

UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA

CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS - CCJ

CURSO DE DIREITO

**LAZIMIR DE LIMA LIRA**

**DIREITOS DO CONSUMIDOR EM FACE DOS CONTRATOS DE  
COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA**

CAMPINA GRANDE-PB

2010

**LAZIMIR DE LIMA LIRA**

**DIREITOS DO CONSUMIDOR EM FACE DOS CONTRATOS DE  
COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, em cumprimento às exigências legais, para obtenção do Grau de Bacharel em Direito.

**Orientador:** Prof. Ms. Cláudio de Lucena Neto.

CAMPINA GRANDE-PB

2010

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA CENTRAL – UEPB

L768d Lira, Lazimir de Lima.  
Direitos do Consumidor em Face dos Contratos de  
Compra e Venda de Imóveis na Planta [manuscrito] /  
Lazimir de Lima Lira. – 2010.  
33 f.  
Digitado.  
Trabalho Acadêmico Orientado (Graduação em Direito)  
– Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências  
Jurídicas, 2010.  
“Orientação: Prof. Me. Cláudio Simão de Lucena Neto,  
Departamento de Direito”.

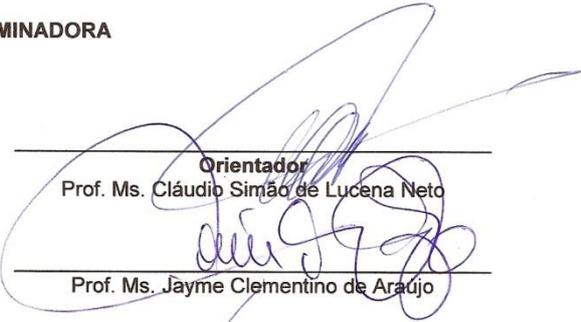
1. Direito do consumidor 2. I Título.

21. ed. CDD 343.071

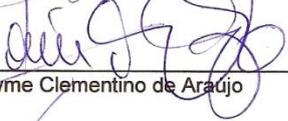
LAZIMIR DE LIMA LIRA

**DIREITOS DO CONSUMIDOR EM FACE DOS CONTRATOS DE  
COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA**

COMISSÃO EXAMINADORA

  
Orientador

Prof. Ms. Cláudio Simão de Lucena Neto

  
Prof. Ms. Jayme Clementino de Araújo

  
Prof. Ms. Laplace Guedes A. de Carvalho

Aprovada em de 10/12 de 2010

CAMPINA GRANDE-PB

2010

*Aquele que ousa viver ensinando,  
produzindo e aprendendo, sempre.*

*Ao meu pai herói, José Araújo Lira.*

*À minha querida mãe, ser iluminado  
de perseverança, meu porto seguro,  
meu amor: Avelina de Lima Lira.*

*Ao povo brasileiro, fonte e sentido  
das nossas conquistas.*

## **AGRADECIMENTOS**

- A DEUS, que pela sua infinita bondade, revitaliza minhas forças, não me deixando fraquejar nos momentos difíceis que a vida apresenta;
- A MINHA FAMÍLIA, que pela paciência e compreensão dispensados, sempre me incentivou à concretização do curso;
- AOS PROFESSORES, que ao longo do curso souberam transmitir, de forma clara e objetiva, a ciência do Direito;
- AO PROFESSOR CLÁUDIO LUCENA, que pacientemente transmitiu seus conhecimentos e contribuições para a elaboração deste trabalho;
- AOS FUNCIONÁRIOS DA UEPB, que pela colaboração, competência e carinho dispensados ao longo de muitos anos, possibilitou o término do presente curso;
- A TODOS OS COLEGAS E AMIGOS, pelos momentos de companheirismo, alegria, dificuldades e, sobretudo união, vivenciados no decorrer do curso.

*Honestidade e Produtividade nunca saíram de moda!*

Lazimir Lira

LIRA, Lazimir de Lima. **Direitos do Consumidor em face dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis na Planta.** UEPB/CCSA/CD

## **RESUMO**

A atual expansão do mercado imobiliário no Brasil, por vários fatores, como também, freqüentes alterações contratuais nesse segmento, fomentam a periódica investigação das condições normativas que legitimam os contratos e as partes. Esse trabalho tem por objetivo estudar os direitos do consumidor com relação aos contratos de compra e venda de imóveis na planta, observando o Código de Defesa do Consumidor, a Constituição Federal de 1988 e o Novo Código Civil, em proteger e defender a parte vulnerável e hipossuficiente da relação de consumo.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito do Consumidor, Contratos de Compra e Venda, Imóveis na Planta.

