, promovido, no foro da Comarca de São Paulo, julgado em 25 de abril de 2001, contra ação de rescisão do contrato de locação de tanque de resfriamento de leite, o Ministro Relator entendeu que a cláusula de eleição do foro da cidade de São Paulo em contrato de adesão para locação de tanque de armazenamento de leite 'in natura', celebrado entre uma indústria de laticínios e um produtor rural domiciliado no interior do Estado de Minas Gerais, pequeno fornecedor do leite "*in natura*", evidenciou a nítida desigualdade entre as partes e criou para o agricultor, dificuldade insuperável para o acesso à Justiça. Para o Relator, a conduta do predisponente, estabeleceu uma desigualdade

⁷⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, vol. 3: contratos e atos unilaterais. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 100.

⁷⁵ FIUZA, Cézar. **Direito Civil: curso completo**. 11ª ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 470.

⁷⁶ “A doutrina vem empregando tradicionalmente o termo paritário, em vez de negociável. Não concordo, porém. Paritário é o que se forma por elementos pares para estabelecer igualdade. A expressão contrato paritário deixa a entender, erroneamente, que os contratos de adesão seriam leoninos, por conferir a uma das partes vantagem exagerada, em prejuízo da outra.” (2008, p. 469)

(desproporção) que feriu a Justiça contratual, com a conduta fugindo às raias da boa-fé, já que não só dificultou, mas, também, procurou impedir que o pequeno produtor tivesse qualquer acesso ao Judiciário, declarando a nulidade da referida cláusula contratual. Os demais Ministros, por unanimidade, conheceram do conflito e declararam competente o Juiz de Direito da Comarca da cidade do interior do Estado de Minas Gerais.

Não há como negar que as sociedades prescindem da contratação na modalidade de adesão. Isto porque são contratações que se manifestam por meio de comportamentos concludentes, facultados pelo Direito, permitindo às pessoas optarem por um tipo de atuação de propósitos e porque as sociedades técnicas assentam-se num trânsito de negócios de massas, que faz sobressair as necessidades de racionalização.

Conhecendo melhor as características dos contratos de adesão, pode-se constatar que o locatário se submete a todas as cláusulas contratuais determinadas pelo locador, inclusive as de renúncia de direitos, não havendo a possibilidade de se chegar a um acordo comum em que ambas as partes possam ter a oportunidade de manifestar suas considerações e objeções. A única proteção que poderia ser dada ao locatário seria por meio da aplicação do CDC. No entanto, conforme já verificado anteriormente, apesar de alguns doutrinadores serem favoráveis a sua aplicação, a jurisprudência, de forma pacificada, afasta essa possibilidade.

4. O REENCONTRO DA UNIDADE SISTÊMICA E SEUS INFLUXOS NA LEI DO INQUILINATO

4.1 Superação da lógica de microssistemas

Na análise dos acórdãos que trataram da validade das cláusulas abusivas e da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos locatícios, verificou-se que a Lei do Inquilinato, por ser uma norma especial, serviu de fundamento para todas as decisões. O entendimento jurisprudencial é pacífico no sentido de sua preponderância em detrimento dos demais diplomas legais. A Lei do Inquilinato, por si só, regularia todas as situações existentes nas relações contratuais em matéria de locações imobiliárias, inclusive as de proteção da parte mais fraca.

Para entendermos melhor como se chegou a essa valorização do uso de uma lei especial em detrimento da lei comum, no caso o Código Civil, ou do afastamento do Código de Defesa

do Consumidor, é preciso conhecermos o processo evolutivo do Código Civil brasileiro ocorrido ao longo de sua história. A redação, em 1916, do nosso primeiro Código Civil, foi influenciada pela doutrina individualista e voluntarista consagrada pelo Código de Napoleão, no qual o valor fundamental da época era o indivíduo, cabendo ao direito privado, regular a atuação dos sujeitos de direito (o contratante e o proprietário), sob o ponto de vista formal.

A partir dessa explicação, podemos verificar que o Código Civil brasileiro passou por três fases distintas desde sua primeira edição, nas quais, inicialmente teve uma importância indiscutível pela completude de sua abrangência, até os dias atuais, quando passou a ocupar uma posição subsidiária, passando pelas leis especiais e chegando à Constituição, que assume o protagonismo.

Por ser a garantia legal mais elevada das relações patrimoniais, o Código Civil brasileiro sempre foi considerado como sendo a Constituição do direito privado, ao resguardá-lo contra a ingerência do Poder Público ou de particulares que dificultassem a circulação de riquezas. Sendo assim, o Código Civil assumiu o papel de estatuto único e monopolizador das relações privadas, não permitindo que o direito público interferisse na esfera privada, atingindo sua completude ao regular todos os possíveis centros de interesse jurídico de que o sujeito privado viesse a ser titular.

Ocorre que a partir da segunda metade do século XIX, o direito civil europeu foi profundamente atingido, em razão dos movimentos sociais e do processo de industrialização crescentes nesse período, aliados às dificuldades do fornecimento de mercadorias e à agitação popular, intensificadas pela eclosão da Primeira Grande Guerra. Como reflexo dessa situação, o Código Civil brasileiro começou a perder sua estabilidade e segurança, com a inevitável necessidade estatal de intervir de forma cada vez mais acentuada na economia por meio de leis extracodificadas. Essas leis tiveram por objetivos atender às demandas contingentes e conjunturais, no intuito de reequilibrar o quadro social delineado pela consolidação de novas castas econômicas que se formavam na ordem liberal e que reproduziam, em certa medida, as situações de iniquidade que, justamente, contrariando o ideário da revolução Francesa.

Para atender a essas demandas, o Estado legislador passou a fazer uso de leis extravagantes, que, de maneira excepcional contrariavam os princípios do Código Civil. Entretanto, essas chamadas leis excepcionais permitiam que o Código Civil mantivesse sua fisionomia de ordenador único das relações privadas, não interferindo na sua completude e exclusividade.

Essas leis extracodificadas, ao confirmarem o papel constitucional do Código no que concerne às relações privadas, como lecionava a dogmática tradicional, permitiam que o Estado, excepcionalmente, regulasse situações não previstas. Por essa razão, esse conjunto de leis era chamado “de emergência”, ao permitir, ao mesmo tempo, justificar a circunstância histórica justificadora da intervenção legislativa e preservar a integridade do sistema em torno do Código Civil. Elas por serem episódicas, foram pouco alteradas por não abalarem os alicerces da dogmática do direito civil e pela necessidade do Estado em contemporizar os conflitos sociais emergentes e as inúmeras situações jurídicas suscitadas pela realidade econômica não previstas pelo Código Civil.

