

Processo SEI nº 19.16.3594.0030607/2020-67 - PAAF 0024.20.001203-7

PARECER TÉCNICO 16/2020¹ - Assessoria Jurídica da Coordenação do Procon-MG

ASSUNTO: PAAF 0024.20.001203-7 / SEI 19.16.3594.0030607/2020-67 - PJ de Divinópolis solicita parecer sobre a legalidade das locadoras de imóveis cobrar de consumidores valor correspondente a emissão da fatura de cobrança.

1 - FATOS

Trata de expediente instaurado em razão de solicitação feita pela Promotoria de Justiça da Comarca de Divinópolis/MG, que indagou sobre a legalidade de locadoras de imóveis transferir para os inquilinos o custo da emissão dos boletos bancários utilizados para pagamento de alugueis. Afirmou o consultante que a relação jurídica entre imobiliária e locatário é de consumo, considerando que a primeira presta serviços nos moldes do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor. Por fim, indagou:

- a. Quando a imobiliária impõe ao consumidor, através de cláusula no contrato de locação, que o pagamento do aluguel deve ser feito apenas por boleto bancário, a cobrança de a tarifa para emissão desse instrumento de cobrança configura prática abusiva?
- b. Quando a imobiliária disponibiliza outras formas de pagamento, como, por exemplo, o pagamento do aluguel na sua sede, através de um caixa próprio, e consumidor opta pela realização do pagamento por boleto bancário, a cobrança da tarifa para emissão desse instrumento configura prática abusiva?

É o relatório.

2 - ANÁLISE JURÍDICA - CDC E LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2.1 - Relação Jurídica de Consumo e a Locação Imobiliária

Em que pese o consultante afirmar ser de consumo a relação existente entre imobiliária e locatário, é imperioso avaliar tal afirmação, com a devida contextualização do negócio jurídico envolvendo, concomitantemente, imobiliária, proprietário-locador e locatário. Três vertentes devem ser, inicialmente, vislumbradas: a) o contrato de locação de imóvel mantido entre locador-proprietário e locatário; b) o contrato de administração imobiliária estabelecido entre locador-proprietário e imobiliária; c) e o contrato de locação de imóvel feito entre locatário, com intervenção de imobiliária, com locador-proprietário.

2.1.1 - Relação entre Locador-proprietário e Locatário

A relação jurídica entre locador-proprietário do imóvel e locatário é regida pela Lei Federal 8.245/1991, norma específica que dispõe sobre locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Sobre essa específica relação - locador-proprietário e locatário - percebe-se entendimento preciso e sedimentado da jurisprudência nacional no sentido de que não se aplica o Código de

Defesa do Consumidor, considerando a ausência dos elementos formadores da relação jurídica de consumo constantes nos artigos 2º e 3º do referido diploma, ou seja, o consumidor e o fornecedor.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, por diversas vezes, afirmou não ser aplicável o CDC nos contratos de locação, vez que são regidos por lei específica, a Lei Federal 8.245/1991. Nesses casos, há uma **locação** propriamente dita, sendo que, nesse específico negócio, não incidem as disposições do CDC. A exemplo, tem-se:

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. 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). (...) (AgInt no AREsp 1147805/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, **DJe 19/12/2017**)

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS, MULTA CONTRATUAL E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. 1. Inviabilidade de se modificar, sem o revolvimento dos elementos fáticos e probatórios constantes dos autos, o entendimento das instâncias ordinárias acerca da correta e adequada instrução da petição inicial nos moldes previstos na lei 8.245/91. Instâncias ordinárias que consignaram a existência de indicação expressa acerca do número de aluguéis cobrados e do valor total do débito, com a respectiva memória de cálculo discriminando o quantum devido e não tendo os recorrentes demonstrado a ocorrência de quaisquer erros ou abusos no cálculo apresentado pelo autor. Pretensão que demandaria, necessariamente, o revolvimento dos elementos fáticos e probatórios dos autos, circunstância vedada nos termos da Súmula 7 desta Corte. 2. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/91, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas locatícias não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da lei 8.078/90. Precedentes. (...) 6. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 101.712/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/11/2015, **DJe 06/11/2015**)

STJ - AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - DECISÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. INCONFORMISMO DOS RÉUS. 1. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação, regido especificamente pela Lei n. 8.245/91. Precedentes. 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag 1347140/PE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2013, **DJe 05/06/2013**)

