

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL- UFRGS**  
**UNIDADE ACADÊMICA DE PÓS-GRADUAÇÃO**  
**CURSO DE DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITOS FUNDAMENTAIS**

**JOÃO RODRIGO DA LUZ**

**IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA A COBRANÇA DE JUROS DE OBRA O**  
**ATRASO NA ENTREGA OS LIMITES E A ILEGALIDADE**

**PORTO ALEGRE**

**2015**

JOAO RODRIGO DA LUZ

**IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA A COBRANÇA DE JUROS DE OBRA O  
ATRASO NA ENTREGA OS LIMITES E A ILEGALIDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado como requisito parcial para a  
obtenção do título de Pós- Graduação em  
Ciências Jurídicas e Sociais na área de  
Direito do Consumidor e Direitos  
Fundamentais, pela Universidade Federal  
do Rio Grande do Sul- UFRGS

Orientador: Prof. Dr. Bruno Miragem

PORTO ALEGRE

2015

Dedico este trabalho a toda minha família, em especial aos meus pais que nunca deixaram de acreditar em meu esforço. E a minha amada esposa por estar sempre comigo em todos os momentos, dos mais felizes aos mais difíceis, sem nunca perder a vontade de ser feliz ao meu lado.

Agradeço primeiramente a Deus, por todas as oportunidades que tenho recebido em minha vida.

Com muito carinho agradeço a todos os professores com os quais tive a honra de receber ensinamentos neste respeitável curso de pós-graduação, e em especial aos Mestres Doutores, Claudia Lima Marques e Bruno Miragem que conduzem com maestria e dedicação inigualável este curso. E por fim agradeço a Universidade Federal do Rio Grande do Sul por toda sua estrutura e acolhimento.

“A alegria que se tem em pensar e aprender faz-nos pensar e aprender ainda mais.”

*Aristóteles*

## RESUMO

O direito do consumidor como ramo autônomo do direito civil, possui suas singularidades, especialmente no que concerne a máxima proteção do consumidor e a busca constante de equilíbrio nas relações dele frente aos fornecedores.

A Lei 8.078 foi promulgada no ano de 1990 com vistas a ser um diploma legal capaz de trazer inovações ao direito privado e organizar as relações de consumo para que a lei pudesse acompanhar os avanços sociais que se apresentavam a época.

Neste contexto as relações de consumo em sua constante evolução apresentam novas tendências, novas contendas e situações que precisavam ser analisadas.

As relações de consumo fazem parte do cotidiano de todos, desde os mais humildes cidadãos, até os mais abastados.

No mercado imobiliário, atualmente, não é diferente, pois a partir do ano de 2009, com a criação do projeto governamental chamado “Minha Casa Minha Vida”, o acesso dos brasileiros das classes sociais mais baixas a aquisição de imóveis passou a gerar inúmeras situações controvertidas que chegam ao judiciário para serem resolvidas.

O presente estudo busca a compreensão em específico da cobrança de juros antes da entrega dos imóveis adquiridos na planta e ainda o atraso na entrega destes imóveis, fazendo um cotejo entre a legislação, a doutrina e a jurisprudência de tribunais regionais e instância superior para a determinação da ilegalidade destas condutas.

Palavras Chave: Atraso na entrega de obras, juros de obra, código de defesa do consumidor, imóveis adquiridos na planta e cláusulas abusivas.

## **ABSTRACT**

Consumer Law, as an autonomous field of Civil Law, has its particular aspects, especially concerning maximum consumer protection and the constant search for balance in its relationships facing the suppliers.

Law 8.078 was constituted in 1990 with the objective of serving as a legal diploma capable of bringing innovation to Private Law and organizing consumer relationships so that the law could walk beside all social improvements presented at the time.

In this context, consumer relationships in their constant evolution show new trends, new feuds and situations that must be analyzed.

Consumer relationships are a part of everyone's daily life, since the most humble citizens to the wealthy ones.

On the Real Estate Market nowadays, it's no different, for since 2009, with the birth of the government program called "Minha Casa Minha Vida" (My House My Life), the access to the acquisition of Real Estate to Brazilians from the lowest stratum caused several controversial situations that that come to be solved in court.

This study aims for the specific comprehension on interest charged before the possession of Real Estate acquired by Blueprint purchase as well as the delay on the delivery of said Real Estate, comparing legislation, doctrine and jurisprudence on regional court and superior instance for determination of illegality on said conducts.

Key words: Delay in the delivery of Blueprint Real Estate purchase, Real Estate interest, consumer defense code, Blueprint purchase, abusive clauses.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>1. AS RELAÇÕES DE CONSUMO E A FORMAÇÃO DOS CONTRATOS.....</b>	<b>11</b>
1.1 Fundamentos do equilíbrio das prestações contratuais e a vulnerabilidade do consumidor.....	16
1.2 Abusividade das cláusulas contratuais e suas consequências jurídicas.....	22
<b>2. VÍCIOS DE CONSENTIMENTO E A UTILIZAÇÃO DO CDC NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>28</b>
2.1 Onerosidade excessiva e o desequilíbrio das prestações contratuais nos contratos imobiliários.....	33
2.2 O enriquecimento sem causa e a ilegalidade da cobrança dos juros de obra.....	38
<b>3. O ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA: LIMITES E A VISÃO DO JUDICIÁRIO.....</b>	<b>43</b>
3.1 A responsabilidade civil das construtoras e dos agentes financeiros.....	48
3.2 Resolução contratual e restituição de valores quando da superação do prazo razoável para a entrega do imóvel.....	53
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>57</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>59</b>

## INTRODUÇÃO

A sociedade em sua constante evolução apresenta inúmeros pontos que merecem ser estudados e analisados sob diversas perspectivas, buscando evidenciar situações, corroborar entendimentos e até mesmo possibilitar novas práticas ou ainda ajustar condutas.

Em especial com o direito ocorre de maneira idêntica, uma vez que sua principal função é a normatização de condutas, solução de conflitos e busca da justiça. Conceito amplo que aliado a temáticas ligadas a sociologia e antropologia pode ser mais bem compreendido.

O direito do consumidor, mesmo sendo um ramo do direito relativamente novo apresenta inúmeras situações que merecem ser analisadas, entendidas e porque não ajustadas conforme as necessidades que o mercado de consumo apresenta.

O presente estudo, busca estabelecer de forma sistemática, os principais pontos que podem influenciar nas relações de consumo quando da aquisição de imóveis na planta que apresentam os “defeitos” de atraso na entrega e cobrança de juros na fase de construção.

De modo geral a análise da formação dos contratos, fundamentos do equilíbrio das relações contratuais, vulnerabilidade do consumidor e as cláusulas contratuais abusivas dão início ao estudo visando criar uma relação entre os preceitos conceituais, e a prática que vem sendo utilizada em específico nos contratos de aquisição de imóveis na planta.

Esse tipo de negociação que é formalizada através dos chamados contratos de adesão, tende a padecer por vícios de consentimento, onerosidade excessiva que gera desequilíbrio nas relações e até mesmo o enriquecimento sem causa por parte das construtoras, incorporadoras e agentes financeiros que são os responsáveis pela elaboração dos referidos contratos.

Especificamente a análise acerca da ilegalidade da cobrança dos juros de obra cotejando-se as regras insculpidas pelo Código de Defesa do Consumidor e a jurisprudência que tem firmado entendimento sobre tal assunto.

Seguindo com a pesquisa acerca destas negociações imobiliárias, a relação entre o prazo de entrega dos imóveis adquiridos na planta, a inclusão de cláusulas de tolerância, os limites razoáveis para essas possibilidades, a normatização legal e a posição jurisprudencial.

Ainda, as formas de responsabilização das construtoras, incorporadoras e agentes financeiros, quando da comprovada causação de danos aos consumidores, pelas condutas estudadas. A principiologia da responsabilidade civil objetiva que permeia o Código de Defesa do Consumidor e as questões específicas que envolvem os contratos de adesão.

A inversão do ônus da prova em favor do consumidor e seus desdobramentos, como a necessidade de comprovação da existência do dano.

Por fim, as possibilidades de resolução dos contratos quando houver o comprovado atraso na entrega dos imóveis adquiridos na planta e ainda as hipóteses de restituição dos valores pagos pelo consumidor.

O mercado imobiliário que teve forte movimentação a partir do ano de 2009 com a criação do projeto do Governo Federal chamado Minha Casa Minha Vida, passou a viabilizar negócios para consumidores de renda mais baixa, que até então não tinham tantas chances postas a sua disposição para a aquisição de bens imóveis.

Este aumento significativo de negócios acontecendo nesse mercado fez surgir às questões que aqui serão analisadas, isso porque, os consumidores com este perfil, de menor renda, tendem a ter sua vulnerabilidade agravada pela hipossuficiência e falta de conhecimento técnico acerca das regras estabelecidas nos contratos.

## 1. AS RELAÇÕES DE CONSUMO E A FORMAÇÃO DOS CONTRATOS

Atualmente sabe-se que a idéia do “*pacta sunt servanda*” que primava pela preservação das cláusulas contratuais e seu cumprimento irrestrito, deu lugar à busca pelo equilíbrio das relações como paradigma de elaboração e revisão dos contratos.

A Constituição de Federal de 1988, dentre outros direitos, assegura, no rol dos direitos fundamentais, a apreciação de lesão ou ameaça a direito<sup>1</sup>.

Além disso, a carta magna garante que o Estado, promoverá, na forma da Lei, a defesa do consumidor<sup>2</sup>, ou seja, os dois direitos fundamentais em comento, são capazes de conferir ao consumidor uma possibilidade real de buscar seus direitos, sempre que houver lesão, ou até mesmo, quando seus direitos forem ameaçados.

Os avanços sociais e a sociedade capitalista foram os grandes responsáveis por essa adequação do direito, tendo-se como marco transformador a revolução industrial e abertura de mercado para novos produtos e novas formas de produção que mudaram também a forma como as pessoas passaram a comprar, vender e consumir produtos e serviços.

Atualmente pode-se dizer que as relações de consumo são as maiores “fontes” para a elaboração de contratos, pois nenhum ramo do direito é capaz de ter tantas transações ocorrendo diariamente e simultaneamente.

Em sendo assim, visando normatizar e criar um microssistema capaz de estabelecer regras, desde as mais básicas, até as mais complexas, o legislador, através do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias em seu artigo 48 estabeleceu o seguinte:

---

<sup>1</sup> Constituição Federal. Art. 5º (...) XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

<sup>2</sup> Constituição Federal. Art. 5º (...) XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor.

Art. 48. O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor.<sup>3</sup>

Assim, no ano de 1990, foi promulgada a Lei 8.078 que dispõe sobre a proteção do consumidor, e estabelece os parâmetros para que as relações de consumo possam ser mais equilibradas. O Código de Defesa do Consumidor, como ficou conhecido, é o grande responsável pela organização das relações de consumo a partir do final do século XX no Brasil.

A realidade social de agilização das contratações, e o aumento das possibilidades existentes no comércio, tanto para produtos, quanto para serviços, aos poucos fez com que a dinâmica consumerista fosse significativamente alterada, novas preocupações surgiram e o direito viu-se diante da necessidade de intervenção do Estado para que fossem criadas ferramentas capazes de equilibrar as relações contratuais.

Acerca desta sistemática Sergio Cavaliere Filho<sup>4</sup> assim leciona:

A sociedade contemporânea, a partir da segunda metade do século XX, passou também a conviver com as relações de consumo, totalmente novas, extremamente dinâmicas e impessoais. Em consequência, o modelo contratual tradicional, fortemente influenciado pelos dogmas do liberalismo – autonomia da vontade e da liberdade de contratar – revelou-se insuficiente para atender uma sociedade industrializada, caracterizada pela produção e distribuição em massa.

A lei consumerista, sistematizou e identificou de forma clara e concisa quem é o consumidor, quem é o fornecedor e até mesmo previu possibilidades como a equiparação a consumidor buscando ampliar a cobertura e proteção dos envolvidos nas relações de consumo e daqueles que em função delas, por ventura, tenham sido prejudicados ou atingidos, e assim possam ser reparados.

---

<sup>3</sup> Constituição Federal – Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/constituicao/constituicao.htm/] - Pesquisa 31 de março de 2015 – 00h e 34min.

<sup>4</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. Ed. São Paulo: Atlas 2011 p. 111 e 112.

Novamente, faz-se oportuno trazer as palavras de Sergio Cavalieri Filho<sup>5</sup> que seguem no mesmo diapasão:

Para se ajustar a essa nova liberdade, a disciplina dos contratos passou por uma paulatina e contínua modificação. Os contratos paritários, aqueles cujas cláusulas são discutidas individualmente e em condições de igualdade, tornaram-se exceção no comércio jurídico, suplantados que foram pelos contratos de adesão, nos quais as cláusulas ou condições gerais são predispostas e aplicadas a toda uma série de futuras relações contratuais. Mas essa nova fórmula de contratação padronizada, embora tenha atendido por algum tempo às expectativas dessa sociedade de consumo, conferindo celeridade à atividade produtiva e acesso ao consumo de um número cada vez maior de produtos e de serviços, rapidamente se desvirtuou, passando a servir aos interesses dos poderosos para práticas abusivas. O consumidor não mais tinha escolha: ou aceitava os termos estabelecidos pelos fornecedores para a aquisição de produtos ou serviços, ou simplesmente não os contratava.

Concomitantemente, temas como a função social dos contratos, a boa-fé objetiva, a proteção da confiança nas relações contratuais, o abuso do direito, a onerosidade excessiva e outros mais passaram a ser discutidos com maior intensidade e exigiram profunda releitura do conceito clássico de contrato.

