

A APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL.

Profa. Zilda Tavares

Mestranda em Direito Difuso e Coletivo na UNIMES
Especialista em Direito Civil pela USP.
Professora de Direito Comercial na Faculdade de
Direito de São Bernardo do Campo/SP.
Advogada

Resumo: *Esse artigo aborda a possibilidade da aplicação do CDC no contrato de locação residencial, com análise do posicionamento da jurisprudência e da doutrina, tendo como referência o contrato de locação de adesão existente nos Serviços Notariais e/ou Registro, que abrange, também, o contrato de locação de adesão do mercado imobiliário (vendido em papelaria), e as conseqüências dessa interpretação.*

Palavras-Chave: *Cdc, Contrato de Locação Residencial, Contrato de Adesão, Cláusula Abusiva, Lei do Inquilinato, Lei 8.078/90, Lei 8.245/91.*

O crescimento das cidades é inevitável e irreversível, a população urbana mundial era de 2,4 bilhões de pessoas em 1990, será de 3,2 bilhões no próximo ano e de 5,5 bilhões dentro de uma geração, sendo que 95% do crescimento demográfico mundial durante a próxima década será em áreas urbanas.

Em 1950, Nova York era a única cidade do mundo com mais de 10 milhões de habitantes em 1975, outras quatro se juntaram a ela: Tóquio, Xangai, Cidade do México e São Paulo.

No Brasil a população urbana também em 1950 era de 36%, um país rural, contudo em 1990, 76% da população já vivia em áreas urbanas. O Brasil possui uma das maiores taxas de urbanização, porém, com enorme déficit habitacional, com desequilíbrio na oferta e procura de imóveis, propiciando, assim, o mercado de locação imobiliária.

Na chegada do século XXI o problema habitacional, que salta aos olhos nas grandes metrópoles, ainda não chegou a um bom termo de solução. A política habitacional desde o extinto Banco Nacional de Habitação para o Sistema Habitacional Financeiro não saldou o déficit de moradia para a grande massa de baixa renda, que foram empurradas para as periferias das cidades, zonas de mananciais e que culminou em cidades, como São Paulo, na existência de Movimento dos Sem Teto, copiando o Movimento dos Sem Terra, com a ocupação clandestina de prédios públicos e privados abandonados no centro da cidade.

Contudo, antes de adentrar ao objeto do estudo, se faz necessário algumas noções gerais dos microsistemas do CDC e do Inquilinato, com definições básicas,

esclarecendo ao leitor que não é propósito dessa estudo o aprofundamento e debate das definições.

A relação de consumo não é definida em lei, do microsistema do Direito do Consumidor devem ser trazidos os seguintes conceitos para caracterizar as relações de consumo: consumidor, fornecedor e serviço.

É necessário, portanto, antes de falar na aplicação do Código de Defesa do Consumidor em alguma situação prática ou a um instituto, mostrar a quem se aplica, ou seja, seus sujeitos necessários a designação de relação de consumo. Especificamente sobre o contrato de locação imobiliária trazer a noção de serviço.

De acordo com o artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor, in verbis:

Artigo 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

É um elemento caracterizador a destinação final do produto ou serviço no conceito de consumidor, indicando o ponto terminal do processo de intercâmbio de mercadorias, sendo que os bens são adquiridos para satisfação de necessidades materiais e espirituais, e não para a recolocação no mercado.

Isoladamente não é completo, é necessário ainda acrescentar a vulnerabilidade social e econômica, que Fábio Konder Comparato trata como submissão ao poder de controle do titular dos bens de produção; e, a exposição devido a grande massa de contratos de adesão que move a sociedade de consumo.

O Código de Defesa do Consumidor traz ainda a figura do consumidor equiparado, de acordo com o artigo 29º, in verbis:

Artigo 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

É um canal de oxigenação que permite a aplicação do Código de Defesa do Consumidor a quem não é consumidor, mas que se encontra exposto às práticas nele elevadas, aumentando a tutela protetiva.

Temos, também, a equiparação do consumidor no artigo 17º do CDC, in verbis:

Artigo 17. Para os efeitos desta Seção, equiparam-se aos consumidores todas as vítimas do evento.