Foi nesse contexto que o Estado brasileiro interviu nas relações locatícias, que eram reguladas de forma exclusiva pelo Código Civil de 1916. Diante da necessidade de contornar a crise de moradias e assegurar a permanência do locatário nos imóveis, foram editadas as chamadas "Leis do Inquilinato", tomadas de um modo geral e quase uniforme também em diversos países, quase que simultaneamente, no período de 1919 a 1922, para restringir a liberdade contratual no sentido de permitir que a locação fosse cessada somente pelo término do prazo contratual e que a retomada do imóvel ficasse condicionada a casos muito específicos, como para uso próprio, uso para descendentes ou ascendente, reforma ou demolição do imóvel para edificação de maior capacidade, etc.

Porém, a partir dos anos 30, uma grande quantidade de leis extravagantes foi editada sem ter caráter excepcional, disciplinando, sem qualquer caráter emergencial ou conjuntural, matérias não previstas pelo codificador. É nessa segunda fase que o Código Civil perde seu caráter de exclusividade na regulação das relações patrimoniais privadas, tornando-se o direito comum, aplicável aos negócios jurídicos em geral.

Essa legislação extravagante que, por ser destinada a regular novos institutos surgidos com a evolução econômica, apresentava característica de especialização, formando um direito especial, paralelo ao direito comum estabelecido pelo Código Civil. Através de tais normas, conhecidas como leis especiais, o legislador brasileiro levou a cabo uma longa intervenção assistencialista, cuja expressão, na teoria das obrigações, se constituiu no fenômeno do dirigismo contratual.

A modificação no papel do Código Civil representou uma profunda alteração na própria dogmática, revelando sinais de esgotamento das categorias do direito privado. A realidade econômica industrial ou pós industrial, que repelem o individualismo, dão ensejo a soluções

objetivistas e não mais subjetivistas, exigindo do legislador, do intérprete e da doutrina uma preocupação com o conteúdo e com as finalidades das atividades desenvolvidas pelo sujeito de direito. Com isso, o Código Civil passa a ter uma abrangência cada vez menor, cedendo espaço à vocação expansionista da legislação especial.

A partir da primeira metade do século XX, verifica-se a introdução nas grandes Constituições do pós-guerra, de princípios e normas estabelecendo deveres sociais no desenvolvimento da atividade econômica privada, passando as Constituições a assumirem compromissos de demarcar os limites da autonomia privada, da propriedade e do controle de bens.

O Código Civil perde, assim, definitivamente, o seu papel de Constituição do direito privado. Matérias típicas do direito privado, passam a integrar uma nova ordem pública constitucional, com os textos constitucionais definindo princípios relacionados a temas antes reservados exclusivamente ao Código Civil e ao império da vontade, como a função social da propriedade, os limites da atividade econômica e a organização da família. O direito civil, através da legislação extracodificada, deixa de se preocupar com o indivíduo, passando a regular as atividades por ele desenvolvidas e os riscos delas decorrentes.

A legislação especial, avalizada pela Constituição da República, passa a ser o instrumento dessa profunda alteração. Enquanto o Código Civil preocupava-se em garantir a estabilidade das normas, as leis especiais passaram a alterá-las sem cerimônia para garantir objetivos sociais e econômicos definidos pelo Estado em face de uma nova realidade econômica e política, retirando assim, do Código Civil, vários setores da atividade privada.

A Constituição de 1988 representou um marco para o Código Civil ao inaugurar uma nova fase e um novo papel, que passa a ser valorado e interpretado juntamente com inúmeros diplomas setoriais, cada um deles com vocação universalizante. Nesta terceira fase de aplicação do Código Civil, fala-se de uma “era dos estatutos” para designar as novas características da legislação extravagante. A Constituição passa a refletir uma opção do legislador em favor de um estado social destinado a incidir, no que concerne às relações jurídicas privadas, sobre um direito civil repleto de leis especiais, chamadas de estatutos. Com esses estatutos passando a disciplinar de forma exaustiva matérias retiradas do Código Civil, apresentam-se radicalmente distintos das legislações excepcional e especial do passado, ao introduzirem dispositivos processuais, tipos penais, normas de direito administrativo e estabelecerem princípios

interpretativos. Eles criam, de forma independente, um verdadeiro arcabouço normativo de institutos completos retirados do Código Civil.

Esses estatutos possuem uma série de características próprias, destacando-se entre elas, valer-se de leis que definem objetivos, que vai muito além da simples garantia de regras estáveis para os negócios; utilizar uma linguagem menos jurídica e mais setorial; coibir os atos ilícitos em atuação repressiva, agindo através de leis de incentivo, que oferecem vantagens ao destinatário da norma jurídica; não se limitar a disciplinar somente as relações patrimoniais, mas também aos deveres extrapatrimoniais nas relações privadas; e a adoção de um caráter contratual.

Dessa forma, quando a teoria geral dos contratos já não atendia mais as necessidades próprias da sociedade de consumo e da contratação em massa e coletiva, o direito civil perdeu sua unidade sistemática contida no Código Civil de 1916. Na Europa, esse fenômeno foi chamado de “era da descodificação”, no qual haveria a substituição do monossistema, representado pelo Código Civil, pelo polissistema, representado pelos estatutos, verdadeiros microssistemas do direito privado.

Esse monossistema do Código Civil de 1916 ocupava uma posição central de referência, enquanto as demais leis especiais, de uma forma secundária, funcionavam como satélites, ao seu redor. Com as modificações ocorridas, essas leis especiais passaram a gravitar em universos isolados, normatizando matérias inteiras sem se vincularem ao Código Civil, formando um polissistema, que a doutrina passou a reconhecê-los como microssistemas, que funcionariam com inteira independência temática, a despeito dos princípios do Código Civil, que passaria a ser aplicável somente em relação às matérias não reguladas pelas leis especiais, tendo uma função meramente residual.