Embora as relações contratuais, a sociedade e o próprio direito tenham se modificado ao longo do tempo, jamais será possível contratar, sem que estejam presentes os princípios primordiais da boa-fé e confiança para que haja negócios jurídicos que irão atender ambas as partes sem prejuízo para nenhuma delas.

Isso porque por definição estrita, contrato é o negócio jurídico bilateral e sinalagmático, que exige consentimento e pressupõe a conformidade com a ordem legal, tendo por escopo, os fins específicos delimitados em seu objeto.

De outra banda, tem-se por relação de consumo, a relação existente entre fornecedor e consumidor na prestação de um serviço ou aquisição de um produto que se encontra disponível no mercado de consumo e pode ser comercializado de forma lícita, tendo seu objeto determinado ou determinável.

Para que se possa seguir com o melhor entendimento, necessário trazer a definição legal obtida do Código de Defesa do Consumidor, de como se caracterizam as partes envolvidas nestas relações, senão vejamos:

---

<sup>5</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. Ed. São Paulo: Atlas 2011 p. 112.

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

(...)

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços<sup>6</sup>.

Tecnicamente, pode-se descrever a relação de consumo como o liame existente entre o fornecedor e o consumidor, onde este último busca satisfazer uma necessidade sua como destinatário final do produto ou serviço adquirido.

Nesta dinâmica, portanto, a relação de consumo é composta por dois elementos principais, o subjetivo e o objetivo.

Tais componentes compreendem-se como aqueles que representam os sujeitos envolvidos na relação de consumo e o próprio objeto dessa relação. O elemento subjetivo é aquele composto pela figura do consumidor e pela figura do fornecedor, já o objetivo é composto pela existência de mercadorias ou serviços envolvidos na relação de consumo.

Neste sentido, difícil seria de acreditar que não houvesse supressões e até mesmo abuso de direitos, caso a lei não atuasse visando evitar estas práticas. Por isso, o direito do consumidor assumiu papel de destaque e sua presença é de fundamental importância como microssistema autônomo do direito no cenário atual.

Sobre esta última afirmação, Bruno Miragem<sup>7</sup> assim destaca:

O direito do consumidor converteu-se em pouco mais de duas décadas em um dos ramos mais importantes do direito brasileiro. Convergem para a disciplina do direito do consumidor temas variados como a regulação dos contratos e da responsabilidade por danos até o processo coletivo a proteção de marcas e patentes e a defesa da concorrência. Da mesma forma os desafios da inclusão e acesso ao consumo de novos consumidores a proteção dos vulneráveis também em vista das exigências do desenvolvimento econômico na sociedade de informação colocam o direito do consumidor como protagonista do mundo globalizado.

---

<sup>6</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l8078.htm] - Pesquisa 03 de abril de 2015 – 16h e 20min.

<sup>7</sup> MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor** 4. Ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2013. p.114.

Certo é que, muitas situações influenciam na formação dos contratos, muitas delas nem sempre observam os limites do razoável e é aí que a lei entra em cena para corrigir os excessos.

Na maioria dos casos, o consumidor está em posição de inferioridade perante o fornecedor, seja por desconhecer tecnicamente o produto ou serviço oferecido, seja pelo desconhecimento dos possíveis desdobramentos do negócio jurídico em si, e isso se denomina vulnerabilidade do consumidor.

Sobre a sistemática protetiva do CDC, João Batista de Almeida<sup>8</sup> assim destaca:

O CDC surgiu exatamente para coibir tais abusos e restabelecer o equilíbrio entre as partes contratantes. A inferioridade do consumidor foi compensada pela edição de normas protetivas, como são a enumeração de direitos básicos, as tutelas específicas, à nulidade de cláusulas abusivas e a possibilidade jurídica de revisão do contrato em caso de onerosidade excessiva.

Em resposta à insuficiência apontada, a nova lei atacou os pontos vulneráveis apontados nessa área, logrando conceber um sistema protetivo que prometia, e vem se mostrando, ser dos mais eficazes. Dentre as novas medidas podem ser destacadas as seguintes: a atenuação do princípio da força obrigatória do contrato (*pacta sunt servanda*) e a consequente adoção da teoria da quebra da base do negócio, ao permitir a modificação das cláusulas que estabeleçam prestações desproporcionais e a revisão das prestações excessivamente onerosas em razão de fatos supervenientes, mediante o acolhimento, na via legislativa, da cláusula *rebus sic stantibus*; a prática do dirigismo contratual para regulamentar condutas e sancionar cláusulas abusivas (arts. 46, 51, 52, 53, e 54); a vinculação imediata do fornecedor, a exigência do prévio conhecimento do conteúdo do contrato e o período de reflexão em benefício do consumidor (arts. 46 e 49); a instituição da garantia legal (art. 24) e a regulamentação da garantia contratual (art. 50 parágrafo único); o estabelecimento do controle concreto de cláusula prejudicial ao consumidor (art. 51, § 4º) e, por fim, o acolhimento da interpretação favorável ao consumidor (art. 47)...

Conforme destacado acima pelo doutrinador, as ferramentas ditas de equilíbrio foram postas a disposição dos consumidores para ajustar as relações de consumo e, até mesmo, frear as condutas abusivas e reprováveis que até então ocorriam corriqueiramente na prática.

---

<sup>8</sup> ALMEIDA, João Batista de. **A proteção do consumidor**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 139 e 140.

## 1.1 Fundamentos do equilíbrio das prestações contratuais e a vulnerabilidade do consumidor

Conforme amplamente discorrido no tópico anterior, as relações de consumo, em virtude das evoluções sociais, sofreram modificações para que se pudesse ter maior equilíbrio das prestações contratuais.

Ou seja, compulsoriamente, através da lei, as relações de consumo e as prestações contratuais foram ajustadas no sentido de fazer com que mecanismos legais pudessem reparar possíveis falhas nas condutas das partes.

Superada a questão histórica, que fez com que os institutos jurídicos em análise fossem readequados para suportar as novas realidades sociais, a partir deste ponto passar-se-á a verificar as questões atuais acerca das relações consumeristas e o equilíbrio das prestações contratuais.

O CDC, em seu artigo 6º define os direitos básicos do consumidor, conforme se vê<sup>9</sup>:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

---

<sup>9</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm)] - Pesquisa 03 de abril de 2015 – 18h e 30min.

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

IX - (Vetado);

X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.

Em sentido amplo, todas as diretrizes relacionadas pelo artigo colacionado acima buscam equilibrar as relações onde o consumidor poderia ser prejudicado por sua falta de conhecimento acerca do consumo e/ou aquisição de produtos ou serviços. Conferindo-lhe, portanto, uma gama de garantias que se não forem respeitadas pelo fornecedor ensejarão na reparação do consumidor.

Além disso, os legisladores na concepção de CDC preocuparam-se com as situações onde os danos, ou possíveis danos pudessem atingir pessoas que não foram os consumidores de forma direta nas relações de consumo, e para tanto, a lei consumerista estabeleceu situações de equiparação a consumidor.

O primeiro exemplo é o parágrafo único do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor<sup>10</sup> que dispõe o seguinte:

Art. 2º - (...)

Parágrafo único. **Equipara-se a consumidor** a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo. (Grifei)

---

<sup>10</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l8078.htm] - Pesquisa 06 de abril de 2015 – 22h e 00min.

O dispositivo em comento abrange uma quantidade, quase que infinita, de pessoas que possam ter alguma relação/intervenção nas relações de consumo.

Posteriormente, no artigo 17, onde o CDC<sup>11</sup> trata da Responsabilidade pelo Fato de Produto e do Serviço, novamente o legislador apresenta possibilidade de equiparação a consumidor:

Art. 17. Para os efeitos desta Seção, **equiparam-se aos consumidores** todas as vítimas do evento. (Grifei)

O legislador ao formular este comando legal, iniciou com uma nova forma de buscar a reparação daquelas pessoas que por ventura tenham suportado algum dano proveniente das relações de consumo e que até então estariam descobertas.

Adiante, na parte que trata das Práticas Comerciais, o artigo 29 do CDC<sup>12</sup> assim define:

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

Considerando que as práticas comerciais como publicidade e marketing, por exemplo, são capazes de lançar informações que irão sugestionar os consumidores a adquirir produtos ou serviços, haveria de se ter um dispositivo capaz não só de reparar os danos causados aos consumidores diretos, mas também aqueles que de alguma forma tenham sido expostos a estas práticas.

Aqui, salienta-se a hipótese de vinculação da oferta que a partir do CDC, passou a obrigar o fornecedor a responsabilizar-se por sua totalidade, conforme insculpido no artigo 30 como se pode ver do colacionado abaixo:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor

---

<sup>11</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l8078.htm] - Pesquisa 06 de abril de 2015 – 22h e 20min.

<sup>12</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l8078.htm] - Pesquisa 06 de abril de 2015 – 22h e 43min.

que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado<sup>13</sup>.

Novamente, traz-se as palavras de Bruno Miragem<sup>14</sup>, para assentar o entendimento acerca do efeito vinculativo da oferta no CDC:

**Considerando o modo como se processam as contratações no mercado de consumo, assim como a multiplicidade de meios e a velocidade com que se estabelecem e divulgam as informações relativas a tais contratos, o legislador do CDC optou por indicar à oferta efeito vinculante, caracterizando-a como toda e qualquer informação suficientemente precisa divulgada pelo fornecedor. (Grifei)**

A hipótese contida no artigo 30 do CDC, nada mais é do que uma ferramenta posta pelo legislador para assegurar que o fornecedor tenha maior cuidado ao divulgar seus produtos ou serviços e assim o faça com diligência, sob pena de ter que cumprir integralmente o prometido em caso de faltar com a verdade ou mesmo exagerar na exposição.

Assim, visando evitar abusos, que num passado não tão distante, fizeram parte da rotina das relações de consumo, o legislador criou modo de frear o oferecimento desmedido de produtos e serviços que nem sempre cumpriam a risca o que era prometido.

Previsões legais como a regulação da publicidade e das práticas abusivas, somaram-se as regras consumeristas com o fito de coibir as situações de excesso por parte dos fornecedores.

Além disso, a previsão direta estabelecida pelo CDC das ações coletivas e da defesa do consumidor em juízo trouxeram maior confiabilidade para as relações de consumo. Com base na legislação e doutrina, pode-se dizer que o CDC criou um mecanismo protetivo que cerca as relações de consumo de tal forma que praticamente todas as possibilidades estão previstas.

---

<sup>13</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)] - Pesquisa 21 de abril de 2015 – 21h e 36min.

<sup>14</sup> MIRAGEM, Bruno. **Curso de direito do consumidor**, 3ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2012, p. 202.

Sobre este ponto, torna-se importante apresentar as palavras de Carlos Alberto Bittar<sup>15</sup>:

O sistema de proteção instituído compõe-se de um complexo normativo especial em que: é definido regime próprio para a defesa do consumidor, com a fixação de princípios básicos e a estruturação de entidades próprias de controle; são vedadas condutas e disposições contratuais consideradas abusivas; são limitadas certas práticas, inclusive contratuais, lesivas a interesses dos consumidores; são sancionadas, nos níveis administrativo, penal e civil as condutas condenáveis; e são instituídos mecanismos próprios, no campo processual, para a satisfação dos direitos em causa.

Assim, de início, são enunciadas as premissas em que assenta o sistema. Da definição dos princípios depreende-se nítida orientação protecionista do consumidor, reconhecendo-se por expresse, com as distorções detectadas, na prática, a posição de desvantagem em que se encontra frente aos complexos empresariais que movimentam as diferentes etapas do ciclo econômico.

Todo este sistema tem por base e premissa objetiva a vulnerabilidade do consumidor, conceito este que afirma ser o consumidor sempre a parte mais frágil da relação de consumo, isto pelo seu desconhecimento técnico, econômico, jurídico, científico ou até mesmo fático.

Este conceito inclusive, pode-se dizer que foi o real motivador para a criação do CDC, pois ao reconhecer-se o consumidor como parte mais “fraca” na relação de consumo e não apresentarem-se fundamentos legais capazes de assegurar sua proteção, estaria o consumidor lançado a toda a sorte de malgrados causados por aqueles fornecedores que poderiam visar os lucros a qualquer custo.

Mas não é difícil de compreender porque o consumidor é realmente a parte mais frágil da relação de consumo, basta que se pense da seguinte forma: o consumidor é aquele que se lança ao mercado, em busca de satisfazer suas necessidades e até mesmo obter bens supérfluos, e para isso sujeita-se as condições impostas pelos fornecedores. Pois como se sabe, dificilmente, ou quase que nunca há uma real negociação do consumidor com o fornecedor para a obtenção do produto ou serviço que será consumido. E em

---

<sup>15</sup> BITAR, Carlos Alberto. **Direitos do Consumidor – Código de Defesa do Consumidor**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense 2011. p. 24.

assim sendo, esta sujeição do consumidor aliada a um mercado havido por obtenção de lucros, torna o consumidor quase que uma presa fácil neste cenário de consumismo voraz.

A confirmação desta premissa aparece insculpida no inciso I do artigo 4º do Código de Defesa do Consumidor<sup>16</sup>, senão vejamos:

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

**I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo; (Grifei)**

Embora seja de fácil o entendimento acerca da vulnerabilidade do consumidor, essa jamais pode ser confundida com a eventual hipossuficiência, pois esta última é característica que pode ou não ser conferida ao consumidor, ao contrário da vulnerabilidade que é condição inerente a sua posição.

Cabe aqui, salientar a questão dos contratos para aquisição dos bens imóveis na planta, que é o tema central deste estudo, onde há marcante disparidade entre os consumidores e os agentes financeiros e construtoras, ficando bastante evidenciada a vulnerabilidade do consumidor.

