



Arnon Velmovitsky: CDC não se aplica a contratos de locação

A Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, mais conhecida como Código de Defesa do Consumidor, ou simplesmente CDC, representou importante marco civilizatório nas relações de consumo, normatizando os direitos e deveres de consumidores, fabricantes e fornecedores de produtos e serviços.

Ao longo do tempo, a aplicação do CDC ganhou forma e conteúdo, tornando-se de conhecimento de grande parte da população, que começou a reivindicar os seus direitos, especialmente nos Juizados Especiais, já que a isenção de custas, e até mesmo a dispensa de advogado nas causas cujo valor não ultrapasse vinte salários mínimos, facilitam o aforamento de demandas.

Posteriormente ao CDC, em 18 de outubro de 1991, a famosa Lei do Inquilinato entrou em vigor (Lei 8.245/91), passando a regular a locação de imóvel urbano, como se verifica em seu artigo 1º, bem como no artigo 2º, que prevê as exceções de sua incidência.

Além de dispor sobre o contrato de locação de imóveis urbanos, a Lei do Inquilinato adentra no campo do Direito Processual Civil, instituindo ritos especiais para as demandas oriundas das relações locatícias (despejo, consignação em pagamento, revisional de aluguel e renovatória de locação), tudo isso em coerência com o fundamento de que o processo deve ser estruturado de acordo com a situação jurídica material para a qual serve de instrumento de tutela.

Não obstante se tratar de instrumento moderno, a Lei 8.245/91 vem sendo atualizada de forma pontual, a fim de adequá-la às demandas da sociedade, a exemplo do que se passa com a nova modalidade de locação denominada de "built do suit" (art. 54-A, incluído pela 12.744/12).

Vê-se, pois, que tanto a Lei 8.245/91, como o CDC, constituem microsistemas próprios, regulando importantes segmentos da realidade social. A questão que fica, porém, é: seriam esses dois diplomas conciliáveis?

A jurista Claudia Lima Marques, invocando as teorias do destinatário final e do diálogo das fontes, entende que o CDC se aplica às relações locatícias residenciais, *in verbis*:

“Vale lembrar que as normas do CDC são gerais e não revogam expressamente a lei especial existente e nem são revogados por leis especiais posteriores. Como ensina Oscar Tenório, pode haver a coexistência da nova lei em face da anterior lei, desde que compatíveis. 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”.

(IN Contratos no Código de Defesa do Consumidor, p. 169, Editora Revista dos Tribunais, 6ª Edição)

Em sentido contrário, o jurista Sylvio Capenama de Souza defende que a Lei do Inquilinato deve prevalecer no caso da multa moratória de 10% sobre o débito, e também em relação à validade da renúncia das benfeitorias introduzidas no imóvel locado (CDC e seus Reflexos na Teoria Geral do Direito Civil, publicado na Revista da EMERJ, v.3, n10, 2000, página 68/95).

Embora persista no campo doutrinário, a polêmica há muito já foi superada pelo Superior Tribunal de Justiça, que firmou jurisprudência no sentido de negar a aplicação das normas do CDC aos contratos de locação, *ipsis litteris*:

CIVIL – RECURSO ESPECIAL – LOCAÇÃO – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – MULTA MORATÓRIA CONTRATUAL – LEI DE USURA E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – INAPLICABILIDADE.

1 – Outrossim, é entendimento pacífico no âmbito desta Corte Superior de Uniformização Infraconstitucional a não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90, com a redação dada pelo art. 52, d a Lei nº 9.298/96) nos pactos locatícios, especialmente no que se refere à multa pelo atraso no pagamento do aluguel, já que firmados de forma diversa (livre convenção) e nos termos da legislação pertinente (Lei nº 8.245/91).

2 – Precedentes (REspnºs 262.620/RS, 266.625/GO e 399.938/MS).

3 – Recurso conhecido, porém, desprovido.

(STJ – 5ª Turma – Resp 324.015 – Relator Min. Jorge Scartezini – Decisão Unânime – julgado em 03 de Outubro de 2002).

Desta forma, o entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça atende, de fato, aos anseios da sociedade civil organizada, na medida em que a Lei do Inquilinato decorreu de ampla participação de representantes dos interessados e vem sendo modificada dentro desta mesma sistemática.

Date Created

25/08/2014