

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.314 - RS (2014/0046992-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : GUARIDA LOCADORA E MEDIADORA DE IMÓVEIS LTDA  
ADVOGADOS : MARA ANÁLIA URRUTIA NÓBREGA E OUTRO(S) - RS037169  
CARLOS OSCAR DUTRA DA COSTA NETO - RS081034  
RECORRIDO : INSTITUTO DE DEFESA DOS CONSUMIDORES DE CRÉDITO - IDCC  
ADVOGADA : TATIANE GERMANN MARTINS E OUTRO(S) - RS043338

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por GUARIDA LOCADORA E MEDIADORA DE IMÓVEIS LTDA., com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado:

*"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA REJEITADAS. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL NÃO CONFIGURADO. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL AFASTADA. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TARIFA DE EMISSÃO DE BOLETO BANCÁRIO. COBRANÇA ABUSIVA. CONDENAÇÃO DE HONORÁRIOS. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA.*

*Possui a Associação, entidade sem fins lucrativos, legitimidade para figurar no polo ativo da presente demanda, porquanto tem por finalidade promover demandas coletivas para proteger interesses coletivos e direitos individuais homogêneos. Inteligência do art. 81, parágrafo único, incisos I e II, do CDC.*

*ILEGITIMIDADE PASSIVA*

*A preliminar de ilegitimidade passiva, suscitada pela Imobiliária deve ser rejeitada, uma vez que as atividades desenvolvidas pela ré equiparam-se ao dispositivo legal do art. 17 do CDC.*

*INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL.*

*Não há falar em inépcia da petição inicial, posto que observados os requisitos do art. 282 do CPC, inexistindo qualquer confusão nos pedidos formulados pelo autor.*

*AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL.*

*Uma vez não tendo sido abrangidos os valores indevidamente cobrados, no período anterior a 20 de fevereiro de 2009, e não sendo submetidos à prescrição, remanesce o interesse processual em relação ao tempo pretérito relativamente ao Termo de Ajuste de Conduta. Prefaciái de ausência de interesse processual não configurada.*

*MÉRITO. PRESCRIÇÃO.*

*Manutenção da prescrição quinquenal nos termos do que determina o art. 27 da Lei nº 8078/90.*

*TARIFA DE EMISSÃO DE BOLETO BANCÁRIO.*

*Não é crível que o consumidor seja compelido a arcar com os custos de serviço contratado entre o recorrido e instituição bancária, sem que tenha qualquer participação nessa relação, e tampouco tenha se responsabilizado pela remuneração de serviço.*

*A cobrança de tarifa na emissão dos boletos bancários pelo pagamento de uma*

# Superior Tribunal de Justiça

*conta ou serviço utilizado pelo consumidor significa cobrar para emitir recibo de quitação, incumbência esta que é de responsabilidade do credor. Inteligência do art. 319 e 320 do Novo Código Civil Brasileiro.*

*PRELIMINARES REJEITADAS.*

*APELO DA AUTORA PROVIDO.*

*APELO DA RÉ DESPROVIDO”(e-STJ fls. 304-305).*

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 325-338), o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

a) arts. 267, VI, e 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/1985 – a parte autora carece de interesse processual em virtude da existência de Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o *parquete* e SECOVI;

b) arts. 3º, § 2º, e 82, IV, do Código de Defesa do Consumidor – não se aplica a legislação consumerista aos contratos de locação;

c) art. 325 do Código Civil – a responsabilidade pelas despesas de pagamento e quitação devem ser suportadas pela parte devedora, e

d) arts. 206, § 3º, IV e V, do Código Civil – incide, na hipótese, o prazo de prescrição trienal.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 366-369), e admitido o recurso na origem, subiram os autos a esta Corte Superior.

O Ministério Público Federal opinou pelo não conhecimento do recurso.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.314 - RS (2014/0046992-4)  
EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SERVIÇOS PRESTADOS POR IMOBILIÁRIA. CUSTOS DE COBRANÇA. BOLETO BANCÁRIO. REPASSE. POSSIBILIDADE. ART. 51, XII, DO CDC. RECIPROCIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Ação coletiva ajuizada contra empresa do ramo imobiliário visando ao reconhecimento da ilegalidade do repasse da tarifa de emissão de boleto bancário aos condôminos e locatários em contratos de locação de imóveis celebrados com a intermediação da ré.
3. O Código de Defesa do Consumidor não veda a estipulação contratual que impõe ao consumidor o pagamento das despesas de cobrança. Apenas determina que esse direito seja uma via de mão dupla, permitindo que o consumidor também seja ressarcido por eventuais despesas de cobrança dirigida contra o fornecedor (art. 51, XII, do CDC).
4. Hipótese em que o boleto bancário não se constitui na única forma de pagamento colocada à disposição do consumidor, que pode se valer de outros meios de adimplemento das obrigações decorrentes dos contratos de locação celebrados com a empresa demandada, inclusive com instruções claras e adequadas sobre a possibilidade de pagamento com isenção da tarifa bancária.
5. Ausência de prática ilegal ou abusiva que justifique o juízo de procedência da demanda coletiva.
6. Recurso especial provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Assiste razão à recorrente.