No entanto, se essa doutrina fosse levada ao extremo, permitiria a convivência de universos legislativos isolados responsáveis pela disciplina completa dos diversos setores da economia, o que representaria uma grave fragmentação do sistema. Por isso, em razão da existência de princípios e valores bastante específicos no que concerne às relações de direito civil, particularmente quando trata da propriedade, dos direitos da personalidade, da política nacional das relações de consumo, da atividade econômica privada, da empresa e da família na atual realidade constitucional, o intérprete acabou sendo forçado a redesenhar o tecido do direito civil à luz da nova Constituição. Mesmo reconhecendo a existência dos universos legislativos independentes, foi necessário buscar a unidade do sistema, deslocando para a Constituição da

República o ponto de referência antes localizado no Código Civil. Dessa forma, nos casos em que o Código Civil se mostrasse incapaz de balizar, com princípios estáveis, as regras contidas nos diversos estatutos, o texto constitucional poderia fazê-lo, uma vez que o constituinte, através de princípios e normas, interveio nas relações de direito privado, recuperando, assim, o universo desfeito e reunificando o sistema.

Temos como exemplo de integração hermenêutica do Código Civil com as leis especiais e a Constituição, o fato da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) não ter tido a possibilidade de prever todos os conflitos entre locador e locatário. Em razão dessa dificuldade, ela fixou princípios, no intuito de compatibilizar a iniciativa econômica privada, tutelada na Constituição, com valores extrapatrimoniais, ou existenciais, da moradia, do trabalho, da estabilidade do homem em seu habitat. Quando a Lei do Inquilinato tiver que ser aplicada, não será permitido ao intérprete, deixar de levar em conta os princípios constitucionais que informam o legislador especial, em particular o princípio da dignidade da pessoa humana, de modo que a estabilidade do inquilino na comunidade familiar, em seu local de trabalho e em sua moradia, irá adquirir valor prioritário na solução dos conflitos de interesse.

Todavia, essa atividade interpretativa, para não se afastar de uma perspectiva civil-constitucional, exige que alguns preconceitos sejam superados, tais como: não imaginar, no âmbito do direito civil, que os princípios constitucionais sejam apenas princípios políticos; não utilizar os princípios constitucionais como princípios gerais do direito; não se apegar à necessidade de regulamentação casuística, preferindo as cláusulas gerais, correndo o risco de relegá-las à ineficácia, não só as introduzidas na Constituição, mas as inúmeras normas com a mesma técnica de que de valem os estatutos; e a interpenetração do direito público e privado, significando uma alteração profunda nas relações entre o cidadão e o Estado.

A utilização de cláusulas gerais pelo legislador e pelas constituições contemporâneas foi reconhecimento do legislador especial da sua própria incapacidade, em razão da velocidade com que o mundo tecnológico evolui e de regular todas as diferentes situações nas quais o sujeito de direito se insere. As relações locatícias nas últimas décadas tomaram um enorme vulto em razão da evolução da sociedade e da aplicação de modernas formas e modalidades, tornando-a complexa demais e repleta de especificidades que não seriam possíveis de se prever no Código Civil. Por isso, devido a essa defasagem da realidade dos institutos de direito civil, a intervenção direta do Estado nas relações de direito privado tornou-se necessária, de forma a permitir que eles sejam compatibilizados com as demandas sociais e econômicas da sociedade, não significando que direito público esteja ocupando ou mesmo, retirando o devido lugar do

direito civil. É a partir da compreensão do processo evolutivo do direito civil, que podemos entender a importância dada na aplicação da Lei do Inquilinato às decisões judiciais referentes às relações locatícias.

4.2 A imperiosidade de distinção com a jurisprudência do STJ para a proteção da boa-fé

Inicialmente é muito importante entendermos que o direito não é composto somente por normas expressas (constituição, leis e tratados). Ele também é representado por valores sociais que estão na sua base e que devem manifestar-se, levando-se em conta uma série de outros fatores no exame de cada fato relevante ocorrido na vida das pessoas ou grupos. Assim sendo, as partes nos contratos de locação estarão amparadas, não só pelas disposições legais que regem a relação locatícia, mas, também, pelos princípios da autonomia da vontade, da supremacia da ordem pública, da obrigatoriedade da convenção e o da boa-fé objetiva, tornando os contratos mais seguros e atrativos.

Apesar do entendimento unânime e pacificado do STJ e dos Tribunais de Justiça dos Estados em relação a validade do art 35 da Lei 8.245/91 e da inaplicabilidade do CDC às relações locatícias, cabe fazermos uma análise desse posicionamento à luz do princípio da boa-fé, que nos últimos anos passou a ser utilizado pelo Poder Judiciário como referencial para limitar ilegalidades e abusos. Isto porque o ideal da boa-fé está sempre em evolução em razão de variar de acordo com o momento histórico e o ambiente em que determinado negócio jurídico é firmado.

A boa-fé dentro da ciência do direito, significa respeitar não só a legislação aplicável, mas um agir conforme padrões sociais e regras de condutas implícitas e manter uma postura coerente e retilínea no decorrer de seus atos, de modo a não usurpar direitos alheios. A boa-fé por ser sempre presumida, caberá a parte, eventualmente prejudicada por determinado ato, comprovar a sua intenção.

A Constituição de 1988 submeteu todas as normas infraconstitucionais à conformidade com os valores e princípios constitucionais. Dessa forma, o Direito, como base do estado constitucional, para moldar as bases de uma sociedade ideal, a qual tem a cordialidade, cooperação e boas intenções como princípios de convivência, deve se valer da boa-fé, que é inerente ao ser humano.

O princípio da boa-fé, segundo Carlos Roberto Gonçalves⁷⁷, subdivide em duas essenciais linhas interpretativas da conduta do agente: “boa-fé subjetiva, também chamada de concepção psicológica da boa-fé, e boa-fé objetiva, também denominada concepção ética da boa-fé” (2012, p. 91).

A boa-fé subjetiva, prevista nos arts 1.214 a 1.220, 1.254 a 1.257, 1.242 a 1.261, do Código Civil, corresponde ao estado psicológico do agente; enquanto que a boa-fé objetiva se apresenta como uma regra de conduta, “um comportamento em determinada relação jurídica de cooperação” (2003, p. 20)⁷⁸.

