

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO DE IMÓVEIS

THE CIVIL RESPONSIBILITY OF THE LESSOR AND THE LESSEE OF PROPERTIES

LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO DE
INMUEBLES

Pedro Bentes Baranda Bisneto¹
Luiza Fernanda Gama Bastos²
Hamilton Gomes de Santana Neto³

RESUMO: Esse artigo buscou a partir do levantamento bibliográfico de doutrinas e jurisprudências exibir os ditames acerca da Responsabilidade Civil tanto do locador quanto do locatário de imóveis. Para embasar e tornar a explicação mais didática abordou-se aspectos conceituais relevantes para o tema. Posteriormente, foi realizado um levantamento de julgados relevantes para finalizar com a análise das controvérsias acerca da responsabilização em vícios ocultos, por exemplo.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil. Locador. Locatário. Contrato de Locação.

ABSTRACT: This article sought from the bibliographic survey of doctrines and jurisprudence to show the dictates about Civil Liability of both the lessor and the lessee of real estate. To support and make the explanation more didactic, conceptual aspects relevant to the theme were addressed. Subsequently, a survey of relevant judgments was carried out to conclude with the analysis of the controversies about accountability in hidden vices, for example. 582

Keywords: Civil responsibility. Locator. lessee. Lease agreement.

RESUMEN: Este artículo buscó desde el levantamiento bibliográfico de doctrinas y jurisprudencia mostrar los dictados sobre la Responsabilidad Civil tanto del arrendador como del arrendatario de bienes inmuebles. Para apoyar y hacer más didáctica la explicación, se abordaron aspectos conceptuales relevantes al tema. Posteriormente, se realizó un levantamiento de sentencias relevantes para concluir con el análisis de las controversias sobre la imputabilidad en vicios ocultos, por ejemplo.

Palabras clave: Responsabilidad civil. Locador. arrendatario. Contrato de locación.

¹ Acadêmico da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Amazonas -FD/UFAM. E-mail: Pedrobisneto445@gmail.com

² Acadêmica da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Amazonas -FD/UFAM. E-mail: luiza8bastos@gmail.com

³ Professor de Direito Processual Civil na Faculdade de Direito da UFAM. Mestrando em Direito pela Universidade Federal do Amazonas -UFAM. Especialista em Direito Processual pela Escola Superior da Magistratura do Amazonas -ESMAM. Especialista em Direitos Humanos pela Escola Superior de Advocacia do Amazonas -ESA -OAB/AM. Assessor Jurídico de Desembargador do TJ/AM. E-mail: hgsneto1994@gmail.com.

INTRODUÇÃO

O contrato de locação é o contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa; a prestação de serviços; ou a executar uma obra. (VENOSA, 2009)

Em outras palavras, é o negócio jurídico mediante o qual uma das partes se obriga a tornar disponível um determinado bem infungível ao outro contratante, para uso e gozo deste último por certo período de tempo, aceitando em troca uma remuneração, denominada “aluguel”.

A parte que disponibiliza o bem é chamada de “locadora”, enquanto àquele que a possui e utiliza pelo tempo acordado, mediante o pagamento da contraprestação devida, denomina-se “locatário”.

Especificamente nos contratos de locação de imóvel urbano, para além do locador e do locatário, muitas vezes existe um terceiro sujeito denominado “fiador”, que se obriga em relação aos compromissos assumidos por este em face daquele.

A transmissão do direito de uso e gozo do bem implica em transferência da posse direta do locador ao locatário, por isso, pode-se dizer que a locação é “*negócio jurídico contratual de cessão temporária e onerosa da posse direta de bem infungível*”.

583

Trata-se de modalidade contratual dotada das seguintes características: é onerosa, pois envolve um dispêndio patrimonial por uma das partes; é informal, porquanto não possui forma predeterminada em lei; é consensual, formalizando-se com a manifestação de vontade das partes; de execução continuada, já que as prestações devidas pelo uso da coisa vão sendo pagas periódica e sucessivamente; e, finalmente, é bilateral, em razão de gerar direitos e deveres a ambos os contratantes.