Nessa mesma perspectiva está o Tribunal de Justiça Mineiro:

TJMG - APELAÇÃO CÍVEL - PEDIDO DE CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DE JUSTIÇA GRATUITA - RECOLHIMENTO DO PREPARO RECURSAL -

INCOMPATIBILIDADE - INDEFERIMENTO MANTIDO - AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS - MULTA MORATÓRIA - PATAMAR CONDIZENTE COM O MERCADO IMOBILIÁRIO - OBRIGAÇÃO DO FIADOR - RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL. - O recolhimento do preparo recursal é ato incompatível com o pedido de justiça gratuita, devendo ser indeferido o pedido das benesses nesta hipótese. - **Ao contrato de locação entre particulares, por absoluta ausência de relação de consumo, não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor e, assim, a contratação da multa em 20% sobre o valor do débito é legal e condizente com o mercado imobiliário.** - A teor do disposto no art. 39 da Lei 8.245/91, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação, inclusive a fiança, se estende até a efetiva devolução do imóvel. Para se desobrigar o fiador da garantia dada ao locador, cumpre àquele propor ação própria para exonerá-lo da obrigação assumida. (TJ-MG - AC: 10210130028777001 MG, Relator: Valdez Leite Machado, Data de Julgamento: 09/04/2015, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/04/2015)

Esse consenso do Superior Tribunal de Justiça e Tribunal de Justiça Mineiro, vale ressaltar, concentra-se especificamente na relação negocial locatícia regimentada pela Lei Federal 8.078/1990, não abrangendo relação de outra natureza que, mesmo contornando o negócio jurídico, apoia-se em outros sistemas jurídicos.

2.1.2 - Relação entre Locador-proprietário e Imobiliária

Quando um proprietário de imóvel contrata um fornecedor especializado em administração de imóveis é estabelecida, claramente, uma relação jurídica de consumo. De um lado, há um consumidor que pretende transferir, mediante remuneração, os serviços envoltos à locação de imóvel de sua propriedade, seja para fins comerciais ou residenciais. O desejo do proprietário é que o aluguel de seu bem seja realizado da maneira legal e conveniente, demovendo ou resolvendo, através de ente especializado na administração da locação de imóveis, situações tormentosas que possam afetar o negócio jurídico. De outro lado, o agente especializado em locar imóveis de terceiros faz disso uma atividade comercial, sendo remunerado em razão do serviço que presta.

Em decisão recente (2020), o Superior Tribunal de Justiça expôs, com exatidão, a relação entre fornecedor responsável pela locação de imóveis e o proprietário do bem, ao destacar, além do interesse econômico da imobiliária, a vulnerabilidade da outra parte. Segue a ementa da decisão:

STJ - RECURSO ESPECIAL. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE LOCADOR E ADMINISTRADORA. INCIDÊNCIA DO CDC. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. REGRA GERAL DO CÓDIGO CIVIL. JULGAMENTO: CPC/15. 1. Ação de rescisão contratual c/c indenizatória por perdas e danos ajuizada em 24/07/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/09/2019 e atribuído ao gabinete em 30/10/2019. 2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida entre proprietária (locadora) e administradora de imóvel, bem como determinar o prazo prescricional incidente à espécie. 3. Ausente o interesse recursal, no que tange à violação dos arts. 667 e seguintes do CC/02, porquanto o Tribunal de origem, na linha dos argumentos da recorrente, reconheceu a falta de diligência da recorrida e o respectivo dever de indenizar, não tendo sido esta condenada ao integral ressarcimento porque decretada a prescrição de parte da pretensão deduzida por aquela. 4. Pelo contrato de administração imobiliária, o proprietário confia à administradora a gerência do imóvel visando, em geral, a locação do bem a terceiros, daí exurgindo, portanto, duas relações jurídicas distintas: a primeira, de prestação