Na boa-fé subjetiva, portanto, o indivíduo se contrapõe psicologicamente à má-fé, estando totalmente convencido de não estar agindo de forma a prejudicar outrem na relação jurídica. Por exemplo, no caso de um locador que desconhece a existência de graves problemas na rede elétrica de seu imóvel que possa, inclusive, prejudicar a sua correta utilização ou, mesmo, colocar em risco a vida do locatário, ao firmar o contrato locatício com a previsão contratual de não indenizar as benfeitorias necessárias que vierem a ser realizadas por acreditar que o bem encontra-se em perfeitas condições de uso, estaria agindo com boa-fé subjetiva, não vindo a se caracterizar uma intenção de lesar a outra parte. Como se pode verificar, realmente não houve má-fé do locador que pudesse indicar sua intenção de omitir o problema para que o locatário, por sua conta fosse o responsável por repará-lo. Nesse caso, não é possível caracterizar um possível enriquecimento sem causa justa. Por outro lado, o locatário não deveria ser responsabilizado pecuniariamente pelos danos emergentes. Portanto, nos casos da boa-fé subjetiva, as Cortes de Justiça ao entenderem pela validade das cláusulas de renúncia, prejudicam seriamente o locatário, parte vulnerável, que vier a arcar com as despesas advindas dos serviços realizados para realizar os reparos necessários para garantir a perfeita utilização do imóvel.

Com a evolução do direito, passou-se a buscar a análise da boa-fé de uma forma não mais somente subjetiva, mas objetiva e ampla. Segundo Paulo Brasil Dill Soares⁷⁹ (2001, p. 219-220), boa-fé objetiva é um ‘standard’ um parâmetro genérico de conduta.

⁷⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. Editora Saraiva, 3ª edição, 2007.

⁷⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. Vol. III. 11. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003.

⁷⁹ SOARES, Paulo Brasil Dill. **Princípios Básicos de Defesa do Consumidor: Institutos de Proteção ao Hipossuficiente**. Leme/SP: LED, 2001, p. 219-220.

“Boa-fé objetiva é um ‘standard’ um parâmetro genérico de conduta. Boa-fé objetiva significa, portanto, uma atuação ‘refletida’, pensando no outro, no parceiro atual, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas

A boa-fé anteriormente era relacionada somente a intenção do sujeito, baseada em conceitos imprecisos e subjetivos. Com a posituação do princípio da boa-fé objetiva no Código Civil, passamos a ter nos últimos tempos uma significativa mudança real no direito brasileiro. De acordo com Flávio Tartuce (2015, p. 465)⁸⁰: “Com o surgimento do jusnaturalismo, a boa-fé ganhou, no Direito Comparado, uma nova faceta, relacionada com a conduta dos negociantes e denominada boa-fé objetiva.”

O princípio da boa-fé objetiva impõe uma regra de conduta, tratando-se de um verdadeiro controle das cláusulas e práticas abusivas em nossa sociedade. Podemos dizer que um sujeito porta-se mediante boa-fé objetiva quando ele guarda, em suas ações e omissões, respeito aos direitos da outra parte do contrato. Neste caso teríamos o exemplo do locador que para omitir um problema de infiltração no seu imóvel, intencionalmente, fizer uma pintura para dar uma aparência de normalidade. Depois, quando o locatário vier a descobrir, caso não consiga comprovar a má-fé do contratante, terá que arcar com despesas no reparo sem ter direito à indenização. Mais uma vez fica notória a injustiça que será feita em razão da atual jurisprudência.

O locatário como, em regra, é a parte mais vulnerável da relação locatícia, fica à mercê da conduta do locador, que mesmo agindo com ou sem culpa ou dolo, ao inserir a cláusula de renúncia de indenização por benfeitorias, transfere para o locatário o ônus de arcar com despesas realizadas em benefício de seu patrimônio, eximindo-se de sua responsabilidade. É nesse sentido que a observância do princípio da boa-fé nos contratos garante ao locatário uma importante proteção.

A boa-fé objetiva, mesmo sendo norma de caráter aberto (cláusula geral) possui diversas funções, algumas inclusive muito claras no Código Civil (arts 113⁸¹, 187⁸² e 422⁸³), as quais objetivam determinar a aplicabilidade e conceder poder interpretativo ao princípio. Uma das principais funções da boa-fé objetiva é a de interpretação dos negócios jurídicos, que serve para preencher eventuais lacunas constantes em acordos mediante aplicação de conceitos básicos de

razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, gerando para atingir o bom fim das obrigações: o cumprimento do objetivo contratual e a realização de interesses das partes.”

⁸⁰ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Editora Gen, 5ª Edição. 2015. TARTUCE. 2015, p. 465.

⁸¹ Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

⁸² Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

⁸³ Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

boa-fé, probidade e uso do art 5º da Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro⁸⁴ (LIMDB), que orienta o juiz, ao aplicar a lei, o dever de atender aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

Toda manifestação interpessoal pressupõe, necessariamente, uma futura interpretação pelos envolvidos para que seja dotada de eficácia e segurança jurídica aos interessados no sentido de verem seus direitos amparados por norma criada por eles próprios visando atender suas necessidades. Os contratos escritos, num exercício constante da linguagem, necessitam ser interpretados para que possam ter validade e exercer, de fato, o interesse das partes. Por ser subjetiva, a interpretação acaba gerando diversas compreensões baseadas em diversos fatores inerentes à condição humana. Muitas vezes o contrato não traduz a exata vontade das partes porque sua redação, por ter sido mal elaborada, não possui clareza e nem precisão, decorrente da inerente dificuldade de positivizar o que as partes realmente buscam por meio daquele acordo que estão firmando. Além disso, tendo em vista as constantes mudanças sociais, a função de interpretação da boa-fé objetiva torna-se uma importante ferramenta da evolução da cultura contratual, ao garantir, no momento histórico cultural em que se estabelece o negócio jurídico, a interpretação adequada pelo operador do direito.

No caso específico dos contratos locatícios, a de função interpretação é importante no sentido de, apesar das partes terem assinado o pacto, se verificar qual era o verdadeiro objetivo da inserção de cláusula de renúncia naquela relação contratual. Por serem na maioria das vezes redigidos de forma padronizada, muitas das vezes os contratos simplesmente replicam cláusulas de contratos semelhantes, mas que não possuem todas as especificidades daquele em discussão. É nesse sentido, que o julgador ao analisar a lide, deve verificar se a intenção do locador era mesmo a de se exonerar da responsabilidade ou se foi fruto de um mero copiar modelos contratuais realizados em outras condições e conjunturas.