Nos contratos de locação em sentido amplo, pela perspectiva dos locadores, existem as seguintes obrigações: 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 (art. 566, I, CC); b) garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa (art. 566, II, CC); c) resguardar o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada (art. 568, CC); d) responder pelos vícios da coisa, ou defeitos, anteriores à locação (art. 568, CC); e) havendo prazo ajustado no contrato, não exigir a coisa do locatário antes do seu término, sob pena de indenizá-lo por

perdas e danos. Nesse caso, inclusive, surge para o locatário o direito de reter a coisa enquanto não devidamente indenizado (art. 571, CC).

Especificamente quanto às relações jurídicas de locação de imóveis urbanos, no direito brasileiro são reguladas primordialmente pela Lei nº. 8.245/1991, também conhecida como “Lei de Locações” ou “Lei do Inquilinato”.

Nela estão previstas diversas esferas do negócio jurídico em questão, a exemplo: as hipóteses de desfazimento da locação, os deveres e direitos de locadores e locatários (inclusive perante a administradora do imóvel), direito de preferência, modalidades de garantia do contrato e espécies de ações para retomada da posse do imóvel e cobrança de locativos, entre outros.

MÉTODOS

Este relatório utiliza o método biográfico, bem como métodos de análises expositivas. Em busca de uma macroanálise será realizada um levantamento dos julgados para expor o entendimento adotado pela jurisprudência pátria.

Ademais, a investigação a seguir utilizará o método qualiquantivo para interpretar fatos e situações com base em dados e fundamentos estatísticos a fim de compreender a real situação da problemática, suas motivações e o impacto no ordenamento jurídico e social.

No que concerne às fontes de pesquisa, utilizar-se-á pesquisa teórica recorrendo livros acadêmicos, artigos científicos, monografias, dissertações de mestrado, teses de doutorado e anais a fim de compor a parte doutrinária e respeitando os parâmetros da pesquisa bibliográfica.

O estudo será feito a partir dos critérios da observância, nos quais serão analisados a fidedigna interpretação dos dispositivos presentes no Código Civil Brasileiro. Por fim, obter-se-ão conclusões que permitirão o entendimento da temática de forma ampla através de uma macroanálise de casos.

I A RESPONSABILIDADE CIVIL NA LOCAÇÃO DE COISA

A responsabilidade civil do locador e do locatário vem definida no Código Civil (arts.566 e s.) e na Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91, arts. 22 e s.) – que continua em vigor, no que não contraria as normas daquele – com as alterações introduzidas pela Lei n. 12.112, de 9 de dezembro de 2009.

Por outro lado, as obrigações do locatário encontram-se dispostas nos incisos do art. 569, do Código Civil, onde se afirma que o locatário é obrigado: I - a servir-se da coisa alugada para

os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse; II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar; III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito; IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

A principal obrigação do locatário é a de restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular (CC, art. 569, IV).

Trata-se, na realidade, de especificação do princípio de direito obrigacional aplicável a todo aquele que assume uma obrigação de zelar e de restituir: a de devolvê-la em perfeito estado, findo o contrato. A obrigação do inquilino “não é propriamente a de zelar da coisa, é a de restituí-la em bom estado; não é obrigação de meio, mas de fim ou de resultado” (Agostinho Alvim, Aspectos da locação predial, 1966, p. 227).

Ao devedor compete comprovar que, ao entregar a coisa, encontrava-se ela em perfeito estado, ou seja, ao locatário incumbe demonstrar o estado perfeito do imóvel, quando da restituição das chaves. Não comprovado, arca com a responsabilidade por todos os prejuízos, pois presente a presunção legal em seu desfavor (RT, 608:143).

Tal responsabilidade se estende a todos os que estiverem em sua companhia, ainda que temporariamente, e às pessoas com quem eles dividem o gozo da coisa, ou que no gozo dela o substituam (CHAVES, 1191).

Além desse caso, pode o locatário, eventualmente, responder por perdas e danos com base na legislação mencionada: se se servir da coisa alugada para finalidade diversa da convencionada; se não tratar o bem locado como se fosse seu; se não pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, ou, na falta de convenção, até o dia 10 do mês seguinte ao vencido; se não levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros; se não pagar os encargos de limpeza, força e luz, água, saneamento e despesas ordinárias de condomínio; se não fizer reparações locativas e se não pedir consentimento expresso do locador para sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado.