Compreende-se, portanto que o consumidor, por sua condição de vulnerável nas relações de consumo, precisou contar com a Lei 8.078/90 para pode ver seus direitos garantidos e ter através da intervenção do Estado, fundamentos jurídicos capazes de equilibrar as relações de consumo.

Esse protecionismo atingiu tal abrangência que idéias, até então distantes da realidade, como revisão de cláusulas contratuais e interpretação mais favorável ao consumidor passaram a vigorar juntamente com o CDC e é justamente acerca destas cláusulas contratuais e as hipóteses de abusividade contidas nos contratos de consumo, que será tratado a partir do tópico seguinte.

---

<sup>16</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)] - Pesquisa 25 de abril de 2015 – 13h e 33min.

## **1.2 Abusividade das cláusulas contratuais e suas consequências jurídicas**

A partir deste ponto inicia-se a parte fundamental deste estudo que visa buscar a compreensão das causas pelas quais as cláusulas abusivas e o desrespeito as normas do CDC são capazes de trazer lesões aos consumidores que adquirem imóveis na planta, ou seja, antes de sua construção propriamente dita.

Até este ponto, discorreu-se sobre as regras protetivas postas em vigor a partir de 1990 pela promulgação da Lei 8.078, onde a intervenção do Estado vem tentando coibir as práticas abusivas por vezes praticadas pelos fornecedores.

Sabe-se que desde o rompimento das idéias do Estado Liberal onde o Estado priorizava a autonomia das vontades e o judiciário posicionava-se no sentido de que os contratos tinham força de lei e seu cumprimento era obrigatório, a sociedade avançou e as suas exigências mostraram-se inversamente proporcionais a estes paradigmas até então utilizados.

O consumidor tem cada vez menos opção de barganhar e fazer valer suas condições na hora de contratar. Em especial na aquisição de bens imóveis, principalmente quando estes são adquiridos através de agentes financeiros que complementam valores que o consumidor não tem para viabilizar o negócio, alienando o bem até que este seja inteiramente quitado pelo consumidor.

Em linhas gerais, se diz que um contrato só se mantém se ele é útil e equilibrado, trazendo vantagens recíprocas para as partes. Quando uma das partes se beneficia desproporcionalmente em detrimento da parte contrária, se diz que é caso de onerosidade excessiva, o que fatalmente ocasionará o descumprimento ou rompimento contratual.

A possibilidade de revisão contratual, advinda do CDC fez com que os contratos pudessem ser analisados pelo judiciário que diante de prestações comprovadamente desproporcionais reequilibra as condutas ou até mesmo sentença com vistas à reparação da onerosidade excessiva.

Insta referir aqui neste ponto as palavras do jurista Diogo L. Machado de Melo<sup>17</sup>:

A denominação “cláusula abusiva” não é antiga. No Brasil e na lei, esta nomenclatura foi legitimada com o advento do Código de Defesa do Consumidor. Todavia, a noção de abusividade já era conhecida, fruto das idéias trazidas pelas cláusulas leoninas e pelas condições protestativas. Na noção que se tem de cláusulas abusivas é levada em consideração a ideia de grave desequilíbrio entre direitos e obrigações, de quebra, de relação de equivalência pressuposta na generalidade dos contratos comutativos, construções que devem ser aprofundadas, dada a falta de previsão de listas de cláusulas abusivas no Código Civil de 2002, que só poderá ser feito com o auxílio dos princípios contratuais da boa-fé, da justiça contratual e da função social dos contratos.

Podemos dizer, desde já, que cláusulas abusivas serão aquelas que desequilibram, de maneira significativa, a relação de equivalência entre direitos e obrigações de uma e outra parte, ofensivas à boa-fé ou à função social, que pode motivar um controle preventivo abstrato, como também um controle individual e concreto.

Em específico nos contratos de financiamento imobiliário, sabe-se que as políticas públicas de incentivo a indústria da construção civil, fomentaram o lançamento de inúmeros empreendimentos imobiliários no país inteiro, para uso residencial e comercial, o que por consequência fez crescer os casos levados à apreciação do poder judiciário.

As modalidades de financiamento direto com as construtoras ou através de agentes financeiros trouxeram dúvidas aos Tribunais, como por exemplo, o cabimento do CDC para a solução dos problemas resultantes destes tipos de contratos. Ainda, se os contratos de compra e venda de imóveis, firmados com incorporadoras e construtoras, seriam considerados contratos de adesão.

No que concerne a utilização do CDC para a solução das contendas envolvendo os contratos de financiamento imobiliário, mostra-se fundamental para a análise da configuração ou não da abusividade das cláusulas, uma vez que esta previsão inexistente, de forma direta, no Código Civil de 2002.

Devido à quantidade de questionamentos se compreende a dúvida inicial do judiciário em utilizar ou não o CDC nestes contratos, mas ao efetuar-se a análise mais atenta, vê-se que a ferramenta é a mais adequada.

---

<sup>17</sup> MELO, Diogo L. Machado de. **Cláusulas Contratuais Gerais** – São Paulo: Saraiva 2008 p. 102.

Sobre esta ideia, Ada Pellegrini Grinover<sup>18</sup> leciona o seguinte:

O Código de Defesa do Consumidor tem fundamento constitucional, nos termos do art. 5º, XXXII, da Constituição Federal, que impõe ao Estado promover a defesa do Consumidor na forma da lei. E ainda, são normas de ordem pública e interesse social, o que equivale a dizer que são inderrogáveis por vontade dos interessados em determinada relação de consumo, embora se admita a livre disposição de alguns interesses de caráter patrimonial.

Quanto aos contratos de financiamento imobiliário serem ou não considerados contratos de adesão, resta claro que sim, são de adesão eis que possuem estrutura pré-definida e já estão prontos, no ato da contratação, não podendo o consumidor alterar qualquer disposição, restando a ele apenas a possibilidade de concordar ou não com os termos do pacto. O que na maioria das vezes é feito sem análise mais criteriosa, por vários motivos, como o tamanho das minutas, a falta de conhecimento técnico acerca dos desdobramentos legais do negócio e até mesmo pela necessidade de ver a contratação concluída e o negócio fechado, para que o mais rápido possível tenha-se a posse direta da tão sonhada casa própria.

Nesta prática de mercado, onde o consumidor apenas concorda ou não, a chamada adesão, os perigos são de fato enormes, uma vez que toda a sorte cláusulas abusivas e desproporcionais pode estar escondida nas linhas de longas minutas que podem trazer enormes dores de cabeça aos consumidores.

Em sua completude, o CDC permite-nos dizer que é possível distinguir dois tipos de cláusulas que poderão ser analisadas e/ou modificadas num contrato deste tipo, quais sejam: as cláusulas abusivas propriamente ditas, que nascem no momento da formação do contrato e em seu objeto já estabelecem uma prestação ou condição desproporcional em desfavor do aderente e as cláusulas passíveis de revisão que são supervenientes à sua formação causando um desequilíbrio no momento da execução por algum fato alheio a formação do contrato que irá gerar a lesão.

---

<sup>18</sup> GRINOVER, Ada Pellegrini e outros. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: Comentado pelos autores do anteprojeto.** 9 ed. 2004. p. 22.

Esta observação deve ser criteriosamente analisada em cada caso e contrato em específico, podendo existir ou não cláusulas abusivas, mas sim revisáveis.

Assim pode-se dizer que cláusulas abusivas são aquelas onde há um abuso de direito, ou seja, um afastamento ético no que seria o exercício regular de um direito e que por valer-se da condição presumida de boa-fé acaba por exceder esses direitos causando prejuízo a outra parte.

Acerca da presunção de boa-fé contratual e sua condição contratual, Cavalieri Filho<sup>19</sup> destaca o seguinte:

A boa-fé como limite ao exercício de todo e qualquer direito subjetivo (função de controle) representa o padrão ético de confiança e lealdade indispensável para a convivência social. As partes devem agir com lealdade e confiança recíprocas. Essa expectativa de um comportamento adequado por parte do outro é um componente indispensável na vida de relação. Como princípio infraconstitucional mais importante, tanto no CDC como no Código Civil, a boa-fé, na sua função de controle, passou a ser um “cinto de segurança” da ordem jurídica, além do que não se pode ir sem incorrer em abuso do direito.

O artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor estabelece um rol exemplificativo de cláusulas que podem ser nulas de pleno direito quando constantes num contrato. Já no artigo 52 estão listadas condições imprescindíveis para aqueles contratos onde houver fornecimento de produtos ou serviços que envolvam outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor. E por derradeiro, no artigo 53 do CDC fica determinado que são nulas de pleno direito, nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. Criando desta forma uma diretriz capaz de servir como régua para os contratantes.

---

<sup>19</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. Ed. São Paulo: Atlas 2011 p. 173.

Conforme trazido acima, fundamentalmente no CDC do artigo 51 ao 53, estão estabelecidas as possibilidades e o que o legislador entendeu como “Cláusulas Abusivas”, ou seja, situações onde o consumidor estaria passível de arcar com obrigações, pecuniárias ou não, desproporcionais.

Acerca da eficácia da proteção do consumidor contra cláusulas abusivas, Bruno Miragem<sup>20</sup> leciona que:

A proteção do consumidor em relação às cláusulas abusivas nos contratos de consumo compreende basicamente três aspectos:

- a) A identificação das espécies de cláusulas abusivas e sua natureza;
- b) A sanção legal da abusividade, que no sistema do CDC é o da nulidade de pleno direito;
- c) Os procedimentos de controle do conteúdo dos contratos, estabelecendo quem será competente para exercê-lo, assim como os seus resultados, que no caso dos contratos de consumo será, quando possível, a redução do negócio jurídico com a respectiva manutenção do contrato no interesse do consumidor.

Parece-nos que num contrato de consumo ao identificar-se uma cláusula abusiva, a mais alta sanção que se pode apresentar é a nulidade de pleno direito, isso porque ao reconhecer a abusividade daquela cláusula é como se a mesma deixasse de existir, por consequência seus efeitos seriam nulos, e em caso de já ter produzido algum prejuízo ao consumidor estaria configurada a conduta dolosa do fornecedor e assim a reparação estaria com sua guarida assegurada. Isso porque, como se sabe, o CDC vigora com o reconhecimento e utilização da responsabilidade objetiva, excetuando-se esta condição apenas para os profissionais liberais.

Em específico nos contratos de financiamento imobiliários, existem práticas e cláusulas que já foram extirpadas pela jurisprudência como se pode ver abaixo em ementa retirada do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, onde é pacífico o entendimento de que a cobrança de comissão de corretagem em contratos de financiamento imobiliário é prática abusiva e o valor pago é restituível ao consumidor:

---

<sup>20</sup> MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor** 4. Ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2013. p. 288.

**Número:** 71005173836

**Órgão Julgador:** Segunda Turma Recursal Cível

**Tipo de Processo:** Recurso Cível

**Comarca de Origem:** Comarca de Alvorada

**Classe CNJ:** Recurso Inominado **Decisão:** Acórdão

**Relator:** Cintia Dossin Bigolin

**Ementa<sup>21</sup>:** **RECURSO INOMINADO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMÓVEL COMPRADO EM SHOWROOM. CONTRATO DE ADESÃO. ABUSIVA CLÁUSULA QUE IMPÕE AO CONSUMIDOR O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO DE FORMA SIMPLES. SENTENÇA MANTIDA.** Trata-se de ação ordinária fundada na abusividade da cobrança dos valores relativos à comissão de corretagem. Pagamento com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (fls. 39/56). Ilegitimidade passiva afastada, considerando a existência de parceria entre a imobiliária e a construtora, agindo os corretores como representantes da empreendedora. Para ensejar o pagamento da comissão de corretagem é necessária a inequívoca comprovação da eficaz atuação do corretor, seja aproximando as partes interessadas, quer realizando a venda do imóvel. Não há prova nesse sentido. O contrato de corretagem não restou caracterizado, pois a atuação da corretora não se deu de forma independente, mas sim vinculada às determinações da incorporadora. **Portanto, reconhecida a abusividade da contratação do pagamento da corretagem (cláusula 15.1 - fl. 36), por violação ao artigo 51, IV, do CDC.** Devolução de forma simples, pois não demonstrada a má-fé da requerida e em consonância com o entendimento das Turmas Recursais. RECURSO IMPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71005173836, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cintia Dossin Bigolin, Julgado em 08/04/2015).

**Data de Julgamento:** 08/04/2015 **Publicação:** Diário da Justiça do dia 13/04/2015. **(Grifei)**

Em que pese ser difícil ao consumidor fazer a prova de que agiu com má-fé o fornecedor ou seu representante que participou do negócio jurídico, a característica objetiva da responsabilidade faz com que configurado o dano, a reparação seja imposta. E nos casos previstos no CDC, o juiz poderá ainda inverter o ônus da prova em favor do consumidor em razão de sua condição de vulnerabilidade e/ou hipossuficiência.

Assim, resta claro que existem ferramentas capazes de assegurar que as cláusulas contratuais abusivas podem ser elididas, revistas e em se confirmando sua existência nos contratos de consumo, principalmente nos de negócios imobiliários, que é o escopo do presente trabalho, serão nulas de pleno direito.

---

<sup>21</sup> **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul** - Disponível em: [www.tjrs.jus.br] – Pesquisa de Jurisprudência 09 de maio de 2015 – 15h e 58min.