Trata-se, na origem, de ação coletiva ajuizada por INSTITUTO DE DEFESA DOS CONSUMIDORES DE CRÉDITO (IDCC) contra GUARIDA LOCADORA E MEDIADORA DE IMÓVEIS LTDA. visando ao reconhecimento da ilegalidade do repasse da tarifa de emissão de boleto bancário aos condôminos e locatários em contratos de locação de imóveis celebrados com a intermediação da ré.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou parcialmente procedente a demanda para declarar ilegal a cobrança da denominada tarifa de emissão de boleto no período anterior a 20 de fevereiro de 2009 e condenar o réu a devolver os valores indevidamente cobrados até 5 (cinco) anos antes da propositura da ação.

# Superior Tribunal de Justiça

Em grau de apelação, a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento ao recurso da ré e deu provimento ao da parte autora apenas para fixar honorários advocatícios em favor dos seus advogados.

No recurso especial, cinge-se a controvérsia a saber: a) se remanesce interesse processual após a assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta; b) se incidem, na hipótese, as regras do Código de Defesa do Consumidor; c) se existe ilegalidade na cobrança da taxa de emissão de boleto bancário e d) qual é o prazo de prescrição aplicável na espécie.

No tocante à alegada ausência de interesse processual, o juiz sentenciante deixou consignado que "(...) o termo de ajustamento diz respeito às cobranças efetivadas a partir de 20 de fevereiro de 2009, sem fazer referência àquelas de período anterior" (e-STJ fl. 187), tanto é assim que o magistrado acolheu parcialmente a preliminar de falta de interesse de agir, ressalvado o período anterior a 20 de fevereiro de 2009 (e-STJ 188).

Esse mesmo entendimento foi adotado pelo Tribunal de origem, que assim se manifestou sobre o tema:

(...)

*No tocante à alegação de falta de interesse processual, não há amparo para tais argumentos. Em que pese a ré alegue que foi firmado um Termo de Ajustamento de Conduta pactuado entre o Ministério Público e o SECOVI, em 12/12/2008, deve-se reconhecer que tal obrigação somente é exigível a contar desta data.*

*Em tendo a requerida sustentado em suas razões que o pagamento mediante boleto bancário seria uma escolha do cliente, não significa concluir que tal possibilidade tenha sido ofertada ao consumidor, até porque, são inúmeras as reclamações na cobrança do serviço, cuja a vontade do contratante não é observada ou sequer avaliada.*

*De outra banda, embora as Resoluções do Conselho Monetário Nacional - CMN tenham proibido a cobrança sobre a emissão de boletos bancários, não se pode deixar de ressaltar que há pedido de restituição dos valores cobrados anteriormente à edição das referidas Resoluções, demonstrando o autor legítimo interesse na demanda.*

*Assim, por não terem sido abrangidos os valores indevidamente cobrados no período anterior a 20/02/2009, remanesce o interesse processual em relação ao período pretérito, relativo ao TAC firmado. Portanto afastado a preliminar"(e-STJ fl. 311).*

Desse modo, não há falar em falta de interesse de agir relativamente a período anterior a 20 de fevereiro de 2009, tendo em vista que também se almeja, com a propositura da presente demanda, a devolução dos valores supostamente cobrados de forma indevida nos cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, ocorrido em 9/9/2009 (e-STJ fl. 1).

# Superior Tribunal de Justiça

No tocante à aplicabilidade das normas consumeristas, cumpre destacar que,

*(...) no cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e a administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação” (REsp nº 509.304/PR, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013, DJe 23/5/2013 - grifou-se).*

No referido julgado, firmou-se o entendimento de que o proprietário de imóvel que contrata imobiliária para administrar seus interesses é destinatário final fático e também econômico do serviço prestado, revelando a sua inegável condição de consumidor, a atrair a aplicação das normas consumeristas.

Do conteúdo do voto, no entanto, é possível inferir que tais normas não incidem na relação estabelecida entre o locatário e a imobiliária, tendo em vista que, em regra, esta atua como mera intermediária de um contrato de locação.