O locador também responde por atos lesivos ao locatário. A legislação no início mencionada prevê as seguintes hipóteses: se não garantir o uso pacífico da coisa locada, durante o tempo do contrato; se não pagar nem os impostos que incidam sobre o imóvel locado, taxas e quaisquer despesas de administração imobiliária, nem as despesas extraordinárias de condomínio; se não fornecer o recibo de aluguel ou de encargos; se não indenizar as benfeitorias

úteis ou necessárias feitas pelo locatário de boa-fé; se exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos; se preferir o locatário na preferência para aquisição, no caso de alienação do imóvel locado.

O Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, previa, nos arts. 20 e 21, quatro casos de responsabilidade civil do locador para com o inquilino: se este, por motivo de condições melhores, não pudesse renovar o contrato de locação; se o locador, no prazo máximo de trinta dias da data em que passasse em julgado a sentença que o autorizou, deixasse de fazer contrato com o terceiro que, pela sua oferta, impedisse a prorrogação do contrato de arrendamento, ou fizesse esse contrato com estipulações inferiores à proposta ajuizada; se o locador deixasse de dar início às obras que alegou precisar fazer para impedir a prorrogação, dentro de três meses, a contar da data da entrega do prédio pelo inquilino; e, finalmente, se o locador viesse a explorar, ou permitisse que no prédio fosse explorado, o mesmo ramo de comércio ou indústria explorado pelo inquilino cujo contrato não foi renovado, por oposição do proprietário. A atual Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91) contém dispositivo semelhante àqueles (art. 52, § 3º). O locador que age na forma descrita no aludido Decreto, revogado pela referida lei, pratica ato ilícito e, por tal motivo, pode ser responsabilizado na forma do direito comum, e de modo objetivo.

586

Preceitua a Súmula 181 do Supremo Tribunal Federal: “Na retomada, para construção mais útil, de imóvel sujeito ao Dec. n. 24.150, de 20-4-34, é sempre devida indenização para despesas de mudança do locatário”. E a Súmula 444 complementa: “Na retomada para construção mais útil, de imóvel sujeito ao D. 24.150, de 20-4-34, a indenização se limita às despesas de mudança”. Por sua vez, a Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça proclama: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

II. JURISPRUDÊNCIAS

II.1. Multa pelo atraso no pagamento de aluguéis e quotas condominiais. Inaplicabilidade do CDC

Condomínio – Despesas condominiais – Multa pelo atraso no pagamento de aluguéis e quotas condominiais – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pois não é relação de consumo a que se estabelece entre condôminos para efeitos de pagamento de despesas em comum – Inteligência dos arts. 2º e 3º da Lei 8.078/90 (STJ, RT, 781:205).

II. 2. Direito de preferência

Locação – Direito de preferência – Efeitos obrigacional e real – Pleito indenizatório e de adjudicação compulsória do imóvel – Contrato de locação não averbado no cartório de registro de imóveis por falha do locador – Irrelevância – Inexistência de direito de reaver o bem.

O art. 27 da Lei n. 8.245/91 prevê os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiro, sendo certo que, em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus à indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente. Além dos efeitos de natureza obrigacional correspondentes ao direito a perdas e danos, o desrespeito à preempção do locatário pode ter eficácia real consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do bem, uma vez observados os ditames do art. 33 da Lei do Inquilinato. O direito real à adjudicação somente será exercitável se o locatário a) efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência de propriedade do imóvel; b) formular referido pleito no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel locado adquirido por terceiros; c) promover a averbação do contrato de locação, assinado por duas testemunhas, na matrícula do bem no cartório de registro de imóveis pelo menos 30 (trinta) dias antes de referida alienação. Impõe-se a obrigação legal de averbar o contrato de locação para possibilitar a geração de feito erga omnes no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesses de terceiros na aquisição do bem imóvel. Ainda que obstada a averbação do contrato de locação por falha imputável ao locador, não estaria assegurado o direito à adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis (STJ, REsp 1.554.437-SP, 3ª T., rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 7-6-2016).