A função de integração também decorre da condição expressa no art 113 do Código Civil, uma vez que a boa-fé é utilizada como referencial para complementar o negócio. É muito comum que os particulares, ao pactuarem um contrato, deixem de se ater a pontos cruciais ao negócio e que acabam passando despercebidos ao positivizar a relação. Nasce daí, a necessidade da função de integração da boa-fé objetiva de modo a preencher as lacunas verificadas. Assim, eventuais pontos obscuros ou de divergência de compreensão devem ser analisados mediante a observância da boa-fé objetiva, de forma a integrar o espaço deixado entre as partes com

⁸⁴ Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

entendimento dotado da máxima boa-fé que seria e deveria ter sido observada para tanto. No caso específico dos contratos locatícios, a função integração revela-se de suma importância para o julgador que poderá observar se o locatário, em razão de desconhecimento ou mesmo fruto de coação econômica, assinou o contrato sem ter conhecimento ou mesmo noção das consequências que aquela cláusula provocaria. Com isso, no caso de ocorrência de um problema no imóvel, independentemente de sua responsabilidade, mesmo que contratualmente tivesse que arcar com os custos de seu reparo, essa injustiça poderia ser evitada.

Por fim, mas não menos importante, temos a função controle, positivada no art 187 do Código Civil, que emana do princípio da boa-fé objetiva. Ou seja, visa-se, nessa abrangência, limitar o exercício abusivo de direitos subjetivos de uma parte em detrimento de outra, intervindo na relação contratual. Ela ao limitar direitos subjetivos confere ao princípio da boa-fé objetiva o papel de impedir o abuso do direito a autonomia da vontade por parte dos contratantes, ferindo assim os mais simples direitos pessoais e à própria função social do contrato.

Verifica-se, então, que a boa-fé objetiva por ser norma de grande amplitude e subjetividade possui papel de extrema relevância e visa combater desproporcionalidades nos contratos locatícios que geram benefícios ao locador de má-fé em detrimento do locatário. Desse modo, além de sua generalidade, existem deveres que são anexos à boa-fé os quais atuam como fundamento normativo, e não propriamente fático, do princípio maior. Apesar do Código Civil não apresentar expressamente os deveres anexos de conduta, desde o início de vigência do diploma legal, grande parte da doutrina e jurisprudência se dedicaram a construir importantes estudos e abordagens acerca do tema, que são diversos e possuem grande amplitude. Nas relações contratuais, os principais são: dever de lealdade e confiança entre as partes, dever de assistência e cooperação, dever de informação e dever de confidencialidade.

Segundo Clóvis Couto e Silva⁸⁵ (2008, p. 48), a medida da intensidade dos deveres secundários, ou anexos, é dada pelo fim do negócio jurídico, mas essa finalidade não é apenas o fim da atribuição existente na teoria da causa.

⁸⁵ COUTO E SILVA, Clóvis. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2008. p. 48.

A medida da intensidade dos deveres secundários, ou anexos, é dada pelo fim do negócio jurídico. Mas, tal finalidade, no que toca à aplicação do princípio da boa-fé, não é apenas o fim da atribuição, de que normalmente se fala na teoria da causa. Por certo, é necessário que essa finalidade seja perceptível à outra parte. Não se cuida, aí, de motivo, de algo psicológico, mas de um plus que integra o fim da atribuição e que está com ele intimamente relacionado. A desatenção a esse plus torna o adimplemento insatisfatório e imperfeito.

Os deveres anexos vislumbram-se como verdadeiros limitadores positivos ou negativos da autonomia da vontade privada, estabelecendo deveres de comportamento e norteando a conduta dos contratantes de forma guiada aos ideais de justiça. Uma possível violação desses deveres anexos gera, conforme construção doutrinária, violação positiva do contrato, mesmo tendo sido a obrigação principal aparentemente cumprida, uma vez que houve violação das obrigações secundárias, devendo os contratantes, segundo Claudia Lima Marques⁸⁶ (2006, p. 233), “colaborar durante a execução do contrato, conforme o paradigma da boa-fé objetiva”.

O princípio da boa-fé objetiva é uma garantia fundamental à função social do contrato e garantia da ordem pública. Além disso, através de suas funções, verifica-se importante referencial teórico e interpretativo, que evolui constantemente em razão do ambiente e detalhes do momento histórico-cultural em que o negócio jurídico foi firmado. Da mesma forma, os deveres anexos que formam o conceito de boa-fé objetiva concedem ao princípio uma amplitude benéfica ao direito civil e na formação e análise dos contratos locatícios.

Conforme verificado nos exemplos citados anteriormente, apesar do art 35 da Lei 8.245/91, conter a ressalva “Salvo expressa disposição contratual em contrário”, não existindo essa previsão no contrato, independente de boa-fé ser objetiva ou subjetiva do locador, o locatário acabará sempre arcando com as despesas realizadas em um imóvel que não lhe pertence para que possa dele usufruir de acordo com sua intenção e as cláusulas contratuais. Daí cresce de importância das funções do princípio da boa-fé objetiva, mais especificamente quanto a de interpretação dos negócios jurídicos, por ser um referencial teórico e interpretativo, que evolui constantemente, trazendo inegável contribuição ao estudo dos contratos, ao quebrar paradigmas com novas e diferentes visões, formando teorias modernas de interpretações aos contratos.

4.3 A não aplicação apriorística e de forma retórica do enunciado jurisprudencial

De forma abstrata, a Súmula 35 do STJ atendeu plenamente aos entendimentos doutrinário e jurisprudencial vigentes. Entretanto, torna-se necessária uma análise crítica dos casos concretos, com uma visão alinhada com as garantias individuais, em especial ao direito à moradia, tendo em vista seu impacto direto no princípio da dignidade da pessoa humana, no caso, do locatário.

⁸⁶ MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2ª edição. 2006.

A Constituição de 1988 ao promover uma significativa transformação no ordenamento jurídico, submeteu todas as normas infraconstitucionais à conformidade com os valores e princípios constitucionais, modificando qualitativamente as bases do direito privado tradicional, substituindo os interesses patrimoniais individualistas pela proteção da pessoa humana. Nesse sentido, como forma de se evitar abusos e ilicitudes, tornou-se muito importante o estabelecimento de um diálogo da Lei do Inquilinato com as demais leis infraconstitucionais, em particular o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, equilibrando o direito constitucional à propriedade com interesses metaindividuais e existenciais, como no caso do direito à moradia. A inserção textual do direito à moradia no rol de direitos fundamentais, contribuiu significativamente para intensificar os efeitos da repercussão do princípio protetivo da dignidade humana sobre a questão específica da habitação.