Esta equiparação faz referência aos casos de responsabilidade pelo fato do produto e do serviço nas relações de consumo que eivadas produziram danos, com a

responsabilidade objetiva do fornecedor.

Ao lado desses elementos despontam três correntes doutrinárias para justificar a aplicação do CDC no âmbito das atividades econômicas: a teoria finalista, que preconiza a vulnerabilidade do consumidor, a teoria maximalista que o considera como diretriz da relação contratual, seja ou não de consumo, face ao artigo 29º do CDC, e a teoria mista que assevera a consideração fática da proteção da lei ao consumidor, intuito do CDC, mesmo não havendo a hipossuficiência do consumidor no caso concreto.

Na outra ponta da relação de consumo, conceitua o Código de Defesa do Consumidor no artigo 3º, caput, o fornecedor, in verbis:

Artigo 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

A profissionalidade no exercício da atividade é ponto central do conceito de fornecedor, mas a isso deve se acrescentar que na composição da relação de consumo é necessário trazer de volta o caráter de que o produto ou o serviço fornecidos sejam de destinação final, não serem utilizados para o desenvolvimento da atividade empresarial do fornecedor.

O fornecedor, no desempenho de suas atividades com profissionalidade é quem de algum modo contribui para circulação de produtos e de serviços, seja ele ente público ou privado, até mesmo sem personalidade jurídica.

Há, portanto, um par conceitual para as relações de consumo: destinação final e profissionalidade que deve ser observada desde a oferta do produto ou serviço até a total execução do contrato de consumo.

Com relação a atividade, Serviço, temos a definição de acordo com o parágrafo 2º do artigo 3º, in verbis:

& 2º. Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

No caso presente mister, ainda, consignar a locação de coisas, tendo o locador como toda pessoa física ou jurídica que cede o uso, gozo de um bem, móvel ou imóvel, ao locatário, pessoa física ou jurídica que recebe e serve-se do bem, mediante retribuição, com tempo determinado, artigo 1.188º do Código Civil e

22, I e II da Lei nº. 8.245/91.

A locação imobiliária na era da globalização não foge a regra da instrumentalização dos negócios, ditada pela produção e consumo em série, tendo o regramento pelo contrato de adesão, conceituado no artigo 54 da Lei nº. 8078/90, in verbis:

Artigo 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

Ultrapassado essas definições necessárias ao desenvolvimento do tema, surge o primeiro embate: o conflito temporal das leis. Deve-se em razão das diretrizes do artigo 2º da Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro, com a promulgação da lei ordinária do inquilinato, Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, e a vigência do CDC, também lei ordinária, em 11 de março de 1991, respeitado o *vacatio legis*.

O confronto decorre do fato da Lei nº. 8.245/91 dispor expressamente seu âmbito de aplicação às locações imobiliárias urbanas, porquanto com regras próprias para estes contratos, e o CDC, também, com regras contratuais.

Existe dois entendimentos: a corrente doutrinária que aplica o CDC nos contratos de locação e a corrente contrária que o afasta.

Os doutrinadores contrários a aplicação do CDC (v.g., Hugo Nigro Mazzili, Newton de Lucca), argumentam, no campo infraconstitucional, a resolução em favor da lei mais moderna, no conflito entre leis especiais ou gerais.

Alegam, a disposição expressa da Lei nº. 8.245/91, artigo 79, que determina a aplicação supletiva do Código Civil e do Código de Processo Civil nos casos omissos.

Com entendimento contrário, a corrente que aceita a aplicação do CDC nas relações locatícias, (v.g., Cláudia Lima Marques, Silvio de Sálvio Venosa) defendem a efetividade constitucional do CDC, decorrente do artigo 5º, XXXII, inclusive, como cláusula pétrea, e artigo 48º no ADCT da Constituição Federal de 1988, como verdadeiro instrumento complementar.

Defendem o CDC como norma geral dos contratos de consumo e não de um contrato de consumo específico, e a sua compatibilidade com leis especiais posteriores não é proibida, desde que a matéria seja compatível (regra da compatibilidade).