LIRA, Lazimir Lima. **Consumer Rights in the face of the Contract of Purchase and Sale of Real Estate in Plant.**

## **ABSTRACT**

The current booming real estate market in Brazil by several factors, but also frequent changes in the contract segment, foster periodic investigation of normative conditions which legitimate contracts and parties. This work aims to study the consumer's rights with respect to the purchase and sale of property in the plant, observing the Code of Consumer Protection, the 1988 Federal Constitution and the New Civil Code, to protect and defend the vulnerable and poorer workers the ratio of consumption.

**KEYWORDS:** Consumer Law, Contracts of Sale, Real Estate in the Plant.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	10
<b>Capítulo I - Fundamentação Teórica</b>	12
<b>1.1 Os alicerces constitucionais da defesa do consumidor</b>	12
1.1.1 <i>A dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, inc. III)</i>	12
1.1.2 <i>Solidariedade social e prevalência do bem comum (CF, art. 3º, incs. I e IV)</i>	13
1.1.3 <i>Igualdade (CF, art. 5º, caput)</i>	13
1.1.4 <i>O direito a indenização por dano moral, material e à imagem (CF, art. 5º inc. V)</i>	13
1.1.5 <i>O direito de acesso à informação (CF, art. 5º, inc. XIV)</i>	13
1.1.6 <i>A defesa do consumidor como princípio da ordem econômica (CF, art. 170, inc. V)</i>	13
<b>1.2 O consumidor a luz do CDC</b>	14
1.2.1 <i>Principais atributos do consumidor</i>	14
<b>1.3 Contratos</b>	15
1.3.1 <i>Conceito de Contrato</i>	15
1.3.2 <i>Interpretação dos Contratos</i>	16
1.3.3 <i>A concepção social do contrato no Novo Código Civil e CDC</i>	16
1.3.4 <i>Princípios Sociais do Contrato</i>	18
<b>1.4 Da proteção contratual no CDC</b>	19
<b>1.5 Cláusulas Abusivas x Intervenção do Estado</b>	20
<b>1.6 Dos contratos de Compra e Venda</b>	21
1.6.1 <i>Elementos Essenciais</i>	22
<b>1.7 Da entrega do imóvel</b>	22
<b>1.8 Dos riscos</b>	23
<b>Capítulo II - Compra de imóveis na planta: orientações ao consumidor</b>	24
<b>2.1 Problemas nos Contratos</b>	24
<b>2.2 Problemas Internos dos Imóveis</b>	25
<b>2.3 Problemas das áreas comuns</b>	26
<b>2.4 Dos Prazos para Reclamação</b>	27
<b>2.5 Defendendo-se das cláusulas abusivas</b>	27
2.5.1 <i>Reajuste de prestação durante a obra</i>	28
2.5.2 <i>Reajuste de prestação após entrega das chaves</i>	28
2.5.3 <i>Data de pagamento das chaves</i>	28
2.5.4 <i>Cobrança de taxa de condomínio</i>	29
2.5.5 <i>Atraso na entrega</i>	29
2.5.6 <i>Rescisão do contrato de compra</i>	29
<b>CONCLUSÃO</b>	30
<b>REFERÊNCIAS</b>	32

## INTRODUÇÃO

A aquisição de um imóvel requer uma atenção redobrada para prevenir aborrecimentos e surpresas desagradáveis posteriormente, haja vista o alto valor a ser investido no processo. Com este estudo monográfico será possível conhecer um pouco mais acerca dos direitos do consumidor face aos contratos de compra e venda voltada para os bens imobiliários na planta.

Da mesma forma, as mudanças de cenário econômico na área imobiliária a que estamos sujeitos, por vários motivos, remontam a alterações nesse segmento constantemente, de maneira que, é fundamental a periódica investigação das condições normativas que legitimam os contratos e as partes.

A inserção da proteção contratual do consumidor no Código de Defesa do Consumidor revela-se como marco para a defesa do consumidor.