587

Ação indenizatória – Direito de preferência – Averbação do contrato no registro imobiliário – Prescindibilidade.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, a inobservância do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel enseja o pedido de perdas e danos, que não se condiciona ao prévio registro do contrato de locação na matrícula imobiliária. Precedentes (STJ, AgRg no REsp 1.356.049-RS, 3ª T., rel. Min. Villas Bôas Cueva, DJe 28-2-2014).

Direito de preferência – Imóvel locado alienado por valor inferior ao constante da notificação – Hipótese em que a parte lesada deve, mediante ação própria, fazer valer eventuais direitos (RT, 779:382).

II. 3. Ação movida contra os fiadores

Execução – Título executivo extrajudicial – Ação movida contra os fiadores que se comprometeram expressamente a garantir o total cumprimento do contrato – Admissibilidade, independentemente da cientificação sobre a ação de despejo (STJ, RT, 774:208).

II.4. Locador que entrega imóvel destinado a uso residencial sem condições de habitabilidade

Locação – Locador que entrega imóvel destinado a uso residencial sem condições de habitabilidade, praticando diversas infrações contratuais e legais – Fatos que ensejam ao locatário pleitear a rescisão do ajuste, livre de qualquer ônus – Inteligência dos arts. 9º, II, e 22, I, da Lei 8.245/91 (RT, 771:311).

Indenização – Locação – Imóvel comercial – Rescisão contratual – Locador que não disponibiliza o imóvel em condições de habitabilidade, impossibilitando que o locatário usufrua do bem locado regularmente – Verba devida (RT, 834:287).

II. 5. Multa compensatória. Cobrança através de execução

Multa compensatória – Cobrança através de execução – Admissibilidade – Impossibilidade, no entanto, de a penalidade ser cobrada por inteiro se não cumprido integralmente o contrato – Inteligência do art. 4º da Lei 8.245/91 (RT,773:277).

II.6. Recusa do locador em receber de volta as chaves de imóvel locado

Locação – Recusa do locador em receber de volta as chaves de imóvel locado sob alegação de que o bem se encontra em mau estado de conservação – Inadmissibilidade, por configurar conduta potestativa em face do direito do locatário à devolução do prédio – Possibilidade somente de ressalvar na quitação a pretensão de pleitear perdas e danos, por via própria (RT, 775:291).

II.7. Multa legal. Inviabilidade da cobrança

Locação – Multa legal – Desvio de uso – Imóvel desocupado por acordo – Inexistência de ação de despejo – Inviabilidade da cobrança (JTACSP, Revista dos Tribunais, III:290).

II.8. Benfeitorias. Direito de retenção

Benfeitorias – Direito de retenção – Renunciabilidade através de cláusula contratual.

Em sendo inserida no trato locatício cláusula de renúncia do direito de indenização por eventuais benfeitorias, referido ajuste deve ser tomado como declaração livre das partes, e deve ser acatado e respeitado, uma vez que não afronta qualquer disposição legal (JTACSP, Revista dos Tribunais, 113:456).

II.9. Multa. Caráter indenizatório. Incidência a partir da citação

Locação – Multa – Infração contratual – Caráter indenizatório – Termo inicial – Incidência a partir da citação.

Se a multa tem caráter indenizatório por inadimplemento contratual, deve ser paga desde a citação (JTACSP, Revista dos Tribunais, 108:277).

II. 10. Incêndio. Dano no imóvel

Ação de reparação de danos causados por incêndio localizado no imóvel vizinho – Responsabilidade objetiva da ocupante do imóvel em que se iniciou o incêndio, pelo uso nocivo à segurança dos demais moradores da localidade – Art. 1.277 do Código Civil – Lucros cessantes correspondentes aos alugueres da unidade autônoma locada a terceiro, que são devidos às vítimas do evento (TJSP, Ap. n. 1095662-77.2014.8.26.0100, DJe 6-4-2018). 589

Locação de imóveis – Incêndio – Locatário – Negligência – Ressarcimento – Responsabilidade.

Cabe ao locatário ressarcir os danos ocasionados no imóvel, em razão de sua negligência na atividade exercida (TJSP, Apel. 0014063-47.2010.8.26.0077, DJe 16-8-2013).

Incêndio – Dano no imóvel – Responsabilidade do locatário – Contrato findo – Entrega das chaves não comprovada – Reconhecimento – Fiadores que se obrigaram até o término do contrato – Extinção da garantia.