Necessário esclarecer que essa corrente doutrinária adota a teoria finalista,

considerando, apenas, o contrato de locação residencial, sob a ótica dos artigos 2º e 3º do CDC, como relação de consumo.

Consideram, ainda, a obrigatoriedade da convergência do direito constitucional de moradia e da função social da propriedade, normas de ordem pública que ensejam a intervenção estatal, o CDC, nos contratos de locação imobiliária.

Contudo, a Lei do Inquilinato é, também, de ordem pública em matéria de locações urbanas, de inegável relevância social na habitação, originando-se a intervenção estatal para proteção dos locatários, conforme exigência do artigo 45º da Lei nº. 8.245/91, in verbis:

Artigo 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no artigo 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do artigo 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

O direito à moradia carece de previsão constitucional. Entretanto, pode se inferir indiretamente pelos dispositivos de direitos e garantias fundamentais, principalmente ao preverem a garantia ao direito de propriedade e sua função social (artigo 5º XXII e XXIII da Constituição Federal) aliando-se ao fundamento do Estado de Direito democrático, a dignidade da pessoa humana (artigo 1º, III da Constituição Federal).

Mais. A política urbana é de competência da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios com a previsão constitucional e busca de promoção de programas de construção de moradias, melhoria das condições habitacionais e saneamento básico (artigo 23º, IX), aliada a aplicação da função social na propriedade urbana frente ao plano diretor dos municípios da federação.

Portanto, a corrente que defende a aplicação do CDC nos contratos de locação imobiliária aduz que trata-se de contrato de consumo, aliada ao intuito da paz social, com previsão constitucional da proteção à moradia e da função social da propriedade.

Segue a corrente favorável com análise dinâmica do sistema jurídico, com os conceitos estabelecidos pelo artigo 1.188º do Código Civil, consistindo a locação na cessão temporária do uso e gozo do imóvel, mediante certa retribuição, com os conceitos estabelecidos no CDC de consumidor e fornecedor.

Por esse raciocínio estão presentes as figuras do fornecedor e do consumidor, a que alude o CDC: o locador faz a entrega do imóvel, ou seja, fornece o imóvel (artigo 3º e § 1º), enquanto o locatário está na posição de consumidor desse produto (artigo 2º), porque o recebe para locação não comercial, ou seja, sem as

características específicas da locação comercial e industrial, submetendo-se a tutela do CDC, pois utilizando o imóvel, casa, apartamento, para moradia é destinatário final.

Argumentam, a seu favor a caracterização do imóvel como produto, objeto de consumo, diante da necessidade de habitação, artigos 2º e 3º do CDC.

Reforçando esse entendimento, explanam, também, que o contrato de locação imobiliário tem outorga de crédito, outro objeto de consumo, eis que o valor locatício, aluguel, será pago posteriormente ao uso e gozo do imóvel.

Aduzem, apenas, a exceção da não aplicação do CDC quando o consumidor não for hipossuficiente, diante do escopo do reequilíbrio contratual, da equidade e boa-fé do CDC.

A corrente contrária justifica a inaplicabilidade do CDC por não existir relação de consumo.

Em sentido contrário, a corrente da inaplicabilidade do CDC nas relações locatárias residenciais, considera que não existe relação de consumo entre locador e locatário, não podendo ser comparados a consumidor e fornecedor, entretanto, ressalvam a diferenciação quando estiver presente a figura do locador que pratica a locação como atividade.

Nesse aspecto a corrente doutrinária que não aplica o CDC tem coerência com o estágio atual da sociedade moderna, a realidade do "homo aeconomicus", pois o risco de adotar a teoria maximalista nos contratos, com aplicação generalizada do CDC, elevaria-o a uma verdadeira Constituição.

No âmbito dos Tribunais, jurisprudência, o Superior Tribunal de Justiça, possui várias decisões, sendo a maioria esmagadora contrária a aplicação do CDC ao contrato de locação imobiliária, não adotando-o como relação de consumo, seguindo, até o momento, os entendimentos esposados nos Recursos Especiais, dos Ministros Luiz Vicente Cernicchiaro e Edison Vidigal, *Recurso Especial Nº 38247-2 SP (REG. 93.0024254-7). Recurso. Esp. nº 131.851-SP*.

