

RECURSO ESPECIAL Nº 509.304 - PR (2003/0034681-0) (f)

RELATÓRIO

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

Trata-se de recurso especial interposto por APOLAR IMÓVEIS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. RESSARCIMENTO DE VALORES. IMOBILIÁRIA. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE GARANTIA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES, CONDOMÍNIO E IMPOSTOS. PROPAGANDA CUJOS TERMOS INTEGRA O CONTRATO E OBRIGA O PRESTADOR DE SERVIÇOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

1. Evidencia-se no contrato de administração imobiliária típica atividade de prestação de serviço, em que há um prestador e um tomador de serviços: o proprietário que entrega o imóvel para administração e a imobiliária que o administra profissionalmente e mediante certa remuneração, sendo aquele o destinatário final dos serviços prestados, caracterizando-se desse modo como relação sujeita ao regramento do Código de Defesa do Consumidor.

2. A publicidade relativa aos serviços oferecidos, tal como a cláusula de garantia de pagamento de alugueres, condomínio e impostos, não se resume no seu atrativo para angariar clientela e auferir maior lucro, mas, por força de lei, integra o contrato que vier a ser celebrado (art. 30, CDC), tendo o efeito de obrigar o prestador de serviços.

3. Veiculada propaganda de que a garantia de pagamento dos alugueres, condomínio e impostos vale durante todo o tempo do contrato, mesmo que o inquilino não pague, tem-se como dúbia a cláusula que procura restringir a abrangência da garantia, seja quanto ao valor ou o tempo de sua validade, havendo nessas circunstâncias de ser interpretada de modo mais favorável ao consumidor (art. 47, CDC).

4. Se, embora procedente a pretensão de ressarcimento de valores, da importância pretendida é determinado abatimento de valores em montante considerável, tem-se que a procedência foi parcial e, conseqüentemente, configurada a sucumbência recíproca."

Nas razões do especial, a recorrente aponta a violação do artigo 2º do Código de Defesa ao Consumidor, sustentando, em síntese, que o proprietário que contrata imobiliária para administrar seu imóvel não se enquadra no conceito de consumidor por não ser o destinatário final econômico do serviço prestado.

As contrarrazões apresentadas foram anexadas às fls. 264/267 dos autos.

Superior Tribunal de Justiça

O recurso foi admitido por força do provimento do Ag nº 475.257/PR, em decisão da lavra do Ministro Antônio de Pádua Ribeiro (fl. 297).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 509.304 - PR (2003/0034681-0) (f)

VOTO

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

Cinge-se a controvérsia à caracterização da relação jurídica estabelecida entre as partes a fim de definir se o Código de Defesa do Consumidor é aplicável à hipótese dos autos - um contrato de administração imobiliária firmado entre o proprietário e a sociedade empresarial ora recorrente.

Como se sabe, o legislador pátrio fez constar do corpo legislativo os conceitos de consumidor e de fornecedor (artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor) na salutar tentativa de facilitar a tarefa do intérprete.

Entretanto, tais conceitos, ainda hoje, mais de 20 anos após a edição da Lei nº 8.078/1990, provocam divergências e dúvidas quanto ao seu alcance, justificando a atuação dos tribunais na busca do estabelecimento de critérios jurisprudenciais capazes de solucionar as mais diversas questões envolvendo a definição de uma relação de consumo.

Nessas mais de duas décadas, 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.

Na prática, os finalistas excluem do conceito o adquirente profissional, ou seja, aquele que adquire produto ou serviço como implemento de sua própria atividade econômica, e foi esta a teoria adotada pela jurisprudência deste Tribunal Superior.

Com efeito, a orientação jurisprudencial consagrada no âmbito desta Corte a partir de paradigmático acórdão desta Terceira Turma, lavrado por ocasião do julgamento, em 19/4/2005, do REsp nº 476.428/SC, cuja relatoria foi atribuída à Ministra Nancy Andrighi, é a de que

"O conceito de consumidor deve ser subjetivo, e entendido como tal aquele que ocupa um nicho específico da estrutura de mercado - o de ultimar a atividade econômica com a retirada de circulação (econômica) do bem ou serviço, a fim de consumi-lo, de forma a suprir uma necessidade ou satisfação eminentemente pessoal.

Para se caracterizar o consumidor, portanto, não basta ser, o adquirente ou utente, destinatário final fático do bem ou serviço: deve ser também o seu destinatário final econômico, isto é, a utilização deve romper a atividade econômica para o atendimento de necessidade privada, pessoal, não podendo ser reutilizado, o bem ou serviço, no processo produtivo, ainda que de forma indireta.