## 2. VÍCIOS DE CONSENTIMENTO E A UTILIZAÇÃO DO CDC NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Muitos casos têm chegado ao judiciário de consumidores que alegam desconhecimento de certas cláusulas e seus desdobramentos nos contratos de financiamento imobiliário. Neste sentido, cumpre ressaltar que a regra trazida pelo CDC assegura que caso ao consumidor não seja oportunizada forma de ter conhecimento acerca do contrato, suas cláusulas e seu conteúdo, não será ele obrigado a se sujeitar a este contrato.

Tal paradigma está insculpido no artigo 46 do CDC<sup>22</sup>, senão vejamos:

**Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance. (Grifei)**

Muitos são os fatores que influenciam os consumidores a tomar a decisão de efetuar uma compra de produto, ou utilização de serviço.

Em suma, salienta-se que atualmente a publicidade cumpre papel de destaque nas relações de consumo de modo geral, podendo-se dizer que ela influencia e determina perfis de consumidores através de estímulos das mais variadas formas.

E sobre isso, Bruno Miragem<sup>23</sup> escreveu o seguinte:

Dentre os diversos fenômenos da sociedade contemporânea, denominada sociedade da informação ou sociedade de consumo, o desenvolvimento da atividade publicitária é um dos que maiores consequências trouxe para o surgimento e desenvolvimento do mercado de consumo, assim como para a caracterização das transformações econômicas mais substantivas do último século.

Neste sentido tem-se o CDC como microsistema capaz de regular esta matéria e ser utilizado na solução de conflitos que a ela estejam ligados.

---

<sup>22</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)] - Pesquisa 11 de maio de 2015 – 23h e 50min.

<sup>23</sup> MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor** 3. Ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2012. p. 208.

O codex consumerista como balizador de conduta para o anunciante, abarcou os princípios da identificação e transparência, vedando desta forma a publicidade simulada (*merchandising*), enganosa e abusiva.

Sobre a principiologia envolta na publicidade, assim destaca Sergio Cavalieri Filho:<sup>24</sup>

Alguns princípios são apontados pela doutrina como norteadores da publicidade. Não se deve, porém, confundir os princípios gerais da publicidade com os princípios do CDC examinados no Capítulo III.

Entre os princípios da publicidade, destaca-se em primeiro lugar o princípio da identificação, consagrado no art. 36 do CDC: “A publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal.” Depreende-se do dispositivo que a publicidade só é lícita quando o consumidor puder identificá-la imediata e facilmente.

(...)

Encontra-se no parágrafo único do art. 36 o princípio da transparência da fundamentação da mensagem publicitária. “O fornecedor, na publicidade de seus produtos ou serviços, manterá, em seu poder, para informação dos legítimos interessados, os dados fáticos, técnicos e científicos que dão sustentação à mensagem.”

A idéia central deste princípio é possibilitar que a relação contratual com o consumidor seja menos danosa.

Insta referir, que num mercado de consumo cada vez mais acelerado, com tecnologias em constante desenvolvimento, a informação ao consumidor mostra-se como ferramenta mais do que indispensável, pois a “sede” pelo consumismo é característica que por vezes tira a capacidade do consumidor optar pelo que é mais vantajoso. A dúvida entre ter algo, pagando alto valor por isso, ou às vezes, em condições desfavoráveis, ou não ter aquele bem, gera no consumidor uma sensação de perda, falta de capacidade e frustração. Estes sentimentos, aliados com questões sociais, busca por igualdade e aumento no poder de compra fazem com que os consumidores sejam facilmente conduzidos a fechar negócios que nem sempre lhe são os mais favoráveis.

---

<sup>24</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. Ed. São Paulo: Atlas 2011. p.. 133 e 134.

No mercado imobiliário, em específico, as políticas públicas de incentivo a aquisição da casa própria, embora possuam um lado de grande relevância social, acabaram por dar margem a uma gama enorme de situações de desrespeito aos consumidores.

Além da questão da informação, que nem sempre é a mais adequada, e está totalmente voltada a fazer com que o consumidor feche o negócio, o consumidor acaba aderindo literalmente a contratos que apresentam inúmeras condições em desconformidade com o CDC.

Um bom exemplo desta afirmação é a cobrança de comissão de corretagem que não pode ser cobrada do consumidor, e é prática quase que corriqueira entre as construtoras e incorporadoras.

E além das cortes estaduais, já há entendimento pacífico acerca deste tema, onde o Superior Tribunal de Justiça<sup>25</sup> tem se posicionado da seguinte forma:

**RECLAMAÇÃO Nº 24.582 - DF (2015/0100176-4)**  
**RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECLAMANTE: MB ENGENHARIA SPE 072 S.A**  
**ADVOGADO: RENATA PANIQUAR GATTO KERSEVANI TOMAS**  
**RECLAMADO: TERCEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS**  
**ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL**  
**INTERES.: AMARO AQUINO MARQUES**  
**ADVOGADO: CLOVES GONÇALVES DE SOUSA**  
**JUIZADOS ESPECIAIS ESTADUAIS. RECLAMAÇÃO AJUIZADA**  
**COM FUNDAMENTO NA RESOLUÇÃO STJ N. 12/2009. AUSÊNCIA**  
**DE PROCURAÇÃO OUTORGANDO PODERES À ADVOGADA**  
**QUE SUBSCREVE A PETIÇÃO INICIAL. CASO A QUE TEM**  
**APLICAÇÃO O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA SÚMULA**  
**115/STJ. PRECEDENTES.**  
Reclamação não conhecida.  
DECISÃO

Conforme se extrai da narrativa feita na petição inicial desta reclamação, ajuizada por MB Engenharia SPE 072 S.A. nos termos da Resolução STJ n. 12/2009, insurge-se a reclamante contra o acórdão proferido pela Terceira Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, cuja ementa apresenta este teor:

**JUIZADOS ESPECIAIS. CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR.**  
**PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INVERSÃO DO**  
**ÔNUS DA PROVA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA**  
**AFASTADA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ÔNUS DO**  
**FORNECEDOR. COBRANÇA INDEVIDA. REPETIÇÃO DE**

---

<sup>25</sup> **Superior Tribunal de Justiça** – Disponível em: [www.stj.jus.br] – Pesquisa de Jurisprudência 12 de maio de 2015 – 23h e 56min.

**INDÉBITO. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.**

**1. A relação que envolve as partes é de consumo, razão pela qual aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à questão, ensejando a inversão do ônus da prova, vez que constatada a vulnerabilidade e hipossuficiência do consumidor.**

**2. Tratando-se de demanda em que se pretende a devolução das verbas pagas a título de comissão de corretagem, todos os intervenientes na cadeia de fornecimento são solidariamente responsáveis perante o consumidor. Portanto, não há que se falar em ilegitimidade passiva da empresa de incorporação imobiliária para o contrato de compra e venda de imóveis postos em discussão.**

**3. De acordo com a orientação jurisprudencial, nos domínios da relação de consumo a cobrança da comissão de corretagem pelo fornecedor representa indevida transferência para o consumidor dos custos de um serviço prestado no interesse exclusivo da própria atividade empreendedora.**

**4. Assim, mostra-se abusiva a imposição, em contrato de adesão, da cláusula que transfere ao consumidor o ônus decorrente de serviço que não foi contratado por ele, eis que tal artifício visa dar aparência de legalidade à cobrança ilícita, devendo a quantia ser restituída. Por implicar em uma espécie de venda casada, além da falta de informação adequada ao consumidor e do desvirtuamento do contrato de corretagem, a transferência do encargo de pagamento da comissão ao consumidor é abusiva, sendo nula de pleno direito a cláusula, independentemente de estar expressa ou tácita, a teor do art. 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor.**

5. A cobrança de quantia indevida gera direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável. Nas relações consumeristas é desnecessária a prova da má-fé para ensejar a reparação, basta que haja falha na prestação do serviço, consubstanciada na cobrança indevida. Ante a manifesta cobrança indevida de comissão de corretagem, a restituição deve ser em dobro, nos termos do parágrafo único do art. 42 do CDC.

6. Recurso conhecido e provido. Sentença reformada para condenar as recorridas a pagarem a recorrente a quantia de R\$ 24.358,46, equivalente ao dobro do valor indevidamente cobrado a título de comissão de corretagem, acrescido de correção monetária pelo INPC desde a data do pagamento e de juros de mora de 1% ao mês.

7. Sem custas e sem honorários, ante a ausência de recorrente vencido, nos moldes do art. 55, da Lei 9.099/95. Alega a reclamante que o entendimento adotado pela Turma Recursal destoaria da jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

Brevemente relatado, decido.

Conforme certificado pela Coordenadoria de Processos Originários à fl. e-STJ 141, não consta, nos presentes autos, instrumento procuratório outorgado pela reclamante à advogada que subscreveu a petição inicial.

Segundo a jurisprudência consolidada desta Corte, "na instância especial é inexistente recurso interposto por advogado sem procuração nos autos" (Súmula nº 115/STJ), entendimento que vem sendo aplicado, por extensão, às reclamações ajuizadas com base na Resolução STJ nº 12/2009.

(...)

Publique-se.

Brasília, 30 de abril de 2015.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Em que pese, como dito pelo Min. Marco Aurélio Bellizze, na sentença colacionada acima, é pacífico o entendimento jurisprudencial de que a taxa de corretagem deve ser paga pela incorporadora/construtora, ou seja, pelo vendedor, ocorre que na prática, quando o consumidor busca a aquisição do imóvel, é condição do negócio, o pagamento da taxa de corretagem, não há espaço para negociação.

Esta característica que é marcante nos contratos de adesão, acaba por acentuar os vícios de consentimento que estão inseridos nestes negócios. Além disso, as grandes empresas do ramo, que se utilizam destas práticas, fazem a conta de que a quantidade de consumidores que irão reclamar é muito menor do que aqueles que não irão, aceitando as condições sem requerer seus direitos, o que neste sentido faz com que mesmo que as empresas paguem valores aos que reclamarem, ainda assim estarão no lucro.

Por derradeiro, salienta-se que ao reconhecerem-se os vícios de consentimento que são capazes de trazer lesões e prejuízos aos consumidores, o judiciário apresenta a conformação dos mecanismos protetivos assegurados pelo Código de Defesa do Consumidor, que como se sabe prioriza e busca proteger a vulnerabilidade dos consumidores como fonte primordial de seus preceitos.

## 2.1 Onerosidade excessiva e o desequilíbrio das prestações contratuais nos contratos imobiliários

Caracteriza-se a onerosidade excessiva, por aquela prestação que se mostra tão desproporcional que acaba fazendo com que a parte prejudicada possa resolver o contrato eis que seu objeto resta perdido, ou aquela cláusula em específico seja afastada do pacto.

Como já amplamente discorrido ao longo do presente estudo, atualmente a autonomia das vontades e a liberdade de contratar cedeu lugar as possibilidades de revisão contratual, afastamento de cláusulas abusivas, reequilíbrio das prestações contratuais pelo judiciário na medida do possível. Algo que até a promulgação do CDC, mostrava-se quase que impossível.

Sobre tal afirmação, João Batista de Almeida<sup>26</sup> leciona o que segue:

Em face da nova lei pode-se afirmar que o fornecedor não possui autonomia absoluta no ato de contratar; não pode preceituar livremente as cláusulas e condições que bem entender; deverá pautar-se pelos princípios da boa-fé e da equidade e pelo regramento, imperativo do art. 51. Desde que obedeça e não infrinja tal regramento, nem as normas de ordem pública e os bons costumes, quanto ao mais está garantida a autonomia da vontade.

Ocorre que em um país de dimensões continentais como o Brasil, onde nos grandes centros são fechados milhares e milhares de negócios todos os dias, torna-se praticamente impossível um controle prévio acerca dos desrespeitos aos consumidores, embora seja louvável a proteção dada pelo CDC, na prática a falta de fiscalização e mecanismos capazes de coibir as práticas reprováveis expõe algumas fragilidades que fazem com que as empresas, por vezes, sigam praticando abusos frente aos consumidores.

---

<sup>26</sup> ALMEIDA, João Batista de. **A proteção do consumidor**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 143.

O artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor<sup>27</sup>, em seu inciso V, assim dispõe:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

Observe-se que a vantagem ou onerosidade excessiva, pode ocorrer antes mesmo da fase de execução contratual, o que na prática pode ser configurado, até mesmo como condições que se não forem cumpridas antecipadamente, acabam frustrando o objeto principal da negociação. Exemplo claro são as vendas casadas, ou no caso dos imóveis vendidos na planta, a comissão de corretagem e os juros de obra, pagos pelo consumidor.

Sobre a exigência de vantagem manifestamente excessiva, Bruno Miragem<sup>28</sup> destaca:

Trata-se de hipótese genérica que contempla a vedação de conduta do fornecedor visando à obtenção de vantagem que venha a dar causa ao desequilíbrio da relação jurídica de consumo. Note-se que não há necessidade de existir o contrato, senão o mero ato do fornecedor postulando o recebimento da vantagem. A identificação dos critérios para determinação do caráter excessivo ou não da pretensão negocial do fornecedor verifica-se em acordo com o disposto – com finalidade idêntica – para determinação da abusividade de cláusula contratual por consignar vantagem exagerada ao consumidor (artigo 51, § 1º, do CDC).

Tanto é assim que a utilização do dispositivo, pela jurisprudência, vem sendo feita em vista de sua aplicação combinada com o artigo 51 do CDC, para determinar a nulidade de cláusula contratual abusiva que estipule vantagem exagerada aos fornecedores, em claro desacordo com o direito básico do consumidor ao equilíbrio contratual. No mesmo sentido é a conduta do fornecedor que evita a liberação do consumidor do contrato, exigindo a satisfação da vantagem indevida de seus interesses, como é o caso da recusa da instituição de ensino em permitir a colação de grau do aluno inadimplente. Nestes casos, assim como eventual invalidade, impedimento ou cessação da conduta abusiva, há direito à pretensão de perdas e danos do consumidor prejudicado, quando tiver existido prejuízo de sua parte.