A única exceção ocorre da 6ª Turma deste E. Tribunal, tão somente a respeito de benfeitoria, com entendimento favorável a aplicação do CDC.

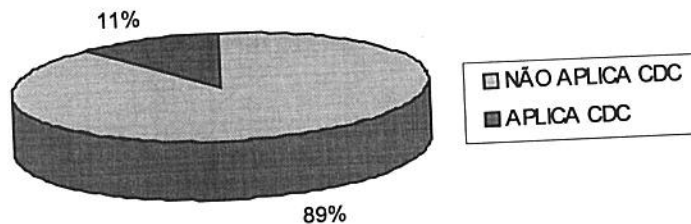
No Supremo Tribunal Federal não foi encontrado nenhuma decisão a respeito da matéria.

Entretanto, verificamos em nível de jurisprudência estadual, conforme pesquisa (vide bibliografia), que os Tribunais de Justiça e Alçada possuem entendimentos diversos e conflitantes pela incidência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor.

A divergência apurada nos Tribunais, e próprios Tribunais decorre do tipo de objeto da demanda judicial, aplicando, ou não, o CDC nos contratos de locação.

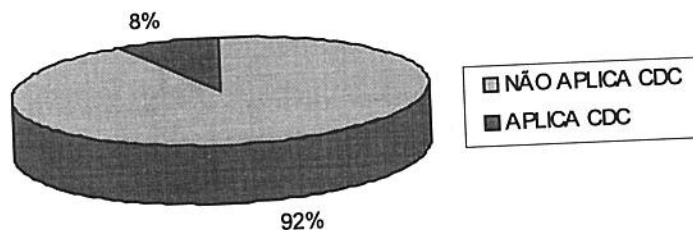
Aqui, foram elaborados gráficos-resumo, condensando o posicionamento dos tribunais estaduais diante das questões levantadas, como: multas contratuais, benfeitorias, fiança, multas de despesas condominiais, descontos ou abono de pontualidade, prêmios de bonificação, seguro-fiança, relação com a administradora, restituição em dobro, induzimento a erro e inscrição do nome do SPC-SERASA.

GRÁFICO 1 MULTA: CONTRATUAL, MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA



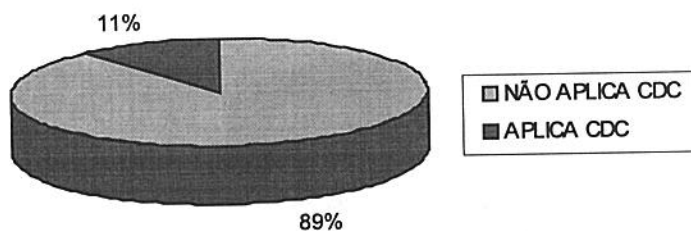
Comentário: a jurisprudência brasileira não adota a aplicação do CDC nos contratos locatícios, a proporção (11%), não autoriza a afirmação que os tribunais nacionais protegem o locatário, aceitando-o como consumidor.

GRÁFICO 2 MULTAS DE DESPESA CONDOMINIAL

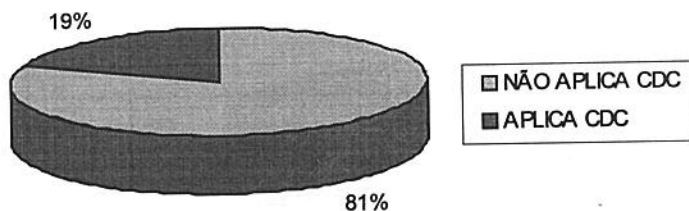


Comentário: embora a questão seja de despesa condominial, a importância surge principalmente nos centros urbanos, onde a maioria dos imóveis alugados são unidades condominiais, apartamentos, refletindo na locação, sendo despesa obrigatória do locatário, conforme determina a legislação do inquilinato, artigo 23, I e XII.