(...) a relação jurídica qualificada por ser 'de consumo' não se

Superior Tribunal de Justiça

caracteriza pela presença de pessoa física ou jurídica em seus pólos, mas pela presença de uma parte vulnerável de um lado (consumidor), e de um fornecedor, de outro. Porque é essência do Código o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado, princípio-motor da política nacional das relações de consumo (art. 4º, I).

Em relação a esse componente informador do subsistema das relações de consumo, inclusive, não se pode olvidar que a vulnerabilidade não se define tão-somente pela capacidade econômica, nível de informação/cultura ou valor do contrato em exame. Todos esses elementos podem estar presentes e o comprador ainda ser vulnerável pela dependência do produto; pela natureza adesiva do contrato imposto; pelo monopólio da produção do bem ou sua qualidade insuperável; pela extremada necessidade do bem ou serviço; pelas exigências da modernidade atinentes à atividade, dentre outros fatores."

Esse esforço interpretativo une as duas correntes de pensamento acima referidas naquilo que é o traço característico da relação de consumo, a vulnerabilidade de uma das partes, culminando na vertente hoje denominada de *finalismo aprofundado*, que atualmente reverbera em vários precedentes desta Corte.

Por todos, destaca-se:

"CONSUMIDOR. DEFINIÇÃO. ALCANCE. TEORIA FINALISTA. REGRA. MITIGAÇÃO. FINALISMO APROFUNDADO. CONSUMIDOR POR EQUIPARAÇÃO. VULNERABILIDADE.

1. A jurisprudência do STJ se encontra consolidada no sentido de que a determinação da qualidade de consumidor deve, em regra, ser feita mediante aplicação da teoria finalista, que, numa exegese restritiva do art. 2º do CDC, considera destinatário final tão somente o destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa física ou jurídica.

2. Pela teoria finalista, fica excluído da proteção do CDC o consumo intermediário, assim entendido como aquele cujo produto retorna para as cadeias de produção e distribuição, compondo o custo (e, portanto, o preço final) de um novo bem ou serviço. Vale dizer, só pode ser considerado consumidor, para fins de tutela pela Lei nº 8.078/90, aquele que exaure a função econômica do bem ou serviço, excluindo-o de forma definitiva do mercado de consumo.

3. A jurisprudência do STJ, tomando por base o conceito de consumidor por equiparação previsto no art. 29 do CDC, tem evoluído para uma aplicação temperada da teoria finalista frente às pessoas jurídicas, num processo que a doutrina vem denominando *finalismo aprofundado*, consistente em se admitir que, em determinadas hipóteses, a pessoa jurídica adquirente de um produto ou serviço pode ser equiparada à condição de consumidora, por apresentar frente ao fornecedor alguma vulnerabilidade, que constitui o princípio-motor da política nacional das relações de consumo, premissa expressamente fixada no art. 4º, I, do CDC, que legitima toda a proteção conferida ao consumidor.

4. A doutrina tradicionalmente aponta a existência de três modalidades de vulnerabilidade: técnica (ausência de conhecimento específico acerca do produto ou serviço objeto de consumo), jurídica (falta de conhecimento jurídico, contábil ou econômico e de seus reflexos na relação de consumo) e fática (situações em que a insuficiência econômica, física ou até mesmo psicológica do consumidor o coloca em pé de desigualdade frente ao fornecedor).

Mais recentemente, tem se incluído também a vulnerabilidade informacional (dados

insuficientes sobre o produto ou serviço capazes de influenciar no processo decisório de compra).

5. A despeito da identificação in abstracto dessas espécies de vulnerabilidade, a casuística poderá apresentar novas formas de vulnerabilidade aptas a atrair a incidência do CDC à relação de consumo. Numa relação interempresarial, para além das hipóteses de vulnerabilidade já consagradas pela doutrina e pela jurisprudência, a relação de dependência de uma das partes frente à outra pode, conforme o caso, caracterizar uma vulnerabilidade legitimadora da aplicação da Lei nº 8.078/90, mitigando os rigores da teoria finalista e autorizando a equiparação da pessoa jurídica compradora à condição de consumidora.

(...)

7. Recurso especial a que se nega provimento."

(REsp 1.195.642/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012)

Portanto, saber se um destinatário final de um produto ou serviço se enquadra no conceito de consumidor é compreender, além da sua destinação, se a relação jurídica estabelecida é marcada pela vulnerabilidade daquele, pessoa física ou jurídica, que adquire ou contrata produto ou serviço diante do seu fornecedor.