<sup>27</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l8078.htm] - Pesquisa 24 de maio de 2015 – 11h e 18min.

<sup>28</sup> MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 4. Ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2013. p.114.

Outra situação que aparece como exemplo de cláusula que estabelece onerosidade excessiva, é a previsão contratual de perda das parcelas já pagas em caso de inadimplência do consumidor. Situação essa que extrapola os limites da equidade contratual, pois por mais segurança e estabilidade financeira que o consumidor tenha no momento da avença, existem fatores que não estarão sempre sob o seu controle, como economia do país, desemprego e até mesmo condições climáticas que poderão influenciar em sua saúde financeira.

Este tipo de financiamento, geralmente é negociado com prestações de trato sucessivo em longo prazo, isso faz com que a imprevisão e o risco do negócio seja calculado e repassado em forma de juros ao consumidor, portanto, se além disso, for estabelecido que em caso de inadimplência o devedor além de não ter o imóvel, irá perder o valor que já investiu, torna-se uma vantagem manifestamente excessiva.

A situação do exemplo acima, não é novidade já tendo sido enfrentada no judiciário, chegando até a instância superior, conforme se depreende julgado do Superior Tribunal de Justiça<sup>29</sup> a seguir colacionado de Relatoria da Min. Nancy Andrichi:

**RECURSO ESPECIAL Nº 345.725 - SP (2001/0121091-1)  
RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI RECORRENTE: LÍLIAN  
GREICE SOELT ADVOGADO: LUIZ ANTÔNIO DE ALMEIDA  
ALVARENGA RECORRIDO: ALFA I ADMINISTRADORA DE BENS  
E EMPRESAS S/C LTDA ADVOGADO: UDO ULMANN E OUTROS  
EMENTA**

Direito civil e processual civil. Embargos de declaração. Ausência de omissão, contradição ou obscuridade. **Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel com pedido de devolução das parcelas pagas.** Legitimidade ativa ad causam. Possibilidade. Fundamento. Favor Debitoris. Cláusula de decaimento. Enriquecimento sem causa das promitentes-vendedoras. Limitação. - Os embargos de declaração são corretamente rejeitados quando ausente omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada. - **O direito à devolução das prestações pagas decorre da força integrativa do princípio geral de direito privado 'favor debitoris' (corolário, no Direito das Obrigações, do 'favor libertatis'). - O promissário-comprador inadimplente que não usufrui do imóvel tem legitimidade ativa 'ad causam' para postular nulidade da cláusula que estabelece o decaimento de metade das prestações pagas. - A devolução das prestações pagas, mediante retenção de 30% (trinta por cento) do valor pago pela promissária-compradora, objetiva evitar o enriquecimento sem causa do**

---

<sup>29</sup> **Superior Tribunal de Justiça** – Disponível em: [www.stj.jus.br] – Pesquisa de Jurisprudência 24 de maio de 2015 – 16h e 35min

**vendedor, bem como o reembolso das despesas do negócio e a indenização pela rescisão contratual.** - Recurso especial a que se dá provimento.

#### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Castro Filho, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento. Os Srs. Ministros Castro Filho, Ari Pargendler e Carlos Alberto Menezes Direito votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Brasília (DF), 13 de maio de 2003(Data do Julgamento).  
MINISTRA NANCY ANDRIGHI, Relatora (Grifei)

No ano de 2009, o Governo Federal promulgou a Lei 11.977 que criou o Programa Minha Casa Minha Vida, lei esta que foi atualizada em 2011 pela Lei 12.424, legislação com função primordial de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais para os cidadãos, inclusive os de baixa renda.

Este programa do governo, em que pese tenha um escopo social de enorme valia, pois possibilitou que uma grande quantidade de brasileiros pudesse adquirir imóveis a preços e condições supostamente razoáveis e acessíveis, vem se mostrando um tanto frágil no que concerne ao respeito às regras de proteção aos direitos do consumidor.

Isso porque, inúmeros abusos têm sido registrados como práticas correntes no mercado imobiliário, envolvendo o programa do governo em desfavor do consumidor vulnerável, como cobranças indevidas, atrasos na entrega das obras, vícios de qualidade nas obras, cobrança de serviços exclusivos dos agentes financeiros e até mesmo publicidades enganosas.

Em recente artigo<sup>30</sup> de Plínio Lacerda Martins e Paula Cristiane Pinto Ramada, as questões acima relacionadas foram destacadas, e oportuno colacionar abaixo, trecho que se considera importante para corroborar com o até aqui expandido:

Recentemente, foi divulgado pela mídia que, na cidade de São Paulo, a publicidade veiculada pela construtora e as simulações de

---

<sup>30</sup> MARTINS, Plínio Lacerda e RAMADA; Paula Cristiane Pinto. Revista de Direito do Consumidor. **Overbooking Imobiliário e os Direitos do Consumidor na Aquisição de Imóveis**. RDC. Coord. Claudia Lima Marques. Ano 23 – vol. 91 – jan. – fev. / 2014. p. 132

financiamento feito pela mesma, eram do programa Minha Casa Minha Vida. Todavia, após o pagamento das prestações para a construtora, o financiamento não se enquadrava no referido programa, configurando assim publicidade enganosa. Uma família que comprou um imóvel ainda na planta pela construtora por R\$ 150 mil, quando o imóvel ficou pronto, a Caixa Econômica Federal avaliou em R\$ 175 mil. Nesse caso, a dívida desse imóvel não poderia ser financiada com as condições mais favoráveis da Minha Casa Minha Vida em razão do valor do imóvel ter ultrapassado o valor máximo na época estabelecido pelo Decreto. Isso causou para o consumidor uma onerosidade excessiva, considerando que a diferença entre a taxa de juros do programa e as de mercado são de *assustar*: A parcela, que seria por volta de R\$ 730 a R\$ 750, vai para uma mensalidade de R\$ 1.300 a R\$ 1.400.

Casos como os citados acima, são responsáveis por inúmeros prejuízos aos consumidores, que na hora de contratar não podem ajustar as cláusulas que sejam de seu agrado, quanto mais afastar as cláusulas abusivas, ficando a mercê de inúmeras possibilidades de abusos cometidos pelas construtoras/incorporadoras e até mesmo pelos agentes financeiros que por vezes se valem de sua condição de superioridade nas relações consumeristas para descumprir o que determina a lei e os princípios básicos de proteção e defesa ao consumidor.

Sobre estas práticas Claudia Lima Marques<sup>31</sup> destaca o que segue:

Proibidas pelo art. 39 encontram-se aquelas que se prevalecem da vulnerabilidade social ou cultural do consumidor. Segundo o inc. IV é vedado ao fornecedor “prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços”. Muitas das chamadas técnicas de venda sob impulso confiam em seu sucesso em função, justamente, da vulnerabilidade do consumidor.

Ao haver a conformação das cláusulas que trazem onerosidade excessiva ao consumidor e este não reclamar seu prejuízo, a situação pode passar de cláusula abusiva com onerosidade excessiva, para hipótese de enriquecimento sem causa por parte do fornecedor. Ponto este que será imediatamente abordado no tópico a seguir.

---

<sup>31</sup> MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao código de defesa do consumidor**. 3.ed.rev.atual.ampl. São Paulo: Rev. dos Tribunais, 2010. p. 765.

## 2.2 O enriquecimento sem causa e a ilegalidade da cobrança dos juros de obra

Preliminarmente, insta referir o que o ordenamento jurídico brasileiro considera e tipifica como enriquecimento sem causa.

O Código Civil<sup>32</sup> de 2002 assim preceitua:

**Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. (Grifei)**

A jurista Rosália Toledo Veiga Ometto em trecho da obra “Código Civil Interpretado<sup>33</sup>” organizado por Antônio Cláudio da Costa Machado assim destaca:

O art. 884 do CC/2002, além de ser uma fonte informadora dos requisitos necessários para que haja enriquecimento sem causa (**aumento patrimonial, obtenção à custa de outrem e ausência de justa causa**) é a cláusula geral e, para alguns doutrinadores, um princípio de direito. Assim, com a normatização expressa da condenação ao enriquecimento sem causa os operadores do direito terão subsídios legais, além dos já doutrinários e jurisprudenciais para promover justiça, por meio dos processos, sobretudo. (Grifei)

Compreendido o que se tem por enriquecimento sem causa, pode-se analisar com mais profundidade a questão imobiliária principalmente no tocante a cobrança de juros nos casos de imóveis adquiridos na planta, onde antes mesmo do pagamento das parcelas do financiamento, os consumidores são obrigados a efetuar pagamentos a título de “juros de obra” ou “juros no pé” como é popularmente conhecida esta prática reprovável e rechaçada pelo Superior Tribunal de Justiça.

O que ocorre na prática é o seguinte: o consumidor, atraído pela vantagem de conseguir valores mais em conta ao adquirir o imóvel na planta,

---

<sup>32</sup>Lei 10.406/02 – Disponível em:

[[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)] - Pesquisa 24 de maio de 2015 – 18h e 51min.

<sup>33</sup> COSTA MACHADO, Antônio Cláudio da. **Código Civil Interpretado**. 7ª ed. – Barueri/SP – Manole. 2014. p. 655 e 656.

aporta um valor de entrada e apresenta documentação aguardando a aprovação e o aceite para o financiamento do saldo devedor.

Posteriormente, a construtora/incorporadora apresenta o agente financeiro que será responsável por financiar o saldo devedor. Assim que aprovado o crédito do consumidor, este é chamado para assinar a documentação já no agente financeiro onde é orientado que a partir da assinatura do contrato, ele será obrigado a efetuar os pagamentos referentes aos juros de obra. A justificativa dada é que esse valor será um garantidor de que a obra terá sua execução até o final.

Os tais valores pagos a este título, não abatem o saldo devedor do consumidor, nem no que se refere ao valor principal, tampouco nos juros.

Como visto, nas situações caracterizadoras do enriquecimento sem causa, a situação acima descrita, amolda-se perfeitamente, eis que ao serem cobrados tais “juros”, a obtenção dos valores se dá as custas de outrem, o consumidor, no caso, conseqüentemente gerando acréscimo patrimonial ao fornecedor, nesse caso, construtora e agente financeiro, e por fim não há justa causa para justificar sua cobrança.

Portanto, sempre que se verificar tal cobrança, o consumidor terá direito de buscar a devolução dos valores comprovadamente pagos a este título.

Inclusive, cumpre ressaltar a Portaria nº 3, de 15 de março de 2001 do Ministério da Justiça<sup>34</sup> que dispõe o seguinte:

**O Secretário de Direito Econômico do Ministério da Justiça, no uso de suas atribuições legais;**

CONSIDERANDO que o elenco de Cláusulas Abusivas relativas ao fornecimento de produtos e serviços, constantes do art. 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, é de tipo aberto, exemplificativo, permitindo, desta forma a sua complementação; CONSIDERANDO o disposto no artigo 56 do Decreto nº 2.181, de 20 de março de 1997, que regulamentou a Lei nº 8.078/90, e com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, notadamente para o fim de aplicação do disposto no inciso IV do art. 22 desse Decreto, bem assim promover a educação e a informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com a melhoria,

---

<sup>34</sup> Disponível em: [[http://sistemas.rei.unicamp.br/pdf/portaria-n-3-do-ministerio-da-justica-2001-aditamento-ao-rol-de-clausulas-abusivas-do-cdc-Attach\\_s437131.pdf](http://sistemas.rei.unicamp.br/pdf/portaria-n-3-do-ministerio-da-justica-2001-aditamento-ao-rol-de-clausulas-abusivas-do-cdc-Attach_s437131.pdf)] Pesquisa em 24 de maio de 2015 as 21h e 33min.

transparência, harmonia, equilíbrio e boa-fé nas relações de consumo;

CONSIDERANDO que decisões judiciais, decisões administrativas de diversos PROCONs, e entendimentos dos Ministérios Públicos pacificam como abusivas as cláusulas a seguir enumeradas, resolve: Divulgar o seguinte elenco de cláusulas, as quais, na forma do artigo 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e do artigo 56 do Decreto nº 2.181, de 20 de março de 1997, com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, serão consideradas como abusivas, notadamente para fim de aplicação do disposto no inciso IV, do art. 22 do Decreto nº 2.181:

(...)

**14. estabeleça, no contrato de venda e compra de imóvel, a incidência de juros antes da entrega das chaves; (Grifei)**

Como anteriormente mencionado, a jurisprudência segue neste mesmo diapasão, conforme se pode ver de recente julgado do Superior Tribunal de Justiça<sup>35</sup> de relatoria do Min. Luis Felipe Salomão, o qual segue abaixo:

**RECURSO ESPECIAL Nº 670.117 - PB (2004/0081926-1)**

**RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

RECORRENTE: QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS S/A

RECORRIDO: DALVACI MARQUES DO RÉGO COSTA

**EMENTA**

**DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA. "JUROS NO PÉ". ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA DE EMPRÉSTIMO, FINANCIAMENTO OU QUALQUER USO DE CAPITAL ALHEIO.**

**1. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel - "juros no pé" -, porquanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido.**

**2. Em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo. Vale dizer, se há aporte de capital, tal se verifica por parte do comprador para com o vendedor, de sorte a beirar situação aberrante a cobrança reversa de juros compensatórios, de quem entrega o capital por aquele que o toma de empréstimo.**

**3. Recurso especial improvido.**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior.

Brasília, 14 de setembro de 2010(data do julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO Relator. (Grifei)

<sup>35</sup> **Superior Tribunal de Justiça** – Disponível em: [www.stj.jus.br] – Pesquisa de Jurisprudência 24 de maio de 2015 – 21h e 08min.