De fato, é pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor para os contratos de locação, conforme decidido nos seguintes julgados:

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUEIS. 1. MULTA CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. 2. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA EX RE. PRECEDENTES. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que 'não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990' (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015).*

*(...)*

*4. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp 1.147.805/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 19/12/2017).*

*“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. REDUÇÃO DA MULTA COM BASE NO CDC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.*

*(...)*

# Superior Tribunal de Justiça

3. Não se aplicam ao contrato de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. "(AgRg no AREsp 508.335/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/6/2015, DJE 3/8/2015).

Na hipótese, contudo, questiona-se apenas a legalidade do repasse, aos locatários, do custo financeiro decorrente da emissão de boleto bancário para fins de cobrança do aluguel, da taxa condominial e de outras taxas inerentes à relação locatícia, não se sabendo se essa forma de cobrança decorre dos termos do contrato de locação ou se é prática adotada pela imobiliária por mera conveniência sua e/ou do locatário, hipótese que atrairia, sim, a aplicação das normas consumeristas.

De todo modo, no que tange à matéria de fundo, importa esclarecer que os boletos de pagamento, ou boletos bancários, como são comumente chamados, constituem forma de movimentação financeira amplamente utilizada no âmbito do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) para fins de adimplemento de obrigações de qualquer natureza, atualmente disciplinada pela Circular Bacen nº 3.598/2012, que prevê as seguintes espécies:

*"I - boleto de cobrança: utilizado para a cobrança e o pagamento de dívidas decorrentes de obrigações de qualquer natureza;*

*II - boleto de proposta: utilizado para possibilitar o pagamento decorrente da eventual aceitação de uma oferta de produtos e serviços, de uma proposta de contrato civil ou de um convite para associação." (Inciso II com a redação dada pela Circular Bacen nº 3.656, de 2/4/2013 - grifou-se)*

Na primeira hipótese, atuam na relação jurídica, geralmente de natureza mercantil, o beneficiário, que é o credor da dívida em cobrança, o pagador, que é o devedor da dívida em cobrança, a instituição financeira recebedora, que recebe os fundos do pagador, e a instituição financeira destinatária, contratada pelo beneficiário para, na qualidade de mandatária, emitir e apresentar o boleto de pagamento ao pagador, caso o beneficiário não opte por fazê-lo diretamente, receber os recursos oriundos do pagamento efetuado pelo pagador e creditá-los na conta do beneficiário, nos exatos termos do parágrafo único do art. 1º da Circular Bacen nº 3.598/2012.

A emissão e a apresentação do boleto bancário podem ser feitas ou pelo próprio credor, por meio de *softwares* especiais, ou mediante utilização dos serviços prestados por uma instituição financeira contratada, para esse fim específico, pelo beneficiário.

Agindo na qualidade de mandatárias, as instituições financeiras destinatárias

# Superior Tribunal de Justiça

costumam efetuar a cobrança de tarifas tanto pela emissão, manutenção e baixa de boletos bancários quanto pelo recebimento e posterior creditamento do respectivo valor na conta do beneficiário.

Relativamente a quem deve suportar o custo desse serviço, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não veda a estipulação contratual que impõe ao consumidor o pagamento das despesas de cobrança. Apenas determina que esse direito seja uma via de mão dupla, permitindo que o consumidor também seja ressarcido por eventuais despesas de cobrança dirigida contra o fornecedor.

A propósito:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO COLETIVA. CUSTOS DE COBRANÇA. INFORMAÇÃO. LIBERDADE CONTRATUAL. LEGALIDADE. ART. 51, XII, DO CDC. RECIPROCIDADE. LIVRE PACTUAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. PROPORCIONALIDADE.*

*1. Cuida-se de ação coletiva proposta pela ANADEC contra a Editora Abril S.A., na qual aponta a ilegalidade da cobrança de R\$ 1,13 (um real e treze centavos) por boletos bancários emitidos em virtude da assinatura de revistas, custo que alega pertencer exclusivamente à empresa.*

*2. O Código de Defesa do Consumidor assegura a possibilidade de ressarcimento dos custos de cobrança de determinada obrigação tanto ao fornecedor quanto ao consumidor (art. 51, XII, do CDC).*

*3. No caso, o consumidor, antes de formalizar o negócio jurídico com a Editora Abril (fornecedora), na fase pré-contratual, foi informado da faculdade de optar por uma das três formas de pagamento oferecidas pela empresa: boleto bancário, débito em conta e débito no cartão de crédito.*

*4. Inexiste vantagem exagerada em decorrência da cobrança por carnê, em especial porque o boleto bancário não é imposto pelo fornecedor, mas, ao contrário, propicia ao consumidor uma comodidade, realizando a liberdade contratual e o dever de informação.*

*5. Ausente a onerosidade excessiva, porquanto mantidos o equilíbrio contratual, a proporcionalidade do acréscimo cobrado do consumidor e a boa-fé objetiva do fornecedor.*