Findo o contrato de locação e não tendo havido regular devolução do bem locado, o locatário é o responsável pelo incêndio no imóvel, não provado o caso fortuito ou a força maior. O fiador não pode ser responsabilizado, pois não se obrigou até a entrega das chaves ou até a efetiva desocupação do bem (JTACSP, Revista dos Tribunais, 108:254).

II.ii. Devolução do imóvel. Falta de pagamento dos tributos

Locação – Devolução do imóvel – Falta de pagamento dos tributos – Pedido de reembolso pelo locador – Alegado indébito – Quitação não comprovada – Devolução obrigatória (RT, 608:143).

II. 12. Danos atribuídos ao locatário

Danos atribuídos ao locatário – Anterior entrega das chaves em juízo – Falta de prova do estado do imóvel – Vistoria realizada tempos após – Irrelevância – Presunção de responsabilidade – Obrigação de reparar os prejuízos, lucros cessantes e mais impostos relativos aos meses que o imóvel não poderá ser locado (RT, 608:143).

Danos – Mau uso da propriedade – Obrigação de repará- -los.

O locatário deve indenizar o proprietário de danos sofridos pelo imóvel em consequência de sua falta de regular conservação (RT, 534:148).

III PROBLEMÁTICAS SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCADOR FRENTE A JURISPRUDÊNCIA

590

O locador, pactuando o contrato, torna-se ciente de que o imóvel deve estar em boas condições de moradia, principalmente no tocante à prevenção de possíveis acidentes e de modo a não faltar bens essenciais, como luz e água, além de não ter risco de incêndio e inundações.

No entanto, apesar de o locatário ser obrigado a fazer prévia vistoria do imóvel, no intuito de averiguar possíveis defeitos, há outros que são impossíveis de constatar de imediato, nomeadamente efeitos ocultos que, justamente, são os mais perigosos e passíveis de acidentes. Desta feita, a polêmica quanto à responsabilidade civil do locador se inicia neste aspecto, que será abordado adiante.

Ademais, é de grande relevância mencionar que a locação possui várias obrigações e particularidades, em razão da qual, foi aprovada lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, sendo atualizada e, inclusive, pendente aprovação de Projeto de Lei que visa regular locação por aplicativo, qual seja o PL nº 2.474, de 2019. Na Lei de Locação, estão determinados os deveres às partes, indispensáveis para a regularidade da locação, bem como é regida pela cláusula geral da boa-fé objetiva.

Por conseguinte, segundo Sílvio de Salvo Venosa, “o microsistema do consumidor aplicar-se-á ao inquilinato, integralmente, sempre que o locador se posicionar como fornecedor, na definição do art. 3º, da Lei. Não existe razão para a exclusão de aplicação”.

No que concerne à responsabilização oriunda de vícios ocultos no imóvel locado, é preciso compreender, também, os conceitos e as normas jurídicas que levam à responsabilização civil, principalmente a obrigatoriedade em reparar o ato danoso através da indenização, cujo valor deve observar a razoabilidade e a adequação para restaurar os prejuízos causados à parte lesada, seja por danos morais ou materiais.

Neste aspecto, o artigo 186, do Código Civil, é claro ao determinar que comete ato ilícito quem causa dano a outrem, mesmo exclusivamente moral, quando age ou omite de forma voluntária, negligente ou imprudente. Na mesma carta, dispõe no artigo 187 que também comete ato ilícito quem excede os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, boa-fé ou bons costumes e por fim, o artigo 927 disciplina a obrigação de reparação pelo ato ilícito.

Destarte, pode-se apontar que o instituto jurídico do vício redibitório é diferente do defeito do negócio jurídico denominado erro quanto à coisa. Naquele existe um vício ou defeito oculto, neste ocorre um descompasso entre a realidade dos fatos.

Portanto, quando o locatário se depara com um defeito no imóvel ora locado, por exemplo, em uma catástrofe, em que ocorreu pane na parte elétrica e assim, ocasiona em incêndio, é mais do que cabível a indenização por danos morais e materiais, devendo, portanto, o proprietário ser responsabilizado, ainda que o contrato tenha sido feito através de aplicativo.