Nesse sentido, fica claro que além da doutrina e jurisprudência a lei também reprime tal situação, eis que esta cobrança mostra-se incompatível com a boa-fé e equidade contratual buscada pelo Código de Defesa do Consumidor.

Sob o ponto de vista que não há um comando legal específico que restrinja esta cobrança, não se poderia afirmar que tal prática é ilegal, entretanto conforme dito pelo Min. Luis Felipe Salomão, no julgado acima colacionado, a cobrança é descabida. De outra banda, podendo por analogia ser enquadrada tanto na hipótese de enriquecimento sem causa, quanto nas espécies de práticas/cláusulas abusivas, previstas no CDC em seus artigos 39, inc. V e 51, inc. IV e assim poderia ser sim, considerada ilegal tal cobrança.

O CDC, ou Lei 8.078, foi promulgado no ano de 1990, e desde então não passou por nenhuma atualização sistemática, mas já há um Projeto de Lei tramitando no Senado que prevê a Atualização do Código de Defesa do Consumidor, onde esta questão tende a ser tipificada de forma direta.

Novamente oportuno trazer passagem do artigo publicado por Plínio Lacerda Martins e Paula Cristiane Pinto Ramada<sup>36</sup>, acerca do até aqui abordado neste tópico:

**Os chamados juros no pé, que são juros cobrados ao consumidor durante o período de construção do imóvel, é outra prática abusiva. Considerado como abusivo, pois, nesse período, “não há capital da construtora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido”.** A jurisprudência já rejeitava este tipo de prática, interpretando como abusiva a cobrança de juros compensatórios durante o período de construção do imóvel prometido à venda. Assim como a Portaria 3, de 15 de março de 2001 do Ministério da Justiça com o mesmo entendimento. (Grifei)

Neste sentido, resta claro que a cobrança de juros antes da entrega das chaves, e sem que haja valor da construtora mutuado ao comprador, é prática ilegal eis que amolda-se perfeitamente nas hipóteses de abusividade previstas no CDC.

---

<sup>36</sup> Revista de Direito do Consumidor – **Overbooking Imobiliário e os Direitos do Consumidor na Aquisição de Imóveis**. Ano 23 – vol. 91 – jan. – fev. / 2014. Pág. 135.

Basta que se faça simples raciocínio para se chegar a conclusão que esta prática tende a elevar sobremaneira os lucros das construtoras e agentes financeiros, uma vez que é dinheiro líquido gerando receita, sem que haja qualquer contraprestação em favor do consumidor, futuro adquirente de imóvel, sim futuro, pois de sua compra na planta até a entrega do imóvel, o consumidor tem apenas expectativa de receber seu imóvel, enquanto isso a construtora e o agente financeiro locupletam-se indevidamente as suas custas.

Os juros cobrados durante a obra, não podem ser considerados parte integrante do preço do imóvel. O que ocorre é que o construtor fixa o valor de cada unidade de acordo com o preço de mercado, dividindo este preço em parcelas que serão corrigidas pelo INCC. Por este motivo a incidência de juros na fase de construção representa enriquecimento sem causa para o construtor, eis que seu capital retorna através das vendas e do lucro.

Desta forma, pode-se afirmar que este tipo de cobrança, acaba por desviar a função social do contrato e trazer vício ao negócio realizado, referindo-se ainda que a conduta dos fornecedores que se utilizam desta prática é ainda mais reprovável ao pensarmos que sua prática explora a vulnerabilidade dos consumidores, que são enganados e efetuam o pagamento sem saber realmente do que se trata.

Por fim, sabe-se que a definição de abusividade inclui as ideias de prejuízo substancial e inevitável, de razoabilidade e de inescrupulosidade. Sendo abusiva a taxa que cause ao consumidor prejuízo grave (substancial), do qual não possa se liberar (inevitável).

E abusiva seria a taxa que dele exigisse uma prestação além do razoável, considerando-se tal taxa, reveladora de inescrupulosidade por parte do fornecedor, com ofensa aos bons costumes e aos princípios da boa-fé e da equidade, acarretando desequilíbrio contratual.

Por todo o até aqui exposto, não restam dúvidas de que a ilegalidade da cobrança é evidente e em que pese o mercado ainda não tenha segregado esta prática, o judiciário tem sido firme ao afastar tais cobranças e deferir a devolução dos valores cobrados a este título.

### 3. O ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA: LIMITES E A VISÃO DO JUDICIÁRIO

A maior, senão única vantagem de se adquirir um imóvel na planta, ou seja, antes de sua construção, é o preço. Isso porque, nessa fase, as construtoras reduzem o valor dos imóveis, justamente para ganhar liquidez e impulsionar os empreendimentos como um todo.

Ocorre que nem sempre as construtoras conseguem honrar com os prazos previstos e estabelecidos em contrato para a entrega dos imóveis. Este fato tem gerado muitas demandas para o judiciário. Como se sabe, várias questões podem influenciar na conclusão e entrega de uma obra. Chuvas, condições climáticas adversas e a mão de obra específica, são fatores que podem influenciar diretamente no andamento de um empreendimento.

Contudo, pode-se dizer que não é novidade que as construtoras estabeleceram uma praxe de colocar cláusulas que prevêm dilação no prazo de entrega nos contratos de compra e venda de imóveis na planta, precavendo-se para sempre que as situações adversas vierem a ocorrer. Mas esta praxe, deveria e deve seguir uma diretriz, e esta diretriz, pelo menos na maioria dos casos, encontra-se na inteligência do artigo 18, § 2º do Código de Defesa do Consumidor<sup>37</sup>, qual seja:

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem **ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza**, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

(...)

**§ 2º Poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias. Nos contratos de adesão, a cláusula de prazo deverá ser convencionada em separado, por meio de manifestação expressa do consumidor. (Grifei)**

---

<sup>37</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l8078.htm] - Pesquisa 01 de junho de 2015 – 23h e 12min.

Esta prática de mercado que, em teoria, deveria ser aplicada apenas para os casos extremos onde a obra não pudesse ser entregue no prazo, como casos fortuitos ou de força maior, comprovados problemas com mão de obra, greves e/ou escassez de algum material, virou uma válvula de escape que as construtoras lançam mão sempre que a obra não obedece ao prazo estipulado para a entrega.

Embora existam as ferramentas de inversão do ônus da prova, e princípio da vulnerabilidade do consumidor, este nem sempre consegue provar que os motivos pelos quais a obra atrasou não seriam aqueles extremos capazes de justificar a cláusula de tolerância.

Nesse sentido, o que se verifica é que, via de regra, as demandas chegam até as cortes supremas para que as controvérsias sejam resolvidas, o que tende, normalmente a prejudicar mais o consumidor do que o fornecedor, uma vez que este pleiteia direito individual e na maioria dos casos aquele bem é o seu primeiro imóvel.

Interessante referir novamente trecho do artigo publicado pelos juristas Plínio Lacerda Martins e Paula Cristiane Pinto Ramada<sup>38</sup> acerca do atraso na entrega dos imóveis:

O descumprimento por parte das incorporadoras, para a entrega do imóvel, sob o manto da cláusula de tolerância, é fato considerado como regra no mercado de consumo, ou seja, é pactuado à entrega do imóvel em determinada data, tolerando o consumidor o retardo da mesma.

As construtoras no momento da assinatura do contrato impõe ao consumidor a cláusula de tolerância de 180 dias, que antes era um prazo de 90 dias, depois passou para 120 e atualmente 180 dias. O prazo de tolerância seria aplicado somente em casos fortuitos externos, que seriam alheios da atividade da empresa.

Este assunto vem ganhando espaço cada vez maior na mídia e entidades ligadas à defesa dos direitos do consumidor quem têm se posicionado de forma contrária a banalização da cláusula de tolerância.

---

<sup>38</sup> Revista de Direito do Consumidor – **Overbooking Imobiliário e os Direitos do Consumidor na Aquisição de Imóveis**. Ano 23 – vol. 91 – jan. – fev. / 2014. p. 124.

O Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor – BRASILCON<sup>39</sup>, órgão destacado por sua atuação na defesa do consumidor recentemente publicou a seguinte reportagem em seu mural eletrônico de notícias sobre o tema em questão:

**Jurisprudência prorroga prazo para que a obra seja entregue a consumidor**

Na esteira do “boom” imobiliário deflagrado em 2011, ganhou destaque a questão envolvendo os prazos de entrega imóveis vendidos na planta e durante a construção das obras. É que ao lado dos fatores preço, qualidade dos projetos e materiais, conceito dos empreendedores etc., o prazo de entrega do imóvel desponta como ponto importante a pesar na decisão do comprador, que assim passa a ser condição contratual impositiva.

Ocorre que a fixação de tal prazo decorre, na realidade, de uma previsão de normalidade no conjunto de circunstâncias que envolvem uma obra de construção civil durante a sua execução, como a disponibilidade de mão de obra qualificada, de materiais especificados, chuvas, greves etc.

Em decorrência disto tudo, é praxe haver um prazo de tolerância que ultrapasse a previsão de entrega, via de regra, equivalente a 180 dias. É justamente em torno da eficácia desta cláusula de tolerância que inúmeras questões têm desembocado do judiciário, colocando em confronto os incorporadores e compradores. Isso porque a cláusula de tolerância autoriza que o prazo contratualmente previsto para a entrega do empreendimento seja adiantado ou prorrogado por esse período de até seis meses. Na maioria dos contratos, há previsão de que o atraso pode decorrer de caso fortuito ou força maior, como por exemplo, greves ou escassez de mão de obra, catástrofes ou eventos climáticos anormais, entre outras situações que, fatalmente, podem afetar o andamento normal da construção, contribuindo para o atraso na conclusão das obras e, conseqüente, na entrega do empreendimento.

Por sua vez, os consumidores que têm o seu empreendimento entregue fora do prazo previsto questionam, de forma maciça, a validade da referida cláusula.

Frente a essa situação, em que pese algumas decisões isoladas, o Poder Judiciário vem chancelando essa validade e permitindo a prorrogação do prazo para que a obra seja entregue.

Em decisão recente, proferida em fevereiro deste ano, o Tribunal de Justiça do Paraná entendeu que “é prática comum entre as construtoras inserir em seus contratos cláusula prevendo um prazo de tolerância, a fim de que tenham uma margem temporal para se adequarem a eventuais imprevistos. Desse modo, desde que esteja clara e expressa no contrato, e que ambas as partes tenham ciência da possibilidade de sua aplicação, a cláusula de tolerância que traz um limite temporal fixo não pode ser considerada abusiva”.

---

<sup>39</sup> Disponível em:

[<http://brasilcon.org.br/noticias/Jurisprud%C3%Aancia+prorroga+prazo+para+que+a+obra+seja+entregue+a+consumidor>] - Pesquisa 04 de junho de 2015 – 22h e 19min.

Neste caso, o Tribunal entendeu, assim como vem fazendo na maioria dos demais, que não há abusos na cláusula de tolerância para a entrega do imóvel, uma vez que está expresso no contrato firmado pelas partes, de forma clara e objetiva. O que fundamenta esse entendimento é o fato de que, no momento da contratação, esta condição é de conhecimento dos contratantes, ou seja, os compradores.

Portanto, é de grande relevância que as construtoras indiquem, de forma clara e precisa, o prazo previsto para a conclusão das obras e a possibilidade de prorrogação para a entrega do empreendimento. Desse modo, aos olhos da jurisprudência majoritária, a utilização do prazo adicional será válida, até porque é impossível prever exatamente o que pode ocorrer no curso da execução da obra.

Por outro lado, no último mês de janeiro, o Tribunal de Justiça do Paraná se manifestou concluindo que as cláusulas contratuais que estabelecem o prazo de tolerância para entrega do imóvel estão previstas no artigo 18, parágrafo 2º, do Código de Defesa do Consumidor, que indica que "poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias."

Fato é que a jurisprudência dominante considera válida a cláusula que prevê a prorrogação do prazo contratual para a entrega do imóvel, em até 180 dias. Manifestando esse entendimento, o Poder Judiciário se mostra atento e sensível às mudanças sociais e econômicas, pois as regras da experiência comum indicam ser difícil prever com exatidão a data em que será concluída a obra, seja pelas adversidades citadas ou pelas inúmeras situações que podem ocorrer no decorrer da construção.

Não obstante, com a validação da cláusula de tolerância, evita-se que o setor imobiliário como um todo seja prejudicado, assim como privilegia o desenvolvimento econômico do país, pois se outro fosse o entendimento do Judiciário, empreendimentos de alto risco ou de apertado calendário de obras dificilmente sairiam do papel. Igualmente, inviabilizaria ainda mais o recente cenário imobiliário, que é de retração tanto nas vendas quanto no lançamento de empreendimentos.

Atualmente, tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei 178/2011, que regulamenta o prazo de tolerância nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, confirmando a validade da cláusula que o prevê. No projeto, há a previsão de que "o construtor não será penalizado por atrasos no término da obra no prazo de até 180 dias da data prevista em contrato para a entrega das chaves". Trata-se de importante medida para assegurar tranquilidade ao assunto e alívio às construtoras.

Conforme se pode ver, o mercado imobiliário e o judiciário convergem para uma pacificação quanto ao prazo de tolerância para a entrega dos imóveis adquiridos na planta. O que jamais pode ocorrer quando da assinatura dos contratos é a falta de informação e orientação ao consumidor sobre todas as possibilidades, e ainda, demonstração clara, principalmente acerca dos prazos,

para que negócios deste tipo e importância não sejam fechados com os consumidores carentes dos principais desdobramentos do negócio.