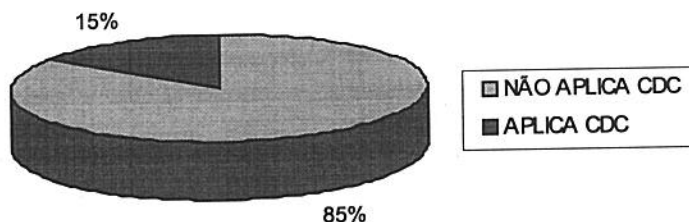
Com menor participação da jurisprudência nessa matéria, os tribunais seguem o mesmo entendimento de não adotar a relação locatícia como relação de consumo.

GRÁFICO 3 BENFEITORIA

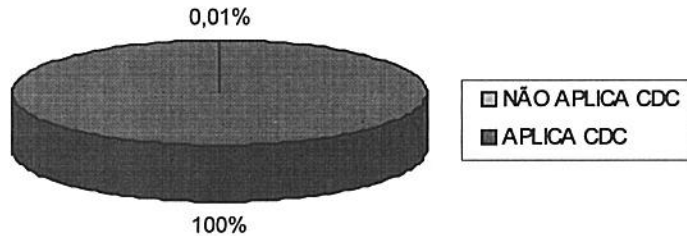
Comentário: repete-se nessa matéria a quantidade e proporção dos julgados das multas contratuais, gráfico 1, afastando a aplicação do CDC nos contratos de locação imobiliários.

GRÁFICO 4 FIANÇA

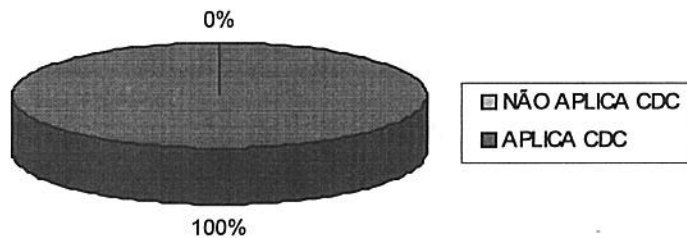
Comentário: pela média dos julgados, constata-se que a fiança é o tema mais debatido nos tribunais, talvez por envolver terceiro e não propriamente o locatário. Contudo, mesmo, assim, a jurisprudência dos tribunais pesquisados não permite a rejeição da lei do inquilinato.

GRÁFICO 5 DESCONTO POR PONTUALIDADE, ABONO DE PONTUALIDADE OU PRÊMIO DE

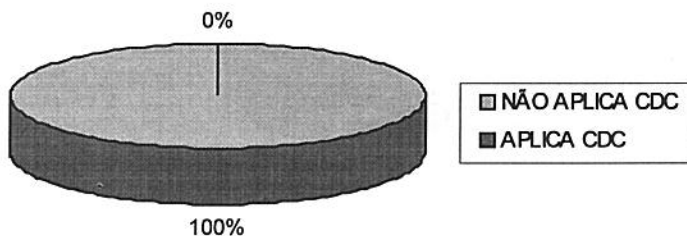
Comentário: constata-se novamente a posição dominante da jurisprudência da inaplicabilidade do CDC.

GRÁFICO 6 SEGURO-FIANÇA

Comentário: repete-se a observação feita no gráfico 5, entretanto, nesse tema os julgados admite a aplicação do CDC.

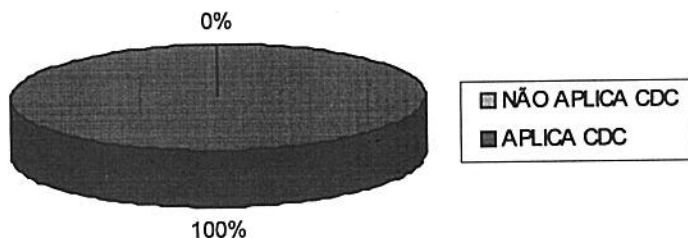
GRÁFICO 7 RELAÇÃO ADMINISTRADORA.

Comentário: nesse tema os julgados admitem a aplicação do CDC, por tratar-se de prestação de serviço das administradoras e não o vínculo entre locador e locatário, sendo incontroverso a relação de consumo entre a administradora e o inquilino.