A partir dessa premissa, em que pese certa hesitação inicial, juristas de renome vêm apontando a incidência do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de administração imobiliária, como bem ilustra a seguinte reflexão da Prof^a. Cláudia Lima Marques:

"(...)

Quanto ao contrato de administração de imóvel, nas primeiras edições desta obra afirmei: 'O proprietário que coloca o imóvel seu sob a administração da imobiliária, não pode ser caracterizado como consumidor stricto sensu, pois não é o destinatário final econômico. O bem está sendo, na verdade, colocado para render frutos civis, aluguéis - logo o proprietário, futuro locador, age como produtor, como fornecedor. Da mesma maneira, a sociedade imobiliária é fornecedora e o contrato entre eles está, em princípio, excluído do campo de aplicação do CDC. A exceção poderá ser aceita pela jurisprudência, se o proprietário, que coloca o imóvel a administração pela imobiliária, for de alguma forma 'vulnerável' segundo os princípios do CDC, a merecer a tutela especial da nova lei. Como se trata, geralmente, de contrato de adesão e cláusulas caracterizadamente unilaterais, a hipótese de exceção poderá efetivamente acontecer, principalmente com pessoas que só possuem um imóvel para alugar ou que de alguma forma especial são vulneráveis às práticas da imobiliária-fornecedor'.

A jurisprudência destes 15 anos de CDC ensinou-me, porém, que esta situação de vulnerabilidade não é exceção, mas sim bastante comum, e que a relação entre o consumidor pessoa-física e leigo e a administradora de imóveis deve ser, sim, considerada uma relação de consumo, diretamente ou ao menos por equiparação, pois a destinação final do bem imóvel é suplantada pela fática, técnica, informacional e jurídica vulnerabilidade do proprietário." (Contratos no Código de Defesa do Consumidor, 5ª ed., São Paulo, 2005, págs. 430 e 431, grifou-se)

Superior Tribunal de Justiça

Inevitável aderir à conclusão da ilustre jurista, reconhecendo-se a relação de consumo em casos tais, notadamente quando se leva em conta a orientação jurisprudencial acima colacionada. Sob o prisma da vulnerabilidade, a relação estabelecida entre o proprietário do imóvel e a administradora deve ser regida pelas disposições do diploma consumerista.

Nada obstante, tratando-se de contrato de natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - mandato, corretagem, administração, locação - o contrato de administração de imóveis enseja uma (ao menos aparente) confusão exegética, aqui observada tanto na análise da abalizada doutrina acima transcrita quanto nas próprias razões recursais.

Isso porque 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.

Na primeira, cujo objeto, observa-se com nitidez, é um serviço que costuma envolver a divulgação, a corretagem e a própria administração - normalmente, mas nem sempre -, com vistas à futura locação, o dono do imóvel, sem sombra de dúvidas, ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a *expertise* da contratada, o *know how* oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem, especialmente porque, como se sabe, é normalmente remunerada de forma independente, a preço fixo ou em forma de comissão, percentual que pode ou não recair sobre os próprios frutos civis decorrentes da eventual locação.

É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem até mesmo se obter sucesso na locação daquela edificação. Muito embora possa influenciá-lo, não depende, nem determina o negócio jurídico subjacente. Pode durar vários meses, anos, sem que se alugue, de fato, o apartamento, a casa, o terreno.

É de se ter presente, nesse passo, que a atividade da imobiliária é em regra desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, mas pode também se resumir ao cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono.

Superior Tribunal de Justiça

Portanto, sob qualquer ângulo que se examine a questão, parece evidente que o proprietário de imóvel que contrata imobiliária para administrar seus interesses é, de fato, destinatário final fático e também econômico do serviço prestado, revelando a sua inegável condição de consumidor.

Em consequência, somente circunstâncias muito peculiares e especiais seriam capazes de justificar o afastamento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nesses casos, seja porque o contrato firmado é de adesão, seja porque é uma atividade complexa e especializada, seja porque os mercados se comportam de forma diferenciada e específica em cada lugar e período, tudo a presumir a vulnerabilidade do contratante.

Na hipótese vertente, em que se discute a abusividade de cláusula estabelecida em contrato de adesão, não se observa a hipótese de exceção, motivo pelo qual resta afastada a apontada violação do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.
É o voto.