O artigo 39 do CDC<sup>40</sup> em seu inciso XII, assim dispõe:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras **práticas abusivas**:

(...)

**XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. (Grifei)**

Resta claro que o prazo de tolerância deve ser comunicado ao consumidor antes do fechamento do negócio, não podendo ficar ao alvitre das construtoras, muito menos seu marco inicial e final incertos.

Sobre tal ponto Antonio Herman Benjamin<sup>41</sup>, assim leciona em seu conhecido Manual de Direito do Consumidor:

Não é raro encontrar no mercado contratos em que o consumidor tem prazo certo para cumprir a sua prestação (o pagamento do preço, normalmente), enquanto o fornecedor possui ampla margem de manobra em relação à sua contraprestação.

**Basta que se lembrem os casos dos contratos imobiliários em que se fixa um prazo certo para a conclusão das obras a partir do início ou término das fundações. Só que para estes não há qualquer prazo.**

**O dispositivo é claro: todo contrato de consumo deve trazer, necessária e claramente, o prazo de cumprimento das obrigações do fornecedor. (Grifei)**

Por todo o exposto, resta claro que cada vez mais torna-se necessário o respeito ao consumidor e suas prerrogativas adquiridas com muita luta através da Lei 8.078/90 que estabelece de forma contundente as regras, desde as mais básicas até as específicas acerca da proteção do consumidor, não se admitindo desrespeito e contrariedade as suas disposições.

---

<sup>40</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)] - Pesquisa 06 de junho de 2015 – 12h e 37min.

<sup>41</sup> BENJAMIN, Antonio Herman V. **Manual de direito do Consumidor**. Antonio Herman V. Benjamin, Cláudia Lima Marques, Leonardo Roscoe Bessa. – 5. ed. rev. Atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2013. p. 291.

### 3.1 A responsabilidade civil das construtoras e dos agentes financeiros

Algumas imposições desproporcionais que passam despercebidas no momento de assinatura de um contrato podem trazer sérios impactos aos consumidores se algo não sair como esperado por ele ao longo da duração do pacto. Como o objeto do presente estudo é justamente a questão imobiliária, bom exemplo é a compra de um imóvel na planta, onde as datas para pagamento são fixas e determinadas, com a expressa previsão de juros e multa por atraso, mas em caso de atraso na entrega do imóvel as construtoras/incorporadoras se resguardam com cláusulas de tolerância que nem sempre são claras nas linhas contratuais, ficando para o judiciário a análise acerca destas situações.

O CDC, como se sabe, vige sob o princípio da responsabilidade civil objetiva, que é aquela onde não há necessidade da configuração de culpa do agente, bastando à comprovação do dano para a imposição da reparação.

Dessa forma, o consumidor encontra meios para buscar sua reparação quando houver danos e/ou prejuízos em razão da aquisição de imóveis na planta.

Aqui, pertinente trazer as palavras de Werson Rêgo<sup>42</sup>, sobre a responsabilidade das incorporadoras:

O incorporador se amolda à definição legal de fornecedor, nos termos do artigo 3º, *caput*, da Lei 8.078/90.

Sua Obrigação, no nosso entendimento, é de resultado, quer por força do contrato, quer por expressa previsão legal, conforme vimos linhas acima.

Defeitos na obra, aparentes ou ocultos, caracterizam o descumprimento de uma das prestações, ocasionando inadimplemento contratual, dando ensejo à responsabilidade civil.

Seguindo esse diapasão, refere-se à inversão do ônus da prova em benefício do consumidor, pois segundo disposição do § 3º do artigo 12 do CDC

---

<sup>42</sup> RÊGO, Werson. **O Código de proteção e defesa do consumidor, a nova concepção contratual e os negócios jurídicos imobiliários: Aspectos doutrinários e jurisprudenciais.** Werson Rêgo. – 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 120.

o fabricante, o construtor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar..., ou seja, como já referido anteriormente, a responsabilidade é objetiva, não cabendo ao consumidor provar a culpa do fornecedor, mas sim a existência do dano.

Sobre tal ponto Sergio Cavaliere Filho<sup>43</sup> assim leciona:

Tenha-se em conta, todavia, que a inversão do ônus da prova *ope legis* não é uma varinha de condão capaz de transformar, num passe de mágica, o irreal em real. O consumidor não fica dispensado de produzir prova em juízo. Embora objetiva a responsabilidade do fornecedor, é indispensável para configurá-la a prova do fato do produto ou do serviço, ônus do consumidor. O que a lei inverte (inversão *ope legis*), repita-se, é a prova quanto ao defeito do produto ou serviço. Ocorrido o acidente de consumo (fato do produto ou serviço) e havendo a chamada prova de primeira aparência (ônus do consumidor), prova de verossimilhança que permita um juízo de probabilidade, o CDC presume o defeito do produto, cabendo ao fornecedor provar (ônus seu) que o defeito não existe para afastar o seu dever de indenizar.

Outro fato que deve ser considerado com máxima relevância é a solidariedade, que possui previsão expressa no CDC e é a ferramenta capaz de responsabilizar todos os envolvidos no dano causado ao consumidor.

Como regra geral, e abrangente para as questões contratuais, o CDC<sup>44</sup> em seu artigo 25, § 1º preceitua o que segue:

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.

**§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores. (Grifei)**

As ferramentas estão postas a disposição do consumidor para que este possa buscar sua reparação sempre que for prejudicado em razão de práticas não condizentes com as regras impostas pela lei.

---

<sup>43</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. Ed. São Paulo: Atlas 2011 p. 311.

<sup>44</sup> Lei 8.078/90 – Disponível em: [[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)] - Pesquisa 06 de junho de 2015 – 21h e 08min.

Mas algumas outras questões têm sido suscitadas nas demandas após sua chegada ao judiciário.

As discussões têm se pautado sobremaneira no que concerne a legitimidade das partes que irão figurar no pólo passivo das ações e ainda sobre a competência de quem irá julgar tais ações. Para só depois analisar-se o mérito.

O que se verifica na prática é que fatores como valor da causa e determinados agentes financeiros como, por exemplo, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL compondo a lide, irão ser determinantes para que se estabeleça a competência para julgar os casos.

Para que tais questões possam ser compreendidas conforme descrito acima, serão colacionados abaixo dois julgados onde tais situações foram enfrentadas em diferentes jurisdições:

Nº 71005209713 (Nº CNJ: 0044482-52.2014.8.21.9000) – TJ-RS<sup>45</sup>  
2014/Cível

**RECURSO INOMINADO. IMOBILIÁRIO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPETÊNCIA DO JEC PARA PROCESSAR E JULGAR A CAUSA. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO N.º 39 DO FONAJE. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DA OBRA. PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA CONTRATADO.**

1. **A atribuição ao valor da causa baseia-se no proveito econômico pretendido pela parte, e não no valor do contrato. Dessa forma, se a pretensão inicial decorrente do inadimplemento contratual não exceder o valor permitido no âmbito do JEC (quarenta salários mínimos), é este competente para processar e julgar a matéria, como ocorre no caso em exame.**
2. **Inviável, por si só, o acolhimento da tese da recorrente no que se refere à caracterização de atraso justificado àquele excedente ao prazo de tolerância em razão da demora na concessão do “habite-se”.**
3. **Contudo, não restou demonstrado no caso dos autos a caracterização dos lucros cessantes, uma vez que o imóvel adquirido na planta, ainda que com o intuito de posterior locação para complementação de renda, gera mera expectativa de locação do imóvel para terceiros, o que afasta a condenação da recorrente ao pagamento de indenização tendo em vista que a caracterização dos lucros cessantes não pode se fundar em mera possibilidade ou expectativa incerta de se auferir lucro.**
4. (...)
5. **Recurso igualmente provido, nos termos do art. 509 do CPC, em relação à parte não recorrente.**

RECURSO INOMINADO – PRIMEIRA TURMA RECURSAL CÍVEL  
(Grifei)

<sup>45</sup> **Superior Tribunal de Justiça** – Disponível em: [www.stj.jus.br] – Pesquisa de Jurisprudência 06 de junho de 2015 – 20h e 38min.

Processo: 5016353-58.2013.404.7200 – UF: SC – TRF4<sup>46</sup>

Data da Decisão: 14/01/2015 - Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA  
**PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. APELAÇÕES. MÚTUO IMOBILIÁRIO - MINHA CASA MINHA VIDA - DEMORA NO ATRASO NA OBRA. AÇÃO INDENIZATÓRIA CONTRA A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL - PRECLUSÃO PRO JUDICATO. RESPONSABILIDADE CIVIL SOLIDÁRIA. SENTENÇA CONDENATÓRIA. MAJORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PREQUESTIONAMENTO.**

Inicialmente, impende gizar que o questionamento atinente à competência para a análise de todos os pedidos formulados na petição inicial já foi objeto de exame por esta Corte, que reconheceu a competência da Justiça Federal para tal mister. Assim, presente a preclusão pro judicato do tema, prossigo.

(...)

Cuida-se de ação ordinária pela qual a parte autora postula em face das rés, incorporadora que lhe vendeu imóvel na planta, construtora responsável pela execução da obra e instituição financeira com quem celebrou mútuo vinculado a tal aquisição no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, sua condenação à devolução em dobro de valores indevidamente pagos a título de corretagem, diferença do saldo devedor, juros de obra e custas cartorárias, além de indenização pelos danos, inclusive morais, decorrentes do atraso na entrega da obra.

(...)

Reputa responsável pelo atraso da obra inclusive a construtora, bem, como o agente financeiro, uma vez que titulariza o acompanhamento e controle técnico da construção no presente caso de implantação de programa habitacional, dotando-se de meios para diagnosticar e solucionar o descumprimento do respectivo cronograma.

É o relatório.

Decido.

**De início, de modo a sincretizar em sentença una o exame da totalidade do objeto submetido à prestação jurisdicional, repiso os fundamentos embasadores do julgamento original a respeito dos pedidos desde o princípio reputados por este Juízo Federal como de sua competência, decorrentes do atraso na entrega do imóvel em si.**

Revelia das rés Terra Nova e Rodobens

Na presente ação, apesar de citada, as rés Terra Nova e Rodobens deixaram de apresentar resposta no prazo legal, o que as submete às conseqüências previstas a respeito pelo Código de Processo Civil:

Art. 319. Se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor.

Art. 320. A revelia não induz, contudo, o efeito mencionado no artigo antecedente:

I - se, havendo pluralidade de réus, algum deles contestar a ação [...]

---

<sup>46</sup> **Tribunal Regional Federal da 4ª Região** - Disponível em: [http://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/resultado\_pesquisa.php] – Pesquisa em 06 de junho de 2015 as 21h 40min.

(...)

Assentadas tais premissas, sigo na apreciação do caso concreto.

Legitimidade passiva da Rodobens

**Vislumbro presente a legitimidade passiva da ré Rodobens Negócios Imobiliários S/A, haja vista que extraiu explícita a assunção da sua corresponsabilidade pela execução da construção em conformidade com os respectivos projetos, a abarcarem o tempestivo andamento consoante o cronograma físico-financeiro da obra, da Cláusula 8ª, item B, do contrato de financiamento, que perante o comprador fiduciante ela subscreve como interveniente construtora, conjuntamente com a Terra Nova Rodobens Incorporadora, na qualidade de vendedora, entidade organizadora e fiadora, e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de credora fiduciária: Legitimidade passiva da CEF**

(...)

Decisão:

(...)

b) no restante, procedentes em parte os pedidos, a fim de condenar as rés, solidariamente, a pagar à parte autora, respectivamente a título de indenização por danos materiais e morais, as quantias de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) e R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), multiplicadas pelo número de meses (inclusive contado como um inteiro eventual fração do último deles) transcorridos entre a data de 09/08/2012 e a efetiva entrega do imóvel, acrescidas de correção monetária apenas a partir da data da presente sentença, por se tratar de valores arbitrados contemporaneamente (por isso na espécie aplicável a ambas as verbas a premissa da Súmula 362 e inaplicável a da 43 do STJ), bem como de juros de mora de 1% ao mês (CC, artigo 406 c/c art. 161, § 1º do CTN), sendo desde a citação as parcelas referentes às competências transcorridas até o ajuizamento (por se tratar de responsabilidade contratual - mutatis mutandis, STJ, REsp 726939, Rel. Jorge Scartezzini, Quarta Turma, DJ 01/07/2005) e desde o vencimento de cada qual, nos aniversários mensais subsequentes, as após o ajuizamento.

(...)

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, dar parcial provimento à apelação da parte autora e negar provimento à apelação da CEF, nos termos do relatório, votos e notas taquigráficas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. (Grifei)

Diante de todo o exposto, infere-se que razão tem assistido aos consumidores que conseguem demonstrar os danos suportados em razão de descumprimentos contratuais por parte das incorporadoras e agentes financeiros. E como visto nos julgados acima, tanto a justiça estadual quanto a federal terão competência para julgar tais casos, de acordo com o valor do pedido e quem irá figurar no pólo passivo da ação.

### 3.2 Resolução contratual e restituição de valores quando da superação do prazo razoável para a entrega do imóvel

A discussão em torno da entrega dos imóveis adquiridos na planta dentro do prazo pactuado possui outros elementos além da questão da cláusula de tolerância.

Isso porque, como visto no tópico correspondente, se estabeleceu como prática de mercado, as construtoras/ incorporadoras padronizarem os contratos de adesão para a compra e venda de imóveis na planta com cláusula que estipula um prazo de prorrogação para a entrega do imóvel em caso de situações adversas que podem ocorrer durante a construção.