GRÁFICO 8 RESTITUIÇÃO EM DOBRO DE QUANTIA INDEVIDAMENTE PAGA PELO PAGAMENTO DE ALUGUEL EXCESSIVO-

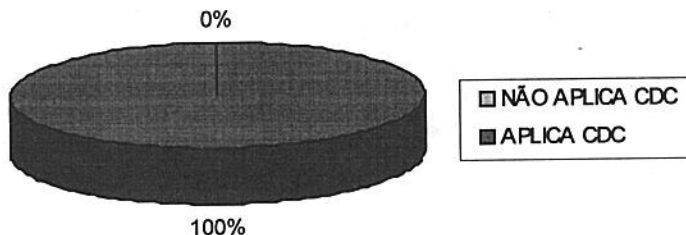
Comentário: repete-se a observação feita no gráfico 5.

GRÁFICO 9 RESTITUIÇÃO EM DOBRO DE QUANTIA REFERENTE ÀS DESPESAS CONTRATUAIS DE INTERMEDIÇÃO OU ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA.



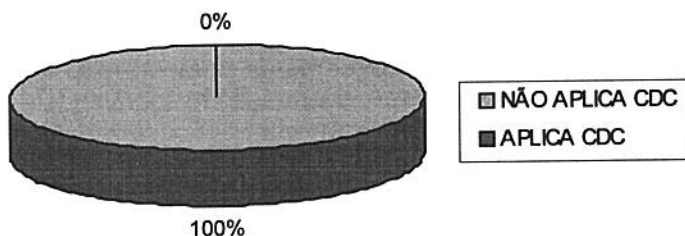
Comentário: destaca-se que a abordagem é da relação das administradoras imobiliárias com o locatário, prestação de serviço, e não a relação de locação.

GRÁFICO 10 INDUZIMENTO DO LOCATÁRIO A ERRO NA CLÁUSULA DE REAJUSTE CONTRATADA



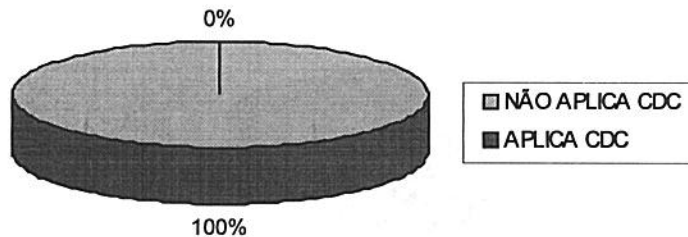
Comentário: repete-se a observação feita no gráfico 7.

GRÁFICO 11 INDUZIMENTO DO LOCATÁRIO A ERRO PELO ANÚNCIO DA LOCAÇÃO



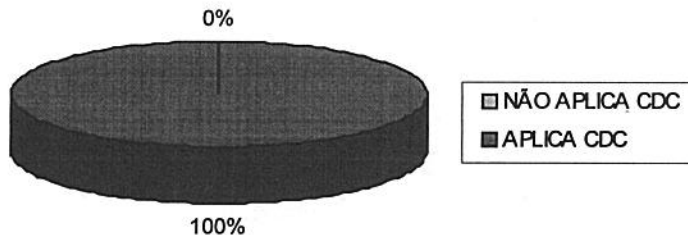
Comentário: repete-se a observação feita no gráfico 5.

GRÁFICO 12 INSCRIÇÃO DE NOME NO SPC -SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO DO DEVEDOR, NO SERASA



Comentário: repete-se a observação feita no gráfico 5.

GRÁFICO 13 INSCRIÇÃO DE NOME NO SPC -SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO DO FIADOR, SEM PRÉVIO AVISO.



Comentário: repete-se a observação feita no gráfico 7.

A conclusão dessa pesquisa permite afirmar que a jurisprudência dos tribunais estaduais brasileiros não admite a aplicação do CDC nos contratos de locação imobiliária, independentemente do objeto, matéria tratada, separando-se a posição dos tribunais referente às administradoras, e seus temas, em virtude de ser relação de consumo, em face da prestação de serviços na intermediação da locação.

Cabe, agora, o estudo dos efeitos dessa controvérsia. Qual o resultado da aplicação, ou não, do CDC no contrato de locação residencial?

