

Decisão do Superior Tribunal de Justiça - STJ

CDC incide sobre contratos de administração imobiliária

Acompanhando o voto do relator, ministro Villas Bôas Cueva, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) concluiu que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) incide nos contratos de administração imobiliária, pois o proprietário de imóvel que contrata imobiliária para administrar seus interesses é, de fato, destinatário final do serviço prestado, o que revela sua condição de consumidor.

No caso julgado, a empresa Apolar Imóveis Ltda. questionou decisão do Tribunal de Justiça do Paraná, sustentando 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. A ação discutiu a natureza abusiva de cláusula estabelecida em contrato de adesão.

Em seu voto, o relator admitiu que os conceitos de consumidor e de fornecedor, mesmo depois de passados mais de 20 anos da edição do CDC (Lei 8.078/90), ainda provocam divergências e dúvidas quanto ao alcance da relação jurídica estabelecida entre as partes.

“Saber se o 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 da pessoa física ou jurídica que adquire ou contrata produto ou serviço diante do seu fornecedor”, ressaltou o ministro em seu voto.

De acordo com o relator, o contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, na qual convivem características de diversas modalidades contratuais típicas, como corretagem, agenciamento, administração e mandato, não se confundindo com a locação imobiliária.

Relações distintas

Para Villas Bôas Cueva, são duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida com o proprietário de um ou mais imóveis, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação. Assim, a prestação de serviços é uma relação autônoma, que pode até não ter como objetivo a locação daquela edificação.

Segundo o relator, normalmente, mas não sempre, a administração imobiliária envolve a divulgação, a corretagem e a própria administração do imóvel com vistas à futura

locação. Sendo assim, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico do serviço, pois remunera a expertise da contratada e o know-how oferecido em benefício próprio. Não se trata propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem.

Citando doutrina e precedentes, o ministro enfatizou que, além da locação do imóvel, a atividade imobiliária também pode se resumir no cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas na conservação do bem, na sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, em simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono.

Vulnerabilidade

A Turma entendeu que, diante de tal abrangência, somente circunstâncias muito peculiares e especiais seriam capazes de afastar a vulnerabilidade do contratante e justificar a não aplicação do CDC 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.

“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”, concluiu o relator.

Fonte: Superior Tribunal de Justiça - Disponível em http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=109723&utm_source=agencia&utm_medium=email&utm_campaign=pushsco