O que de certa forma não parece ser injusto, uma vez que é fato notório que fatores climáticos, de mão de obra específica e material podem realmente afetar o transcorrer de um empreendimento. O que não se pode aceitar são as informações dúbias, distorcidas ou faltantes, e isso é o que tem sido rechaçado pelo judiciário quando a discussão versa sobre tal cláusula.

Mas neste tópico em específico, o enfoque passa para as situações onde o prazo de tolerância foi extrapolado e o consumidor se vê diante da falta do fornecedor.

Neste ponto, importante trazer as palavras de Flávio<sup>47</sup> Tartuce:

A figura do compromisso de compra e venda é de grande relevância para o direito privado brasileiro, com especial interesse ao meio imobiliário, eis que, no país, a grande maioria dos imóveis que são transmitidos onerosamente passam pela prévia celebração desse negócio jurídico preparatório. Nesse contexto, constata-se que o compromisso de compra e venda envolve a aquisição da moradia, tema delicado, eis que assegurada como um direito social e fundamental pelo art. 6º da Constituição Federal de 1988.

---

<sup>47</sup> TARTUCE, Flávio. Revista de Direito do Consumidor. **Do compromisso de compra e venda de imóvel. Questões polêmicas a partir da teoria do diálogo das fontes**. RDC. Coord. Claudia Lima Marques. Ano 23 – vol. 93 – maio. – jun. / 2014. p. 159 e 160.

Com isso, pode-se dizer que a responsabilidade para com o consumidor tem de ser elementar quando da contratação e execução das obras, tanto na questão de qualidade, quanto no que se refere ao prazo de entrega.

Em que pese exista tal cláusula de tolerância e esta tenha, atualmente, a aceitação ratificada pela jurisprudência, quando dada à orientação de sua existência de forma clara e ostensiva ao consumidor no momento de fechamento do contrato, e sua utilização seja adequada dentro das hipóteses de cabimento (imprevistos de ordem extrema) o seu descumprimento pode acarretar na resolução do contrato por inadimplemento por parte do fornecedor.

Embora os contratos imobiliários desta espécie estejam regulados pelo Código de Defesa do Consumidor, as normas e princípios gerais do direito civil também devem ser considerados para a solução dos casos concretos.

Exemplo a ser considerado é o do artigo 389 do Código Civil<sup>48</sup> que assim dispõe:

**Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. (Grifei)**

Pelo direito das obrigações, o fornecedor que descumpre a cláusula de prazo para a entrega do imóvel, está em mora com o consumidor, o que conforme preceitua o artigo acima, gera direito para o credor, a indenização como referido no artigo 389 do CC/02.

O CDC também prevê hipóteses em que o consumidor poderá, quando ultrapassado o prazo estipulado, a sua escolha pedir pela a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. Além disso, jamais se pode esquecer que o artigo 47 do CDC, preceitua que as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

---

<sup>48</sup> Lei 10.406/02 – Disponível em:

[[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)] - Pesquisa 07 de junho de 2015 – 20h e 21min.

Então, de acordo com o até aqui expandido, pode se observar que estando o fornecedor em mora com o consumidor pela quebra contratual onde ele fornecedor deu causa por ultrapassar o limite de prazo para a entrega do imóvel, poderá o consumidor pugnar pela resolução do contrato.

E é o que tem se verificado na prática, os tribunais tem decidido a favor dos consumidores quando restar comprovado que houve a demora excessiva na entrega da obra, e ainda, quando a construtora não conseguir provar que os motivos pelos quais o atraso se deu foram capazes de justificar sua ocorrência.

Abaixo seguem alguns julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul<sup>49</sup> que corroboram com essa afirmação:

Nº 71005432174 (Nº CNJ: 0014319-55.2015.8.21.9000)  
2015/Cível

**RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 120 DIAS NÃO OBSERVADO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS DURANTE O PERÍODO DA MORA NÃO APLICÁVEL NO CASO CONCRETO. DANOS MORAIS INOCORRENTES.**

1. A parte autora postulou a devolução dos valores pagos referente à unidade n. 05, do empreendimento do Moradas Alvorada II, inclusive aqueles dados a título de intermediação, devido ao atraso injustificado na entrega do bem imóvel adquirido na planta, em dezembro de 2011, prometida a entrega para 30/10/2012.
2. (...)
3. O prazo para entrega da obra seria em outubro de 2012 (fl. 20), com cláusula de tolerância de 120 dias úteis (fl. 32), ou seja, março de 2013 (cláusula 6.1 do contrato – fl. 32). O ajuizamento da ação se deu em 08.08.2013 quando as rés já estavam em mora, evento motivador da desistência contratual fundada no descumprimento contratual por culpa das rés.
4. A revelia das rés não induz, necessariamente, a procedência da ação. Presunção relativa. Contudo, no caso, ainda que não exista pedido de rescisão contratual, revela-se possível a devolução integral dos valores desembolsados, pois ao que tudo indica, ausente prova no sentido contrário, houve o efetivo descumprimento contratual da ré, fazendo incidir a cláusula 5.17 (fl. 32), que prevê a devolução integral das parcelas pagas ao comprador.
5. Outrossim, deve a ré ressarcir ao autor o pagamento feito a título de intermediação. Não comprovada a atuação do corretor de forma independente, tampouco a previsão contratual de que o comprador arcaria com o valor da corretagem.
6. Constatado o atraso na entrega do imóvel, presume-se o dano suportado pelo adquirente privado de sua fruição. Entretanto, como o pedido, ao fim e ao cabo, é de resolução contratual, as partes devem retornar ao status quo ante.

---

<sup>49</sup> **Superior Tribunal de Justiça** – Disponível em: [www.stj.jus.br] – Pesquisa de Jurisprudência 07 de junho de 2015 – 21h e 04min

7. Dano moral não configurado. Não se desconhece os dissabores oriundos do atraso na entrega do imóvel. Todavia, ausentes circunstâncias excepcionais de afronta aos atributos de personalidade da parte autora.
8. Sentença parcialmente reformada.  
**RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**  
 RECURSO SEGUNDA TURMA  
 INOMINADO RECURSAL CÍVEL

Nº 70064264955 (Nº CNJ: 0111873-73.2015.8.21.7000)

2015/Cível

**APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ORDINÁRIA. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DA CONSTRUTORA.**

**DO APELO DA PARTE AUTORA**

**RESCISÃO CONTRATUAL:** Comprovado nos autos o descumprimento contratual por culpa exclusiva da empresa demandada, que atrasou a entrega das obras, cabível o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução dos valores pagos pela parte autora.

(...)

**DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA AUTORA, NA PARTE CONHECIDA; E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA RÉ.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

Nº 70063199889 (Nº CNJ: 0005366-88.2015.8.21.7000)

2015/Cível

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CULPA DA CONSTRUTORA. DANOS MATERIAIS CARACTERIZADOS.**

(...)

*Do apelo.*

Demonstrado pelo conjunto fático-probatório dos autos que os autores não receberam o imóvel adquirido no prazo de entrega, nem, inclusive, nos 150 dias de prorrogação previstos no contrato, bem como provado o pagamento integral do contrato, com a dação de um imóvel em pagamento, cabível a rescisão contratual, diante da culpa exclusiva da ré, com a conseqüente restituição dos valores adimplidos pelos promitentes compradores.

**PRELIMINAR CONTRARRECURSAL REJEITADA. APELO DESPROVIDO.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Fato é que razão não assiste as construtoras e incorporadoras que não respeitam o prazo estipulado em contrato para a entrega dos imóveis, podendo o contrato ser resolvido pelo consumidor com a restituição dos valores pagos com a devida correção aplicável a espécie.

## CONCLUSÃO

Em um país de dimensões continentais como o Brasil, não se pode aceitar que as grandes empresas se valham de sua condição de superioridade econômica para suprimir os direitos dos consumidores.

O presente estudo tratou de analisar as questões que atualmente apresentam-se como de maior relevância no cenário do consumo de imóveis novos, adquiridos na planta.

A cobrança de juros na fase de construção, e os recorrentes atrasos demasiados na entrega dos imóveis que têm inundado o judiciário com ações mostrando um descompasso por parte das construtoras, incorporadoras e agentes financeiros que abusam de sua condição para locupletar-se de forma excessiva e ainda cometerem abusos ultrapassando os prazos de entrega prometidos ao consumidor.

As ferramentas postas à disposição pelo Código de Defesa do Consumidor previnem e até mesmo combatem estes desvios de conduta praticados por fornecedores que são contumazes em cometer tais abusos. Mas somente isso não basta, é preciso que os consumidores estejam cada vez mais atentos sobre seus direitos e mais ainda sobre quais as condutas são vedadas a estes fornecedores.

Embora seja característica da “pós modernidade” os contratos de adesão, que não há como negar, trouxeram maior agilidade e facilidades para as negociações, acompanhando assim as evoluções sócias, por outro lado, fato é que eles tiraram do consumidor a possibilidade de negociação direta acerca dos moldes do negócio a ser realizado.

O aderente, nada mais é do que uma peça que somente poderá concordar ou não com os termos que são apresentados em contratos que já estão prontos.

No caso em específico da aquisição de imóveis na planta, como a grande maioria dos negócios é feito com pagamento a prazo, normalmente o consumidor precisa assinar dois contratos, um com a construtora e outro com o

agente financeiro que irá financiar o saldo que o consumidor precisa para efetuar a compra do imóvel.

Assim, o que se vê na prática são contratos longos, que possuem inúmeros desdobramentos que a esmagadora maioria dos consumidores não entende e acabam fechando o negócio com base nas resumidas informações prestadas pelos vendedores e agentes responsáveis dos fornecedores, e ainda fecham o negócio por acreditar que talvez aquela oportunidade de adquirir uma casa própria seja única.

Logicamente não se pode generalizar e colocar todas as construtoras e incorporadoras no mesmo rol, é necessário que se diga que existem no mercado empresas sérias que trabalham dentro dos limites de ética, lealdade e boa-fé primando pro práticas condizentes com a Lei, mas infelizmente essas parecem hoje em dia ser a minoria.

O que se verifica de fato é que aquelas que não seguem estes princípios de bom alvitre são as que são facilmente encontradas quando se pesquisa a jurisprudência, e ainda, outro sinal que pode ser observado é que quanto mais baixa a renda dos consumidores adquirentes dos referidos imóveis na planta maior a incidência de abusos cometidos.

O judiciário por sua vez, em sua instância superior, vem pacificando o entendimento de que há ilegalidade na cobrança dos chamados juros de obra, e que o atraso na entrega dos imóveis sem motivos de força maior, dá direito a resolução contratual em favor do consumidor.

Conclui-se, portanto, que o consumidor tem ferramentas a sua disposição que são capazes de reverter às situações de comprovado abuso cometidas pelos fornecedores que incorrerem nas condutas ditas abusivas e até mesmo ilegais como as trazidas no presente estudo.

O direito a moradia, preceito constitucional que tem status de garantia fundamental, deve ser respeitado e o consumidor que contrata buscando adquirir sua casa própria, merece a máxima atenção e tratamento condizente com sua condição.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, João Batista de. **A proteção do consumidor**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 139 e 140

BENJAMIN, Antonio Herman V. **Manual de direito do Consumidor**. Antonio Herman V. Benjamin, Claudia Lima Marques, Leonardo Roscoe Bessa. – 5. ed. rev. Atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2013. p. 291.

BITAR, Carlos Alberto. **Direitos do Consumidor – Código de Defesa do Consumidor**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense 2011. p. 24.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. Ed. São Paulo: Atlas 2011 p. 111 e 112.

Constituição Federal – Disponível em:

[[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm/](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm/)]

COSTA MACHADO, Antônio Cláudio da. **Código Civil Interpretado**. 7ª ed. – Barueri/SP – Manole. 2014. p. 655 e 656.

GRINOVER, Ada Pellegrini e outros. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**: Comentado pelos autores do anteprojeto. 9 ed. 2004. p. 22.

Lei 10.406/02 – Disponível em:

[[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)]

Lei 8.078/90 – Disponível em: [[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)]

MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao código de defesa do consumidor**. 3.ed.rev.atual.ampl. São Paulo: Rev. dos Tribunais, 2010. p. 765.

MARTINS, Plínio Lacerda e RAMADA; Paula Cristiane Pinto. Revista de Direito do Consumidor. **Overbooking Imobiliário e os Direitos do Consumidor na Aquisição de Imóveis**. RDC. Coord. Claudia Lima Marques. Ano 23 – vol. 91 – jan. – fev. / 2014. p. 124, 132 e 133.

MELO, Diogo L. Machado de. **Cláusulas Contratuais Gerais** – São Paulo: Saraiva 2008 p. 102.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor** 3. Ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2012. p. 202 e 208.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor** 4. Ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2013. p.114.

RÊGO, Werson. **O Código de proteção e defesa do consumidor, a nova concepção contratual e os negócios jurídicos imobiliários: Aspectos doutrinários e jurisprudenciais.** Werson Rêgo. – 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

Superior Tribunal de Justiça: [[www.stj.jus.br](http://www.stj.jus.br)].

TARTUCE, Flávio. Revista de Direito do Consumidor. **Do compromisso de compra e venda de imóvel. Questões polêmicas a partir da teoria do diálogo das fontes.** RDC. Coord. Cláudia Lima Marques. Ano 23 – vol. 93 – maio. – jun. / 2014. p. 159 e 160.

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: [[www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br)].

Tribunal Regional Federal da 4ª Região: [<http://www2.trf4.jus.br/trf4/>]