A resposta está nas chamadas cláusulas abusivas, inclusive, em particular ponto de contato com a lei locatícia, no artigo 45^o, cuja nulidade de cláusulas locatícias que elidam seus objetivos, equipara-se com o artigo 51^o do CDC que elenca a abusividade das cláusulas contratuais em geral.

Ademais, no âmbito das relações locatícias a lei é específica, explícita ao tutelar a parte mais fraca contratual: o locatário, outrossim, a simples presença de cláusulas abusivas não anula o contrato de locação imobiliária, conforme o princípio da preservação, permanecendo a locação do imóvel, exceção, apenas, dessas cláusulas.

Ainda, no campo extrajudicial verifica-se, também, práticas abusivas das imobiliárias/locadores antes da contratação, conforme dados do PROCON, são elas:

- 1) não entrega do contrato;
- 2) não cumprimento do contrato/proposta;
- 3) cobrança de taxa indevida, elaboração de contrato, aferição de idoneidade;
- 4) não devolução de caução;
- 5) reajuste (aluguel);
- 6) contrato cláusula abusiva;
- 7) cobrança de honorários advocatícios extrajudicial.

Seguindo com os estudos, podemos apontar, assim, como cláusulas abusivas locatícias dos contratos de adesão existente no mercado imobiliário, as que se seguem:

1) *Nos casos de excetuadas as obras ou reparações que sejam necessárias a segurança do imóvel, obrigam o locatário pelas demais, devendo manter o imóvel locado e seus pertences, em perfeito estado de funcionamento e conservação.*

ABUSIVA: no caso de condomínio, prédio, as taxas condominiais extraordinárias são de responsabilidade do locador, artigo 22, X da Lei nº. 8.245/91, a redação permite a dubiedade da responsabilidade, artigo 51 do CDC.

2) Nos casos de benfeitorias que forem feitas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis, integradas ao imóvel, sem que, por elas, tenha o locatário direito a qualquer indenização ou pagamento.

ABUSIVA: a exoneração do dever de indenizar atenta o artigo 964 do CC e artigo 51, VI do CDC, não podendo amparar o enriquecimento sem justa causa.

3) *Nos casos de vistoria, onde o locador, por si ou por seus prepostos, vistoriam o imóvel sempre que julgar conveniente.*

ABUSIVA: o livre arbítrio de vistoria constitui turbção à posse do inquilino, a vistoria é permitida pela legislação do inquilinato é permitida mediante prévio aviso de dia e hora, artigo 23, IX da Lei nº. 8.245/91 e artigo 51 do CDC.

4) *Nos casos de débito, cobrado em Processo Executivo ou em ação apropriada, correndo por conta da parte vencida todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 20% de honorários advocatícios.*

ABUSIVA: o artigo 62 da Lei nº. 8.245/91 prevê o percentual de 10% a título de honorários advocatícios, considerando a tutela do Poder Público, com normas de ordem pública.

5) Nos casos de rescisão contratual a multa de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas do contrato, a multa será sempre paga integralmente, seja qual for o prazo decorrido do contrato.

ABUSIVA: a multa é proporcional ao tempo decorrido do contrato, violando e contrariando o artigo 4º da Lei nº 8.245/91, artigos 115 e 924 do CC e artigo 51 do CDC. Mais. Conforme entendimento jurisprudencial não pode haver concomitância, "bis idem", da multa moratória com a multa compensatória.

6) *Nos casos de fiança, com a responsabilidade do(s) fiador(es) integral, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva entrega do imóvel em igualdade de condições com o afiançado, também na hipótese da prorrogação, com a costumeira exoneração prevista no artigo 1.500 do Código Civil Brasileiro.*

ABUSIVA: a renúncia de direitos, bem como manter "ad eternum" o fiador, obrigando-o às obrigações das quais não consentiu, é potestativa, abusiva, artigo 51 do CDC.

7) *Nos casos do locatário permanecer no imóvel sem acordo de renovação de contrato, com pagamento de novo aluguel estipulado de acordo com o valor de mercado.*

ABUSIVA: o pagamento do aluguel na prorrogação conforme valor de mercado é abusivo e ilegal, em virtude da legislação específica permitir a revisão somente após tres anos, artigos 19,45 da Lei nº. 8.245/91 e artigo 51 do CDC.