O tema em comento estuda o direcionamento do Código de Defesa do Consumidor, embasado pela Constituição Federal de 1988 e o Novo Código Civil, em proteger e defender a parte vulnerável e hipossuficiente da relação de consumo frente aos contratos de compra e venda de imóveis na planta.

O Código de Defesa do Consumidor inovou e permitiu o direito de modificar e rever as cláusulas contratuais; inseriu o princípio da boa-fé objetiva e da função social dos contratos, enumerou as cláusulas contratuais consideradas abusivas, determinou o direito de arrependimento, entre outros.

Apresentaremos, ao final, algumas orientações cabíveis em relação aos problemas mais usuais sobre essa importante relação jurídica, de modo que, ao final, o cidadão saiba identificar circunstâncias favoráveis e possa reivindicar seus direitos, tanto no âmbito da negociação quanto judicialmente.

O trabalho segue o método dedutivo e constitui-se em pesquisa bibliográfica. Para tanto, abarca-se fontes doutrinárias que possam reforçar os ganhos obtidos com esta pesquisa.

Para melhor compreensão o referido trabalho está dividido da seguinte forma:

Introdução – preâmbulo informativo do trabalho monográfico;

Capítulo I – Fundamentação Teórica. Nesta etapa localiza-se o aporte teórico científico sobre o tema analisado.

Capítulo II – Orientações ao consumidor. Interpretação dos resultados obtidos da pesquisa contextualizando-a com os casos concretos mais freqüentes.

Conclusões. Apanhado geral sobre o que foi observado.

Referências. Bibliografia consultada.

# 1. CAPÍTULO I - FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

## 1.1. Os alicerces constitucionais da defesa do consumidor

A Constituição de 1988 baseou a defesa do consumidor ao *status* de direito fundamental, eis que o inciso XXXII, do art. 5º da Carta Constitucional, abriga a norma, segunda a qual, o Estado deva promover “na forma da lei, a defesa do consumidor”.

Assim como, no inciso V do art. 170 da Lei Magna, no Título dedicado à Ordem Econômica e Financeira, há o comando de que ela terá, como um de seus suportes, a defesa do consumidor.

Importante ressaltar, dessa forma, os norteadores constitucionais que vão iluminar e dar sentido à política estatal de defesa do consumidor, elencados por Reis (2006, pg. 59) a seguir:

### 1.1.1. *A dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, inciso III)*

Quis significar o legislador constitucional que a consecução da dignidade humana é um dos objetivos permanentes e duradouros da República, traçando lineamentos básicos.

A respeito da dignidade humana, Reis (2006, pg. 60) orienta:

Entre os vários conceitos de vida humana digna, pode-se aceitar aquele, segundo o qual ela consiste em um viver saudável, em meio a um ecossistema equilibrado, no exercício do bem-estar físico e psicossocial.

Complementando o texto, Mello e Nunes (2000, pg. 17), nos ensinam: a dignidade da pessoa humana é um “valor já preenchido a priori, isto é, todo ser humano tem dignidade só pelo fato já de ser pessoa”.

Nesse sentido, o papel do Estado será o de promover os meios e as formas para que o ser humano atinja o seu equilíbrio, seja pessoalmente, socialmente e economicamente.

### *1.1.2. Solidariedade social e prevalência do bem comum*

*(CF, art. 3º, incs. I e IV)*

Uma sociedade justa, livre e solidária em promoção do bem comum, corresponde a uma sociedade equilibrada nas relações contratuais, em adequação dos produtos e dos serviços aos seus fins esperados, mediante contrapartida remuneratória sem exorbitâncias, contratos elaborados de forma tal que estejam ao alcance da inteligência do consumidor pouco informado.

### *1.1.3. Igualdade (CF, art. 5º, caput)*

Os homens são completamente desiguais entre si, portanto, devem merecer tratamento adequado do Estado, na medida das suas desigualdades, com atenção às suas necessidades específicas.

Nesse sentido, o legislador apontou que o consumidor ocupa o lugar de maior vulnerabilidade no trato das relações de consumo, devendo, de tal forma, ser observado de maneira desigual pela lei, relativamente ao fornecedor.

### *1.1.4. O direito a indenização por dano moral, material e à imagem*

*(CF, art. 5º inciso V)*

A garantia constitucional de manutenção ou de reparação da integridade físico-moral ou físico-psíquica do indivíduo é fator de relevo, observada, por oportuno, na determinação eficiente da reparação competente, diante da repercussão que produz o dano moral experimentado.