de serviços, entre a administradora e o locador; e a segunda, de locação, entre o locador e o locatário, intermediada pela administradora. **5. A administradora atua como mandatária do locador na gestão do imóvel, inclusive - e especialmente - perante o locatário do bem, e, nessa condição, o locador, em regra, figura como destinatário final fático e econômico do serviço prestado pela administradora - como consumidor, portanto.** 6. Em algumas situações, pode o locador se apresentar ainda como parte vulnerável - técnica, jurídica, fática e/ou informacional - em relação à administradora, sobretudo por se tratar, usualmente, de um contrato de adesão. 7. O serviço oferecido pela administradora possui caráter profissional pois, além de, em geral, dispor, em relação ao locador, de superioridade no conhecimento das características da atividade que habitualmente exerce, é evidente a sua natureza econômica. 8. **Ressalvadas circunstâncias especiais, sobressai a natureza jurídica de relação de consumo havida entre locador e administradora, atraindo, por conseguinte, a incidência do CDC.** 9. A Corte Especial do STJ, recentemente, decidiu que a expressão "reparação civil", empregada no art. 206, § 3º, V, do CC/02, refere-se, unicamente, à responsabilidade civil aquiliana, afastando a aplicação da mencionada regra às hipóteses de responsabilidade civil contratual, porque se subsumem estas à regra geral do art. 205 do CC/02. 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte. (STJ - REsp: 1846331 DF 2019/0327081-7, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 10/03/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: **DJe 13/03/2020**)

E o Tribunal de Justiça Mineiro, em consonância com o STJ, tem proferido decisões com teor similar. Veja-se:

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. IMOBILIÁRIA E LOCADOR. RELAÇÃO DE CONSUMO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. AUSÊNCIA DE DEFEITO DO SERVIÇO. 1. O Código de Defesa do Consumidor 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. 2. Ao fornecedor, para eximir-se da responsabilidade, caberia, portanto, comprovar a existência de alguma das excludentes de responsabilidade previstas no § 3º, do art. 14, do CDC, quais sejam: que, tendo prestado o serviço, o defeito inexistia ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro. 3. Ausente defeito no serviço da imobiliária, exclui-se a sua responsabilidade pelos danos sofridos pelos locadores em relação a aluguéis inadimplidos, multa contratual e indenização por reparos no imóvel. (TJ-MG - AC: 10702110605087001 MG, Relator: Cabral da Silva, Data de Julgamento: 02/06/2015, Data de Publicação: 26/06/2015)

Evidencia-se, assim, que a relação comercial estabelecida entre proprietário de um imóvel e uma imobiliária com a finalidade de que a segunda preste serviço remunerado à primeira é, inquestionavelmente, de consumo. Nessa hipótese, o proprietário do imóvel é destinatário final de serviços prestados pela imobiliária, que podem ser percebidos, em separado, da locação. Assim, a atividade imobiliária tem o objetivo nuclear de formar outro negócio jurídico, o de locação, mas não se resume a ele, havendo diversas outras atividades que compõem o grupo de serviços prestados, como intermediação, análises financeiras, auxílio na conservação e manutenção do bem, etc.

2.1.3 - Relação entre Locatário e Imobiliária

Certamente, essa terceira vertente, consistente na relação entre locatário (inquilino) e agente imobiliário, é a causadora de maior celeuma jurídica aos operadores de direito do consumidor. A óbvia alegação de que tal relação é regida inteiramente pelo Lei Federal 8.245/1991 desmotivou, por muito tempo, debates aprofundados, transformando a afirmação de existência

de lei específica na ligeira solução da questão.

Como dito no item 2.1.2, a locação de imóvel realizada por interveniência de agente imobiliário é relativamente complexa, tendo várias matizes, devendo ser apreciada sobre mais de um aspecto. Certo é que a imobiliária presta serviços para o locador, pois, para intenção dele de alugar seu imóvel, ela concentra sua “expertise” na condução de todas as tratativas necessárias para criação, manutenção e desfazimento do contrato de locação. E, por tudo isso, recebe remuneração, que inicialmente consiste em pagamentos específicos, feitos pelo próprio proprietário do imóvel, para fins de elaboração de documentos e divulgação de seu intento, e, posteriormente, como parte do valor pago como aluguel.

A relação entre locatário e a imobiliária também pode ser considerada juridicamente de consumo. Vejamos as razões:

- a. A imobiliária é uma pessoa jurídica que oferta, no mercado, um serviço remunerado (art. 3º do CDC);
- b. O serviço é a possibilidade de alugar um imóvel (art. 3º, § 2º, do CDC);
- c. A possibilidade de alugar um imóvel atende expectativas de locadores e locatários, que poderão utilizar da perícia da imobiliária para melhor consecução de seus intentos;
- d. Existe uma remuneração pelo serviço prestado (art. 3º, § 2º, do CDC). A remuneração é feita, no início, pelo locador e, após firmado o contrato de locação, pelo locatário, por meio do pagamento dos aluguéis (dos quais, antes de repassados ao locador, são retidos montantes relativos à administração imobiliária);
- e. Em se considerando que os valores relativos à administração imobiliária são pagos pelo locador, independente do momento em que os alugueis são a ele transferidos pela imobiliária, deve ser ressaltado que a remuneração do serviço, para fins de caracterizar relação de consumo, pode ser direta ou indireta, ou seja, não precisa ser feita diretamente pelo consumidor².
- f. O locatário, em busca de um imóvel para alugar, fica exposto a práticas comerciais disciplinadas pelo Código de Defesa do Consumidor, como a oferta e a apresentação de serviços, a publicidade, contrato de adesão, cláusulas abusivas, entre outras.

Além disso, o locatário é, de modo irrefutável, a parte mais vulnerável diante da imobiliária, além de poder ser equiparado a consumidor apenas por estar exposto à prática de um fornecedor, que é a imobiliária (art. 4º, I, e 29 do CDC).

Por isso, a relação estabelecida entre locatário e imobiliária para fins de estabelecimento de contrato de locação é também de consumo, devendo ser tratada por princípios e normas de direito do consumidor.

O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais já assimila esse entendimento:

TJMG - EMENTA: AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS - CONTRATO DE LOCAÇÃO - CDC - APLICABILIDADE - RELACAO DE CONSUMO CARACTERIZADA - MULTA MORATÓRIA - REDUÇÃO DO VALOR PACTUADO - **Os contratos de locação submetem-se às normas consumeristas quando existe a intermediação de imobiliária.** É possível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à matéria em debate, qual seja, a estipulação da multa contratual, no percentual máximo de 2%, a teor do disposto no art. 52, § 1º, da Lei 8.078/90, por estar o locatário como consumidor da prestação de serviço oferecida pela imobiliária. (TJ-MG - AC: 10518120153847006 MG, Relator: Shirley Fenzi Bertão, Data de Julgamento: 17/02/2016, Data de Publicação: 29/02/2016)

3 - ANÁLISE JURÍDICA - TARIFA DE EMISSÃO DE BOLETO BANCÁRIO POR IMOBILIÁRIAS

3.1 - Tarifa de Emissão de Boleto Bancário

Obrigar o consumidor a ressarcir os custos de disponibilização de pagamento de obrigação contratual por meio de boleto bancário é situação que tem trazido imprecisos debates aos defensores do consumidor. E aqui não se fala na previsão contida no inciso XII do artigo 51 do CDC, que pode ser vinculada à obrigação inadimplida. O que se discute é o fornecedor cobrar do consumidor os custos das cobranças que, tipicamente, fazem parte do negócio jurídico comercializado. Nesse sentido, a questão a ser tratada é quando o fornecedor fornece ao consumidor um meio de quitação de sua obrigação, repassando a ele os custos dessa modalidade.

Em relação às instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, a questão está definida pela Resolução BCB 3.919/2010, que, no § 2º de seu primeiro artigo, assim estabelece:

Resolução BCB 3.919/2010:

(...)

§ 2º É vedada a realização de cobranças na forma de tarifas ou de ressarcimento de despesas:

I - em contas à ordem do Poder Judiciário e para a manutenção de depósitos em consignação de pagamento de que trata a Lei nº 8.951, de 13 de dezembro de 1994; e

II - do sacado, em decorrência da emissão de boletos ou faturas de cobrança, carnês e assemelhados.

Esse normativo, conforme o *caput* de seu artigo 1º, é aplicável a instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Assim, estariam afastadas de seus efeitos as imobiliárias. Entretanto, a definição de sacado encontrada no Glossário Simplificado de Termos Financeiros, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil, é:

Pagador (sacado) --> É a pessoa ou a empresa que deve pagar o valor cobrado em um boleto bancário, normalmente por ter feito uma compra, um financiamento ou por estar pagando por um serviço, como uma mensalidade escolar, por exemplo. O banco recebe o pagamento feito pelo sacado e transfere o valor pago para a conta do beneficiário. No boleto, o campo “pagador” costuma trazer outras informações além do nome do pagador, como o seu endereço. Exemplo de uso: Ao receber um boleto para pagar, a pessoa deve sempre conferir se seus dados estão corretos no campo “pagador”. Se houver algum erro, ela deve procurar o banco que emitiu o boleto.