*6. Recurso especial não provido." (REsp 1.339.097/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/2/2015, DJe 9/2/2015 - grifou-se).*

A respeito do tema, Nelson Nery Junior ressalta que,

*(...) sendo necessário o recurso à cobrança para que o fornecedor possa fazer valer os seus direitos derivados do contrato de consumo, o Código permite a estipulação contratual de que esses encargos sejam carreados ao consumidor, se igual direito for assegurado a este, se precisar cobrar o cumprimento da obrigação do fornecedor." (Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. 10. ed. revista, atualizada e reformulada, vol. I, Direito Material (arts. 1º a 80 e 105 a 108) - Rio de Janeiro: Forense, 2011, págs. 596-597 - grifou-se)*

# Superior Tribunal de Justiça

No caso em apreço, além disso, o boleto bancário não se constitui na única forma de pagamento colocada à disposição do consumidor, que pode se valer de outros meios de adimplemento das obrigações decorrentes dos contratos de locação celebrados com a empresa demandada.

Com efeito, mesmo em período anterior à assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta, a ré já disponibilizava, além do boleto bancário, outras formas de adimplemento das prestações devidas por locatários e condôminos, inclusive com instruções claras e adequadas sobre a possibilidade de pagamento com isenção da tarifa bancária, como demonstram os documentos de fls. 68-84 (e-STJ), em observância ao art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Aliás, o direito do consumidor à informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços (art. 6º, III, do CDC) foi o que motivou a assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul e o SECOVI/RS, por meio do qual o segundo se comprometeu a

*(...) expedir circular, no prazo de trinta (30) dias, orientando as imobiliárias associadas para que, nos documentos de cobrança (DOCs) com vencimentos a partir de 20 de fevereiro de 2009 informem, de forma clara e legível, que é possível aos condôminos e locatários o pagamento das faturas respectivas sem a incidência da taxa de emissão de doc em agência bancária e/ou outro endereço indicado no corpo do documento” (e-STJ fl. 88).*

Ressalta-se, ademais, que não há um único documento nos autos capaz de comprovar que a autora deixou de informar os seus clientes sobre a possibilidade de quitação de seus débitos com isenção da tarifa bancária, sendo certo que incumbe ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo do seu direito.

O pagamento por meio de boleto bancário, no caso, constitui uma facilidade colocada à disposição do locatário, que pode ou não optar por essa via, como bem ressaltado no seguinte trecho da contestação apresentada pela ora recorrente:

*(...)  
A tarifa cobrada dos locatários é uma opção destes. Tal cobrança não prejudica, ao contrário, em determinada situação facilita a vida do cliente, dando-lhe meio mais confortável e facilitado de pagar seus alugueis.*

*(...)  
O prestador do serviço, como é o caso da ré, oferece oportunidade de pagamento de forma mais fácil, a um módico custo, cabendo ao cliente, por*



# Superior Tribunal de Justiça

*comodidade e por opção, pagar tal custo, podendo optar por efetuar o pagamento de outra forma, também disponibilizada pela imobiliária, livre de tal taxa.*

*No âmbito do mercado imobiliário, não se cobra a 'tarifa doc' como necessária despesa de cobrança - como ocorre com o caso dos financiamentos bancários, onde há imposição, mas para oferecer ao locatário a possibilidade de pagar o seu aluguel onde bem entender, ou melhor, onde lhe for mais conveniente e, circunstancialmente, menos dispendioso.*

*O cliente da ré tem e sempre teve ao seu dispor a possibilidade de pagar no caixa da imobiliária, e em determinadas agências bancárias e casas lotéricas, sem qualquer despesa a título de 'tarifa doc'.*

*Que fique claro: No caso em discussão, não há imposição da cobrança sem outra alternativa ao devedor, visto que, na unanimidade dos casos, a denominada 'tarifa doc' só é cobrada quando o cliente, efetivamente, e por comodismo pessoal, se vale do benefício ofertado.*

*O cliente tem à sua disposição, e de modo expresso explicitamente no 'doc' que recebe (ver docs.21 e seguintes) a possibilidade de efetuar o pagamento, sem qualquer custo, em locais conveniados com a ré, ou se assim o desejar, no próprio caixa da imobiliária, o que sempre lhes foi possibilitado, como é do conhecimento de todos que estão ligados aos serviços prestados pela imobiliária, menos, pelo visto, da instituição autora!"(e-STJ fl. 39).*

Não se antevê, portanto, nenhuma prática ilegal ou abusiva que justifique o juízo de procedência da presente demanda coletiva.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido formulado na inicial da ação civil pública, ficando a autora dispensada do pagamento de honorários advocatícios, nos termos do art. 18 da Lei nº 7.347/1985, dada a inexistência de má-fé.

É o voto.