Aliás, não só para o locatário mas como também para o locador, é muito importante agir com a boa-fé, de modo a observar deveres de conduta, principalmente manter alerta possíveis defeitos do imóvel ao inquilino, de forma a agir com cautela e evitar prováveis catástrofes, além de zelar pelo bem estar de todos os que vivem.

Inclusive, a situação de vício oculto em imóveis locados, mais do que nunca por aplicativo, tem sido corriqueiras, tanto é assim que os Colendos Tribunais Pátrios vem entendendo de forma favorável ao locatário, no sentido de aplicar a indenização por danos morais e materiais individuais, e está presente no acórdão do Agravo de Instrumento nº 2084028-08.2016.8.26.0000, 2ª Câmara Cível Cível do Egrégio Tribunal do Estado do Espírito Santo, Desembargador Relator Estevam Bravin Ruy, publicado em 14 de junho de 2017, nomeadamente quando salienta que “como os incômodos sofridos pelo apelado ultrapassaram a barreira

emocionalmente admitida como viável nas relações da vida em sociedade, (...) razoável é a condenação em dano moral”.

Na mesma esteira, entende-se que o dever de informar, portanto, também serve de fundamento para a responsabilidade do fornecedor, cuja violação pode levá-lo a ter que responder pelos riscos inerentes.

Também é relevante mencionar o prazo para ciência do vício oculto em imóveis, quando o mesmo puder ser conhecido mais tarde, que será de 01 (um) ano a contar da ciência do vício, conforme determinado pelo artigo 445, parágrafo 1º, do Código Civil Brasileiro.

Em suma, o locador deve entregar o imóvel apto à sua finalidade, sem ludibriar, de qualquer forma, o locatário. Na mesma esteira, se, de uma locação anterior, não tiver conhecimento de vício feito por inquilino anterior, os danos podem ser contidos, pelo dever de mitigar o próprio prejuízo, coadunando com o princípio da boa-fé objetiva. Desta feita, poderá cobrar do inquilino anterior, que causou o prejuízo sem o seu consentimento, desde que devidamente comprovado, não eximindo o atual locatário de providenciar reparo e repassar os custos acertados entre ambas as partes.

É notório, conforme elucidado, não obstante a obrigação de honrar com o pagamento dos aluguéis mensais e encargos, deverá zelar pelo imóvel, bem assim comunicar todo e qualquer dano ocorrido ou existente. Entretanto, o locador tem a obrigação, antes da celebração de novo contrato de locação, realizar reparos e vistorias e, ao constatar quaisquer defeitos, realizar os reparos imediatos e obter indenização por parte do antigo locador, ainda que de forma judicial.

Por isso, conforme entendimento jurisprudencial predominante, bem assim doutrina consagrada, pode-se constatar que, diante de vícios ocultos, o locador deve ser responsabilizado pelos mesmos, vez que, se tratam de vícios de difícil localização pelo locatário e ainda, de potente perigo para quem reside, tais como incêndios e indenizações. Não obstante os vícios oriundos de antigos inquilinos, o locador deverá sempre procurar buscar, de forma judicial, a reparação, sendo, portanto, imprescindível, a vistoria antes da celebração de novo contrato.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, conclui-se que o contrato de locação de imóveis urbanos na contemporaneidade, regulamentado especialmente pela Lei nº. 8.245/1991, é complexo, pois envolve, via de regra, no mínimo três sujeitos: o locador, a imobiliária e o locatário, podendo contar, ainda, com a figura do fiador.

Partindo desse pressuposto, demonstrou-se que a relação que se perfaz entre imobiliária e locador (proprietário) é de mandato ou outorga de poderes, prevista no artigo 653 e seguintes do Código Civil, em que a imobiliária, por força da lei, se responsabiliza a executar o mandato e os poderes a ela concedidos de forma diligente, atuando no melhor interesse do mandatário.

Quanto à hipótese de responsabilização prevista no artigo 667 do Código Civil, vale dizer que a administradora deverá ressarcir o outorgante por prejuízos que decorram do contrato de outorga de poderes, porém, condicionada à demonstração de culpa.

Por outro lado, o Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação em questão, o que pode vir a relativizar a necessidade de comprovação da culpa/dolo em determinadas hipóteses.