### *1.1.5. O direito de acesso à informação (CF, art. 5º, inc. XIV)*

O direito de ser informado consiste na prerrogativa que tem o indivíduo de receber dos entes públicos informações que atendam ao interesse individual e coletivo.

### *1.1.6. A defesa do consumidor como princípio da ordem econômica*

*(CF, art. 170, inciso V)*

Às leis que regulam a defesa do consumidor, foi dada pelo Legislador Constituinte a missão de, em face do fenômeno de massa atual que é o consumo,

fomentar o aparecimento de empresas e negócios e o incremento do mercado interno como expressão do ditame constitucional, e ao mesmo tempo, implantar um sistema que dê respaldo à figura vulnerável do consumidor, no mais das vezes, hipossuficiente sob o ponto de vista técnico e econômico, portador que é dos direitos sociais, também constitucionalmente protegidos.

## **1.2 O consumidor a luz do CDC**

Uma lei de cunho social, que privilegia o equilíbrio e a transparência nas relações de consumo. Essas poderiam ser as principais características do Código de Defesa do Consumidor, numa apresentação breve do que na verdade é uma legislação complexa e que já conta com duas décadas de vigência.

A Lei Federal 8.078/90, abreviadamente conhecida como CDC, tem como principal protagonista o consumidor, aquele que adquire o produto ou serviço como “destinatário final”, sujeitando-se às práticas do fornecimento no mercado de consumo.

O consumidor é a parte mais vulnerável na relação de consumo, uma vez que *legem habemus*, mais especificamente os incisos I e II do art. 4º da Lei Consumerista.

### *1.2.1 Principais atributos do consumidor:*

- A hipossuficiência econômica do consumidor;

A maioria da população brasileira esta envolta pelo manto da pobreza, reflexos da má distribuição de renda, baixa escolaridade e condições de saúde precárias, dentre outros aspectos. Diante desse contexto, o legislador consumerista conseguiu imbuir-se de visão realista, de maneira a dar eficácia social aos normativos a que atribuíram vigor.

- A hipossuficiência técnica do consumidor;

Devemos observar que a hipossuficiência técnica não é apenas relacionada apenas ao consumidor, mas, sobretudo, a população, já que em parte configura-se como analfabeta, ao mesmo tempo, carente de conhecimentos básicos de direitos e deveres numa relação de consumo.

- A pessoa física como destinatária final;

Quando se cuidar de pessoa física que adquire o produto ou serviço para o seu próprio uso ou sua direta utilidade, a problemática não se avulta, dado que a cadeia de consumo findou-se aí.

### **1.3. Contratos**

#### *1.3.1. Conceito de Contrato*

Contrato é o ato jurídico em que duas ou mais pessoas se obrigam a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, verificando, assim, a constituição, modificação ou extinção do vínculo patrimonial. Sobre esse assunto, Ademir Zanóbia sabiamente afirma:

Contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, como escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial; sendo um negócio jurídico, requer, para sua validade, a observância dos requisitos legais. (ZANOBIA, 2010, pg. 33).

Importante ressaltar que a observância dos requisitos legais implica na existência de agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei.

Eduardo Cavalcanti Araújo dos Reis (2006, pg.17) afirma que tais inovações trazidas pelo CDC se espalharam pelos campos material, contratual, penal e processual civil do Direito Pátrio, introduzindo novos costumes no tecido social.

Contrato é o ato jurídico bilateral que gera obrigações para ambas as partes. O acordo é a tônica dos contratos, cuja finalidade é adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos.

Entretanto, não basta o bom entendimento de nossos direitos como consumidor, é crucial analisar claramente cada contrato, já que é parte vital, intrínseca, das nossas próprias vidas, sem dar margem a alguma dúvida ou interpretações dúbias, quer quanto a valores, quer no que tange aos prazos e amplitude.