A ressalva fica, apenas, que para solução do impasse a melhor interpretação seria o emprego da teoria da lógica da razoabilidade, respeitando os argumentos doutrinários expostos e seus resultados, as cláusulas abusivas.

Empregando essa teoria o operador do Direito pode solucionar o desequilíbrio contratual, com uso de normas mais consentâneas ao microsistema civil, como a própria Lei nº. 8.245/91, artigo 45º, e as regras e princípios do Direito Civil, v.g, 115, 924, 964 do CC e art .5º da LICC.

Como, exemplo, temos a possibilidade da redução da multa locatícia padrão de 20% para 2%, conforme preconiza o artigo 52º do CDC, mas utilizando-se da teoria da lógica da razoabilidade, em face da compatibilidade dessa providência (redução do percentual) com a situação atual da economia do País, com a estabilidade monetária, sem a controvérsia da incidência do CDC.

BIBLIOGRAFIA

- Alvaro Couri A Souza, A Influência do Código de Defesa do Consumidor nas Locações, RT, São Paulo.
- Carlyle Popp, A NOVA VISÃO CONTRATUAL: O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E A LEI DO INQUILINATO, RT, São Paulo.
- Cláudia Lima Marques, "CONTRATOS NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR", São Paulo:RT, 1998, 3ª edição.
- Newton de Lucca, Contratos Imobiliários no Âmbito do Direito do Consumidor, Saraiva.
- Tupinambá Miguel Castro do Nascimento, CDC e o CONTRATO DE LOCAÇÃO, RT, São Paulo.
- Jurisprudência dos Tribunais de Alçada de São Paulo. São Paulo, Lex Editora S. A., vols. 125 a 183, 1990 a 2000.
- Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e Tribunais Federais. São Paulo, Lex Editora S. A., vols. 5 a 130, 1990 a 2000.
- Jurisprudência do Superior Tribunal Federal. São Paulo, Lex Editora S. A., vols. 133 a 263, 1990 a 2000.
- Revista do Direito do Consumidor. São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, vols. 01 a 39, 1991 a 2000.
- Revista de Direito Imobiliário. São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, vols. 30 a 48, jun./dez. 1992 a jan./jul. 2000.
- Revista de Direito Privado. São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, vols. 01 a 02, jan./mar. 2000 a abril/jun. 2000.
- Revista Forense. São Paulo, Companhia ed. Forense, vols. 309 a 351, 1990 a 2000.
- Revista de Julgados do Tribunal de Alçada de Minas Gerais. Belo Horizonte, Livraria Del Rey Editora Ltda., vols. 41 a 77, 1990 a 2000.
- Revista Jurídica. Porto Alegre, Revista Jurídica Editora Ltda., vols. 147 a 267, 1990 a 2000.
- Revista do Superior Tribunal de Justiça. Brasília, ed. Consulex, vos. 18 a 135, 1991 a 2000.

Revista dos Tribunais. São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, vols. 639 a 781, 1990 a 2000.

Revista Trimestral de Jurisprudência dos Estados. São Paulo, Ed. Jurídica Vellenich Ltda., vols. 72 a 176, 1990a 2000.

Endereços Eletrônicos

www.aasp.org.br

www.tj.ac.org.br

www.tj.al.org.br

www.tj.am.org.br

www.tj.ap.org.br

www.tj.ba.org.br

www.tj.ce.org.br

www.tj.df.org.br

www.tj.es.org.br

www.tj.go.org.br

www.tj.ma.org.br

www.tj.mt.org.br

www.tj.ms.org.br

www.ta.mg.org.br

www.tj.pa.org.br

www.tj.pb.org.br

www.ta.pr.org.br

www.tj.pe.org.br

www.tj.rj.org.br

www.tj.rn.org.br

www.tj.rs.org.br

www.tjrs.org.br

www.tj.ro.org.br

www.tj.rr.org.br

www.tj.sp.org.br

www.stac.sp.org.br

www.tj.sc.org.br

www.tj.se.org.br

www.stf.org.br

www.stj.org.br

www.tj.to.org.br