No que tange à responsabilidade civil da administradora perante o locatário, o dever de indenizar só deverá surgir se o dano decorrer de alguma atividade precipuamente burocrática, propriamente de administração, como envio de boletos, entrega de chaves, agendamento de vistoria, entre outros.

Isso porque a responsabilidade quanto à conservação do imóvel, suas condições de uso, transferência da propriedade direta do bem, garantia da posse direta pacífica, sem turbações, não é precipuamente da imobiliária, mas sim do proprietário que lhe outorga o mandato.

Por essas e outras razões, atualmente resta consolidado o entendimento jurisprudencial dos tribunais brasileiros, com destaque para o Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação.

Há diversos fundamentos para tanto, dentre os quais se destaca: a relação locatícia não se caracteriza como típica relação de consumo; a locação possui normativa própria (Lei nº. 8.245/1991 – “Lei do Inquilinato”), mais específica e mais recente que o Código de Defesa do Consumidor; o artigo 79 da Lei nº. 8.245/1991 prevê que em casos de lacuna da lei, serão aplicados subsidiariamente o Código Civil e o Código de Processo Civil; os atos praticados pela imobiliária mandatária são feitos em nome do proprietário, e não em nome próprio.

Por consequência dessa inaplicabilidade da legislação consumerista, não se opera a ideia de responsabilidade civil objetiva das administradoras em face dos locatários, sendo imprescindível a apuração do dano, do nexa causal e da culpa lato sensu.

Ressalta-se, ainda, ser incabível uma eventual condenação solidária entre imobiliária e proprietário nos litígios que envolvam o bem objeto da relação locatícia, uma vez que não se aplicará em face da imobiliária o artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor.

Por fim, a inaplicabilidade da legislação consumerista no que tange ao expurgo contratual de cláusulas consideradas abusivas, autoriza que o contrato de locação contenha diretrizes peculiares, a exemplo da previsão de renúncia ao direito de indenização por benfeitorias necessárias, sem que disso decorra qualquer responsabilidade civil para o proprietário ou para a imobiliária.

REFERÊNCIAS

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

CHAVES, Antonio. Tratado de direito civil. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1991.

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito comercial. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 3.

DINIZ, Maria Helena (Coord.). Novo Código Civil Comentado: (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). (Versão e-book).

FACHIN, Luiz Edson. A “Reconstitucionalização” do Direito Civil brasileiro. In: FACHIN, Luiz Edson. Questões do Direito Civil Brasileiro Contemporâneo. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

_____. Contrato de comissão: caracterização no estatuto mercantil e a guarda da matéria na codificação introduzida pela Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. In: FACHIN, Luiz Edson. Questões do Direito Civil Brasileiro Contemporâneo. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. 594

_____. Responsabilidade civil contemporânea no Brasil: notas para uma aproximação. Disponível em: <<http://fachinadvogados.com.br/artigos/FACHIN%20Responsabilidade.pdf>>. Acesso em: 24/06/2022.

GONÇALVES, C. R. Responsabilidade civil. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. E-book. Acesso em: 24/06/2022.

MACEIRA, Irma Pereira. A Responsabilidade Civil no Comércio Eletrônico. São Paulo: RCS Editora, 2007.

MANUAL DE PRÁTICAS DO SECOVI/SP (Sindicato de Habitação de São Paulo).

MEZZETTI, Rafaela Braga Ribeiro. FLEXIBILIZAÇÃO DOS PILARES DA RESPONSABILIDADE CIVIL E AS SUAS NOVAS TEORIAS. Disponível em

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Instituições de direito civil: direito das obrigações, vol. II. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

QUEIROZ, Mônica. Direito civil IV: contratos em espécie e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2012. (Versão e-book).

STOCO, Rui. Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência. 8 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Recurso Especial 922763, data do julgamento: 19/12/2007.

_____. REsp 864.794-PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, data do julgamento: 23/09/2008.

_____. REsp 1.103.658-RN, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, data do julgamento: 04/04/2013.

_____. REsp 509.304-PR, Rel. Min. Villas Bôas Cueva, data do julgamento: 16/05/2013.

_____. Agravo Interno no REsp 1285546-RJ, Rel. Ministro Lázaro Guimarães, data do julgamento: 20/03/2018.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: contratos em espécie. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009. Vol. 3