É indiscutível que atualmente as leis devem ser pautadas pelo princípio da dignidade da pessoa humana, superando, inclusive, os aspectos formais das relações contratuais, de forma a possibilitar efetivamente a proteção dos cidadãos. Com isso, na releitura dos institutos tradicionais no ramo do direito contratual, ficou reconhecido que o contrato não é mais meramente composto pelo exercício da autonomia da vontade, mas como sendo uma noção intrinsecamente ligada à coletividade e que sofre a incidência de diversos princípios e valores constitucionais que devem ser ponderadamente aplicados visando à manutenção da comutatividade e do equilíbrio. Hoje não se admite mais leis, como era feito no passado, editadas para atender a uma contingência específica, consideradas de caráter emergencial e interpretadas como microssistemas.

Nas relações contratuais imobiliárias, o papel do Estado não pode mais se restringir somente à proteção de uma das partes, seja o locador ou o locatário. Existe em jogo, a proteção de uma figura jurídica muito mais importante da relação, que é o cidadão, devido sua real e premente necessidade de conseguir um local para morar. Portanto, o locatário, quando se encontrar em situação vulnerável na relação negocial, deve ser merecedor de um regime especial de proteção por conta da essencialidade do bem imóvel.

A partir dessa consideração da dependência da pessoa com relação ao objeto do contrato, Teresa Negreiros propôs um novo critério classificatório dos contratos, o qual intitulou “paradigma da essencialidade”. De acordo com esse critério, a “utilidade existencial do bem contratado”⁸⁷ é determinante para a análise e classificação das relações contratuais. Assim,

⁸⁷ NEGREIROS, Teresa. **Teoria do contrato: novos paradigmas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 388.

quanto maior o grau de imprescindibilidade atribuível ao bem que constitui o objeto material do contrato, maior será a incidência dos princípios norteadores da proteção da dignidade da pessoa humana nas relações contratuais entre particulares.

Embora a utilidade do bem objeto do contrato já seja, atualmente, levada em consideração nas decisões judiciais, o paradigma da essencialidade possibilita esboçar a sistematização dessa diversificação fática, capaz de influir de forma objetiva, consistente e previsível no fornecimento de critérios para a interpretação dos negócios jurídicos.

O efeito prático da classificação dos contratos conforme sua essencialidade é que, quanto mais o bem negociado for essencial para a manutenção de uma vida digna, tanto maior será a vulnerabilidade do contratante. Logo, maior será a incidência de princípios socializantes, como a função social do contrato e a boa-fé objetiva, bem como maior será a intervenção na liberdade contratual, redesenhando uma proteção à autonomia das partes que vai muito além do dogma da vontade. No entanto, essa intervenção estatal, em que pese a abrangência da Lei 8.245/91, é motivo de muitas críticas por parte dos juristas e economistas.

Um imóvel quando é colocado para locação, deve ser entendido sempre como um bem essencial. A sua utilização permitirá que uma pessoa obtenha o direito fundamental à moradia, que é uma das formas de se respeitar a dignidade humana, na medida em que uma vida digna não pode prescindir das condições mais elementares que atendam às necessidades de sobrevivência de uma pessoa.

Tradicionalmente nas relações contratuais em geral, o princípio do *pacta sunt servanda* reforça a ideia de que a igualdade formal se sobrepõe à igualdade substancial. No entanto, nas relações contratuais locatícias em particular, verifica-se nitidamente que ocorre justamente o inverso devido a existência de um desequilíbrio das partes em relação às condições fáticas e econômicas. Por isso, diferentemente dos demais contratos, nos contratos locatícios imobiliários, as partes, locador e locatário, encontram-se em condições claramente assimétricas. Enquanto, para o locador o imóvel a ser locado é uma fonte de renda, possuindo cunho precipuamente patrimonial; para o locatário, o bem representa um conjunto de valores extra patrimoniais, necessários para alcançar sua própria dignidade. O locatário, na maioria das vezes, no contexto de uma situação jurídica concreta, se torna dependente do bem negociado para sua subsistência e manutenção da sua dignidade, ficando vulnerável em sua autonomia, exigindo, assim, a proteção conferida pela legislação especial e pelos demais diplomas normativos,

principalmente a Constituição Federal. É essa dependência o pivô do desequilíbrio da relação locatícia.

Por isso, para se alcançar o reequilíbrio das relações contratuais entre os substancialmente desiguais no plano contratual, é necessário se tutelar juridicamente mais o locatário, presumidamente mais vulnerável, deixando de ser a autonomia da vontade o único parâmetro de justiça no contexto atual do Direito.

A realidade brasileira mostra que, apesar dos programas estatais de incentivo e subsídio à aquisição da casa própria, hoje, nas grandes cidades os imóveis alcançam valores extremamente elevados, muito distantes das condições sociais e econômicas da maioria da população, que fica sem o direito de locar e, muito menos, de adquirir um imóvel. Sendo assim, não por uma questão de conveniência e sim por necessidade, a locação residencial passa a ser a única forma de se conseguir o direito fundamental à moradia. Senão, a única alternativa existente de moradia para essas pessoas de pequeno poder aquisitivo será se sujeitar a morar nas periferias, em favelas ou em áreas de risco, como as margens dos rios ou nas encostas íngremes dos morros. São essas considerações que justificam dispensar às relações contratuais imobiliárias um tratamento diferenciado em relação aos demais contratos.

Outro ponto importante a ser analisado de forma crítica é o posicionamento jurisprudencial pela não aplicação do CDC nas relações locatícias. Apesar da Lei do Inquilinato garantir o equilíbrio das relações locatícias em todos os seus aspectos, a proteção na relação de consumo existente não pode ser dispensada. Nesse prisma, o Direito do Consumidor, como direito constitucionalmente previsto, também deve ser entendido como direito fundamental que, aliado aos direitos fundamentais individuais e sociais, já consagrados historicamente, visam a plena realização do homem dentro da sociedade. Reforçando esse pensamento, o simples fato de vivermos numa sociedade de consumo onde a forma de produção dos bens (materiais e culturais) nos impõe a necessidade de padrões mínimos de consumo, permite afirmarmos que o direito do consumidor é um direito fundamental porque visa à realização, em último grau, do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

A Lei do Inquilinato por ser dotada de inequívoca especialidade, regulando a locação imobiliária, obriga que seus preceitos e normas não ultrapassem os limites definidos do seu âmbito de aplicação. Já o Código de Defesa do Consumidor, por sua vez, não possui limites bem definidos, sendo objeto de vários estudos e teorias que buscam delimitar quais os

elementos necessários para os respectivos enquadramentos nas figuras de consumidor e fornecedor, de maneira a permitir sua correta aplicação.