Fica clara, então, a possibilidade de aplicação do teor previsto na Resolução 39.19/2010 aos boletos destinados à quitação de alugueis, tendo em vista que o locatário será, nessa situação, considerado o sacado.

3.2 - Tarifa de Emissão de Boleto Bancário em Contratos de Locação Imobiliária

Apesar da possibilidade do locatário, à luz da Resolução BCB 3.919/2010 poder ser juridicamente caracterizado como sacado e, por isso, ser vedado cobrar dele os custos concernentes a emissão de boletos bancários, a presente discussão está encerrada em razão

de recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, proferida em fevereiro de 2020, cuja ementa segue abaixo:

STJ - 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. (STJ - REsp: 1439314 RS 2014/0046992-4, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 18/02/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/02/2020)

Em curta síntese, o Superior Tribunal de Justiça considerou ser legal a cobrança, do consumidor-locatário, da tarifa de emissão de boleto, em contratos de locação firmados através de imobiliárias, se:

- a. existir estipulação contratual;
- b. a cobrança também for estipulada em desfavor do locador/imobiliária, permitindo o ressarcimento do consumidor-locador em relação a despesas de cobrança;
- c. existir a possibilidade de quitação dos alugueis e obrigações por outros meios, além do boleto.

Não parece acertada a interpretação dada pelo STJ ao artigo 51, inciso XII. Infelizmente, grande parte do judiciário brasileiro, e também da doutrina, ultrapassa a vontade da lei, a qual, por uma simples leitura, aponta, no dito dispositivo, para situações afetas à inadimplência do consumidor. Ou seja, o artigo 51, XII, do CDC apresentou tratativas para cobranças de obrigações inadimplidas e não para aquelas que constituem ato típico para consecução do contrato.

Em que pese a discordância acima, as questões apresentadas pelo consultante podem assim ser respondidas:

- **Questão 1** - Quando a imobiliária impõe ao consumidor, através de cláusula no contrato de locação, que o pagamento do aluguel deve ser feito apenas por boleto bancário, a cobrança da tarifa para emissão deste configura prática abusiva?

Resposta: Conforme recente decisão do STJ³, caso a imobiliária, por estipulação contratual, determine que o pagamento dos alugueis **somente** poderá ser realizado através de boletos, os custos advindos da utilização desta modalidade devem ser suportados pelo fornecedor, sendo prática abusiva a cobrança desse valor do consumidor (locatário).

- **Questão 2** - Quando a imobiliária faculta ao consumidor outras formas de pagamento, como por exemplo, o pagamento do aluguel na sua sede, através de um caixa próprio, e o consumidor opta pela realização do pagamento por boleto bancário, a cobrança da tarifa para emissão deste configura prática abusiva?

Resposta: Caso o boleto bancário não constitua a única forma de pagamento colocada à disposição do consumidor (locatário), podendo este valer de outros meios de adimplemento das obrigações, sem pagamento dos respectivos custos de cobrança, havendo, inclusive, instruções claras e adequadas sobre tais possibilidades, a cobrança, do consumidor, de tarifa de emissão do boleto pagamento não configura prática infrativa.

4 - CONCLUSÃO

Por todo exposto, conclui-se que:

- a. a relação estabelecida entre locatário e imobiliária para fins de estabelecimento de contrato de locação é também de consumo, devendo ser tratada por princípios e normas de direito do consumidor;
- b. na relação estabelecida entre locatário e imobiliária, caso essa segunda parte, por estipulação contratual, determine que o pagamento dos alugueis somente poderá ser realizado através de boletos, os custos advindos da utilização desta modalidade devem ser suportados pela própria imobiliária, sendo prática abusiva a cobrança desse valor do consumidor (locatário);
- c. na relação estabelecida entre locatário e imobiliária, caso o boleto bancário não constitua a única forma de pagamento colocada à disposição do consumidor (locatário), podendo este se valer de outros meios de adimplemento das obrigações, sem pagamento dos respectivos custos de cobrança, havendo, inclusive, instruções claras e adequadas sobre tais possibilidades, a cobrança, do consumidor, de tarifa de emissão do boleto pagamento não configura prática infrativa.

Sugere-se, então, o encaminhamento deste parecer ao consulente.

É o parecer.

Belo Horizonte - MG, 16 de setembro de 2020.