Um aspecto importante é que tanto a Constituição Federal (1988), como o Código de Defesa do Consumidor (1990), como a Lei do Inquilinato (1991) entraram em vigor em datas bem próximas, o que acabou dando ensejo a uma série de antinomias aparentes segundo os tradicionais critérios de temporalidade, especialidade e hierarquia. Hoje, quase trinta anos após sua edição, verifica-se que essas antinomias ainda exigem a participação do judiciário para resolvê-las.

Uma das hipóteses a ser considerada de aplicação do CDC nos contratos de locação de imóvel residencial, ocorre nos casos de contratos feitos por meio na modalidade (tipo) por adesão, no qual o locatário quase não possui capacidade de negociação dos termos do contrato. Sendo assim, pode acontecer de ser inserida alguma cláusula abusiva que cause, inevitavelmente, um prejuízo a ele. No entanto, como já verificado anteriormente, deve-se reconhecer que a relação locatícia possui características distintivas autônomas que impedem uma plena equiparação à relação de consumo, posicionamento adotado pelo STJ, que insiste na existência de microssistemas distintos, sob o argumento da Lei 8.245/1991 ser uma lei especial, contrariando diretamente a teoria do diálogo das fontes adotada pelos defensores da aplicabilidade do CDC às relações locatícias.

Entre os defensores da aplicabilidade do CDC às relações locatícias, Cláudia Lima Marques⁸⁸ vislumbra, ao menos na residencial, os elementos necessários para a configuração da relação de consumo: fornecimento de um bem ou serviço e aquisição mediante pagamento por um destinatário final. Além disso, entende que o Código de Defesa do Consumidor regula a generalidade dos contratos de consumo, da qual a locação seria apenas um tipo, inexistindo incompatibilidade entre as leis.

⁸⁸ MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 6.ed. São Paulo: RT, 2011. p. 456.

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

Em face do apresentado, diante da realidade social e econômica complexa quanto às questões que envolvem a locação dos imóveis residenciais, entendemos que o Direito deve proteger de forma adequada as partes contratantes. Nesse caso, podemos concluir que nenhuma legislação especial pode arrogar para si um sistema fechado de princípios e regras imunes à influência constitucional; e não se pode admitir que um sistema de princípios e regras de determinada lei infraconstitucional seja de tal forma setorialmente compartimentalizado, que impeça sua aplicação para além do seu ramo de especialidade, quando o que deve ocorrer é o oposto, uma vez verificado que os mesmos pressupostos justificadores da norma estão em consonância com o caso concreto e com as diretrizes constitucionais.

CONCLUSÃO

A locação imobiliária no Brasil, longe de ser uma opção dada ao cidadão, é, hoje em dia, a forma mais utilizada para assegurar o direito à moradia. O país, devido ao fato de sua população está concentrada nos grandes centros urbanos e possuir graves desigualdades sociais e econômicas, não consegue, mesmo com a implementação de políticas públicas, oferecer o acesso de todos à casa própria. Devido a isso, as relações locatícias tornam-se essenciais.

É a partir dessa falta de condições da população para adquirir a casa própria, que a locação passa a ser um bem essencial, sem o qual não se conseguiria oferecer uma vida digna para o cidadão e seus dependentes, conforme previsto na Constituição. Em razão disso, a cláusula admitida na lei de locações deve ser vista com ressalvas quando o contrato for de adesão, devendo o Verbete do STJ ser aplicado a partir de uma análise das vicissitudes concretas dos contratantes. No entanto, não é isso que acontece. O que se observa é o acentuado desequilíbrio existente entre as partes, caracterizando uma grande vulnerabilidade, no qual uma das partes detém um bem essencial, que dele se vale para aumentar seu patrimônio, e outra, extremamente carente e necessitada, buscando um abrigo sob o teto de uma habitação. É esse desequilíbrio que justifica a necessidade de uma lei específica para regulá-la.

O combate as injustiças sociais e ao desequilíbrio entre as partes deveria ser o objeto da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que foi editada na vigência de uma Constituição que considera o princípio da dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos do Estado Democrático, elemento referencial para a interpretação e aplicação das normas jurídicas.

Para se entender o que aconteceu, precisamos voltar no tempo um ano antes da Lei do Inquilinato entrar em vigor, quando, atendendo determinação da Constituição de 1988, foi editado, como lei ordinária, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990), representando uma importante conquista no que se refere a proteção do consumidor. Entre as proteções oferecidas pelo CDC, um de seus artigos já considerava nulas de pleno direito as cláusulas contratuais, entre outras, as que possibilitassem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias⁸⁹. Dessa forma, o CDC, já em 1990, quando de sua edição, demonstrou a preocupação com todas as situações em que o consumidor estivesse

⁸⁹ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

vulnerável, inclusive o locatário. Entretanto, por conta da técnica legislativa adotada que aprovou o Código como lei ordinária, pelo Princípio da Especialidade, a aplicação do CDC acabou sendo afastada das relações locatícias com a edição da Lei 8.245/91.

No entanto, o fato do CDC não ser aplicado nas relações de inquilinato, não significa que não devamos olhar para as vulnerabilidades in concreto, bem como que deixemos de protegê-las, esquecendo dos comandos da Constituição Federal, norma superior do ordenamento.

A Súmula 335 do STJ ao validar a cláusula de renúncia inserida nos contratos de locação urbana, prevista no art. n. 35, da Lei do Inquilinato, que possibilita a renúncia antecipada do locatário ao seu direito de indenização e de retenção por benfeitorias, criou mais um óbice nas locações de imóveis residenciais, principalmente, as realizadas pela camada da população formada por pessoas de baixa renda. A Súmula representou o direito, ao privilegiar os princípios que regem os contratos, em particular o da autonomia das partes e o da obrigatoriedade dos contratos. No entanto, foi injusta ao não considerar os direitos, garantias e princípios previstos na Constituição.

A pesquisa realizada para verificar o impacto da Súmula 335, focou especificamente nas pessoas que vivem em situação de extrema complexidade social e econômica, que, muitas das vezes, desconhecem seus direitos e garantias individuais, convivem diretamente com a violência urbana e que assinam contratos na forma de adesão, favorecendo exclusivamente os locadores. A relevância social do tema está justamente neste contexto vivido por essa população mais carente, não significando que os demais locatários não merecessem a mesma preocupação, no entanto, acredita-se que esse impacto para eles é bem menor.

O desequilíbrio nas relações locatícias, como foi visto, remonta ao início do século XX. Já convivemos há mais de 100 anos com esse problema e, ao longo desse período, diversas medidas foram tomadas na tentativa de resolvê-lo, sem no entanto, lograrem êxito. Entre as medidas adotadas, verificou-se que a opção de deixar que o próprio mercado regulasse essa relação pela lei da oferta e da procura, ou o Estado intervir na autonomia privada através de legislações, não foram suficientes para reduzir, ou mesmo acabar com o problema da moradia. É nesse sentido que cresce a importância da participação do Poder Judiciário adotar uma visão mais humana e diferenciada sobre o tema, reconhecendo sua parcela de responsabilidade na solução desse difícil problema, garantindo, assim, à população mais carente, o direito constitucional previsto.

A pesquisa focou em uma situação excepcional, pois, como regra, o comum nos contratos de locação é a paridade existente entre o locador e o locatário, na qual a pessoa, via de regra, tem poder de escolha. No entanto, o operador do direito tem que estar atento as condições presentes em cada caso concreto, de forma a garantir a proteção desses locatários em situação de vulnerabilidade. Não dá mais para pensar o contrato baseado nos princípios da autonomia da vontade e da relatividade. Hoje a lógica é diferente. O intérprete precisa atentar para o fato de que na locação, muitas vezes, há um contrato de adesão com uma posição bastante predominante do locador.

A Lei do Inquilinato continua válida, tendo em vista ainda não ter sido considerada inconstitucional. No entanto, tanto ela como a Súmula 335, não podem ser usadas numa lógica absoluta para todos os casos. A aplicação disso não pode ser retórica. Ela tem que possibilitar o juiz investigar as condições de cada demanda, em particular a conduta das partes. É preciso ter um olhar dinâmico das posturas adotadas e, em vista de omissões injustificáveis do proprietário, permitir a indenização e a retenção, a despeito da existência de cláusula em sentido contrário, ante a necessidade de proteger a boa-fé, a dignidade humana e a solidariedade.

Diante do exposto, conclui-se que é inconcebível, diante da realidade dos fatos, que o tema não seja reavaliado e considerado pela doutrina e pela jurisprudência. Existem opções no ordenamento para buscar soluções minimamente justas, entre elas, a aplicação do CDC no âmbito das locações para melhor tutelar as vulnerabilidades nessas relações; ou a aplicação da superioridade hierárquica da CRFB/88 para tutelar os princípios da boa-fé, da dignidade e da solidariedade, fazendo uma interpretação mais favorável da ratio do Verbete do STJ.

A sociedade ao evoluir, com ela evoluem suas normas, como aconteceu com o Código Civil de 2002, que trouxe consigo princípios e valores constitucionais que inexistiam no Código anterior. Em razão de novas interpretações e entendimentos, ou em virtude de impactos negativos ou equívocos interpretativos ocorridos, o STJ pode mitigar o entendimento ou, até mesmo, cancelar a súmula n. 335. Da mesma forma, o próprio Poder Legislativo pode ter a iniciativa de aprovar uma nova Lei do Inquilinato mais atual e em consonância com os princípios constitucionais.

REFERÊNCIAS

_____. Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm >. Acesso em: 28 Mar. 2019.

_____. Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm >. Acesso em: 28 Mar. 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 335- Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. Disponível em: < http://www.stj.jus.br/docs_internet/SumulasSTJ.pdf >. Acesso em: 28 Mar. 2019.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumens Juris, 1999. p. 288.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Negócio Jurídico: existência, validade e eficácia**. 4. ed. Atual. De acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002. p. 45.

BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcelos. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Forense Universitária, 1991, p. 251.

BITTAR, Carlos Alberto. **Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas**. São Paulo: Saraiva, 1991. p. 44.

CATALAN, Marcos. **O CDC e sua Aplicação nos Negócios Imobiliários**. Curitiba: IESDE Brasil, 2009.p. 108.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Direito, Justiça e Sociedade**. Revista da EMERJ, v.5, n.18, 2002.

COUTO E SILVA, Clóvis. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2008. p. 48.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 367.

_____ **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil**, vol. 1. 24 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FIUZA, César. **Direito Civil: curso completo**. 11ª ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 470.

GOMES, Orlando, **Contratos**, 18º edição, atualizada e anotada por Humberto Theodoro Júnior, Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 109, 119.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. São Paulo: Editora Saraiva. 8ª edição, 2011, p. 100.

_____ 3ª edição, 2007.

GRINOVER, Ada Pellegrini; BENJAMIN, Antonio Herman de Vasconcelos e. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004, 8ª Ed., p. 6.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 4.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 365 e 366.

_____ 6.ed. São Paulo: RT, 2011. p. 456.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2ª edição. 2006.

MARTINS, Fran, **Contratos e Obrigações Comerciais**, 8º edição, Rio de Janeiro, Forense, 1958, p. 99.

Nagib Slaibi Filho (apud BITTAR, Carlos Alberto). **Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas**. São Paulo: Saraiva, 1991. p. 60).

NEGREIROS, Teresa. **Teoria do contrato: novos paradigmas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 388.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. Vol. III. 11. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003.

População do Brasil. Disponível em:

https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/box_popclock.php. Acesso em 28 de fevereiro de 2019.

População residente por situação de domicílio, 2010. Disponível em:

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/habitacao/9662-censo-demografico-2010.html?=&t=destaques>. Acesso em 28 de fevereiro de 2019.

Projeções da População. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/9109-projecao-da-populacao.html?=&t=resultados>.

Acesso em 28 de fevereiro de 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 434.

RODRIGUES, Lia Palazzo. **As Ações Revisionais de Aluguel e o CDC**. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 19, vol. 74, out-dez/1995. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1995. p. 96.

SOARES, Paulo Brasil Dill. **Princípios Básicos de Defesa do Consumidor: Institutos de Proteção ao Hipossuficiente**. Leme/SP: LED, 2001, p. 219-220.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Editora Gen, 5ª Edição. 2015, p. 465.

Teoria da Imprevisão, uma vida dedicada ao direito, RT, 1995, p; 187.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, **Teoria geral das obrigações e Teoria geral dos contratos**, 8ª edição, Ed Atlas, 2008, p. 370 e 371.

_____. Direito civil: **Contratos em Espécie**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 27.

_____. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2005. p. 22.