Ricardo Augusto Amorim César
Assessor II do MPMG
Assessoria Jurídica/Procon-MG
(elaboração)

Regina Sturm Vilela
Assessora II do MPMG
Assessoria Jurídica/Procon-MG
(revisão)

Christiane Vieira Soares Pedersoli
Assessora III do MPMG
Assessoria Jurídica/Procon-MG

(revisão)

Sabrina Barroso Belfort Marques
Estagiária de Pós-Graduação
Assessoria Jurídica/Procon-MG
(revisão)

1 - Parecer aprovado na 7ª Reunião da Coordenação do Procon-MG com as Coordenadorias de Defesa do Consumidor, realizada em 23 de setembro de 2020

2 STJ - DIREITO DO CONSUMIDOR E RESPONSABILIDADE CIVIL - RECURSO ESPECIAL - INDENIZAÇÃO - ART. 159 DO CC/16 E ARTS. 6º, VI, E 14, DA LEI Nº 8.078/90 - DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO - SÚMULA 284/STF - PROVEDOR DA INTERNET - DIVULGAÇÃO DE MATÉRIA NÃO AUTORIZADA - RESPONSABILIDADE DA EMPRESA PRESTADORA DE SERVIÇO - RELAÇÃO DE CONSUMO - REMUNERAÇÃO INDIRETA - DANOS MORAIS - QUANTUM RAZOÁVEL - VALOR MANTIDO. 1 - Não tendo a recorrente explicitado de que forma o v. acórdão recorrido teria violado determinados dispositivos legais (art. 159 do Código Civil de 1916 e arts. 6º, VI, e 14, ambos da Lei nº 8.078/90), não se conhece do Recurso Especial, neste aspecto, porquanto deficiente a sua fundamentação. Incidência da Súmula 284/STF. 2 - Inexiste violação ao art. 3º, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, porquanto, para a caracterização da relação de consumo, o serviço pode ser prestado pelo fornecedor mediante remuneração obtida de forma indireta. 3 - (...). (STJ - REsp: 566468 RJ 2003/0132555-7, Relator: Ministro JORGE SCARTEZZINI, Data de Julgamento: 23/11/2004, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: --> DJ 17/12/2004 p. 561RDR vol. 34 p. 398RSTJ vol. 194 p. 449)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - PRELIMINAR - ILEGITIMIDADE PASSIVA - REJEIÇÃO - Legitimados ao processo são os sujeitos da lide, ou seja, os titulares do direito material em conflito, cabendo a legitimação ativa ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva, ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão. SITE DE RELACIONAMENTO - ORKUT - PERFIL FALSO - CONTEÚDO DIFAMATÓRIO - INEXISTÊNCIA DE CONTROLE PRÉVIO DA ADMINISTRADORA DO SITE - AUSÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO DO AUTOR DAS OFENSAS - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE - MAJORAÇÃO. - Não se dispendo a administradora do site de relacionamento a desenvolver uma ferramenta de controle verdadeiramente eficaz contra a prática de abusos, tampouco se dispendo a proceder à identificação precisa do usuário que posta mensagem de conteúdo ofensivo à imagem e à honra de outrem, deve responder, objetivamente, pela reparação dos danos causados em decorrência dos defeitos relativos à sua prestação de serviços, nos termos do art. 14, "caput", do CDC. - A indenização por dano moral deve ser arbitrada segundo o prudente arbítrio do julgador, sempre com moderação, observando as peculiaridades do caso concreto e os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, de modo que no quantum arbitrado se preste a atender ao caráter punitivo da medida e de recomposição dos prejuízos, sem importar, contudo, enriquecimento sem causa da vítima. (TJ-MG - AC: 10701092877706001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de Julgamento: 06/06/2013, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/06/2013)

3 - STJ - REsp: 1439314 RS 2014/0046992-4



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO AMORIM CESAR, ASSESSOR II**, em 15/12/2020, às 13:39, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **REGINA STURM VILELA, ASSESSOR II**, em 15/12/2020, às 13:47, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **SABRINA BARROSO BELFORT MARQUES, ESTAGIARIO**, em 15/12/2020, às 13:51, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **CHRISTIANE VIEIRA SOARES PEDERSOLI, COORDENADOR I**, em 20/09/2021, às 17:48, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **0704810** e o código CRC **5F60526E**.

Processo SEI: 19.16.3594.0030607/2020-67 / Documento SEI:
0704810

Gerado por: PGJMG/PROCON-MG/SECP/ASJUP

RUA GONÇALVES DIAS, 2039 - Bairro LOURDES - Belo Horizonte/ MG - CEP 30140092