### 1.3.2. *Interpretação dos Contratos*

São muito comuns contratos falhos, omissos ou mal redigidos, com expressões inexatas. Tais contratos, muitas vezes, são mal redigidos por ignorância de quem os executou. São contratos feitos geralmente por pessoas sem conhecimentos técnicos, ou até mesmo por má-fé. Os termos empregados nos contratos devem exprimir a intenção das partes, traduzir fielmente, o que se pretende estabelecer: a vontade dos contratantes. Do contrário, se for mal redigido, com cláusulas ambíguas e omissas, não atendendo de forma convincente, poderá ser objeto de sérias demandas judiciais. Na interpretação dos contratos deve ser observada, de preferência, a vontade comum das partes. Sondar qual era, na realidade, a legítima intenção, o que se pretendia estabelecer como vínculo obrigacional. Tentar descobrir ou investigar, na época de sua elaboração, os elementos que deram base à sua formação, e não prender-se ao sentido literal das palavras ou expressões, geralmente redigidas por profissionais afeitos a formas genéricas ou desconhedores das verdadeiras intenções das partes contratantes. Buscar interpretar, se necessário, o costume do local onde foi celebrado o contrato. Procurar o auxílio das testemunhas que presenciaram a negociação ou que dela tiveram conhecimento.

O contrato deverá ser feito de forma clara e concisa, nem que para isso se tenha de sacrificar a redação com algumas repetições. As cláusulas não podem ser dúbias, ambíguas, nem conter omissões ou formas genéricas. Quando duvidoso um contrato, há de se acudir ao bom senso e à boa-fé e decidir-se em favor do devedor.

### 1.3.3. *A concepção social do contrato no Novo Código Civil e CDC*

O liberalismo acentuado tornou o contrato o negócio jurídico mais relevante celebrado entre pessoas, vinculando as partes juridicamente, mas nem sempre de forma equânime, justa e ética. O princípio da autonomia da vontade e *pacta sunt servanda* foram elevados às suas conseqüências máximas.

O perfil atual do contrato modificou-se. Ele passa a ter uma concepção social, para o qual não só o momento da contratação importa com a manifestação de vontade. Devem-se observar seus efeitos. A eficácia jurídica depende também,

e principalmente, dos seus efeitos sociais e das condições econômicas e sociais das partes que o celebram. O rigor de sua intangibilidade foi abandonado em busca de uma relação justa entre os contratantes.

O Código Civil de 1916 trazia como noção de contrato aquela de um acordo de vontades centrado em bases eminentemente individuais, prevendo uma igualdade formal dos contratantes. Porém em razão da transformação da sociedade o contrato modificou-se ao longo do tempo tanto com relação ao seu conteúdo quanto às suas funções.

Tornou-se necessária a busca pelo equilíbrio contratual e assim a lei passou a proteger determinados interesses sociais, valorizando a confiança depositada no vínculo, as expectativas e a boa-fé das partes contratantes. Cumpre notar que não há o abandono dos conceitos tradicionais, mas o espaço destinado para auto-regulação dos particulares é reduzido por normas imperativas, como por exemplo, o Código de Defesa do Consumidor.

O Estado Social dá superioridade à vontade social, agindo com intervencionismo nas relações contratuais para atender as exigências sociais tornando o contrato um instrumento à disposição dos indivíduos na sociedade de consumo, mas limitado e eficazmente regulado para o alcance de sua função social.

Com efeito, antes do advento do CDC, os contratos celebrados entre consumidores e fornecedores tinham tratamento inadequado do Código Civil de 1916, que tratava as partes segundo uma igualdade formal. O CDC modificou os princípios da autonomia da vontade, da força obrigatória e da relatividade dos contratos, revolucionando verdadeiros dogmas do Direito Civil.

A autonomia da vontade foi limitada evitando os abusos cometidos pela parte mais forte da relação contratual. A imutabilidade contratual também sofreu transformações, na medida em que foi relativizada.

É inegável a função social do contrato de consumo na medida em que o tratamento dado às partes é mais equânime e justo. O equilíbrio, a boa-fé

objetiva, a transparência e a realização da justiça contratual são a tônica dos contratos de consumo.

E ainda, com relação ao Código Civil de 2002, que regula as relações entre os particulares, dispõe em seu artigo 421: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.” Busca-se o ideal de justiça por meio da concepção social do contrato.

Não mais se pode conceber um contrato em que impere o desequilíbrio, a ausência da boa-fé e equidade, a vantagem exagerada para um dos contraentes e o prejuízo acentuado para o outro, mesmo nas relações entre particulares, que continuam reguladas pelo Código Civil.

#### *1.3.4. Princípios Sociais do Contrato*

A transformação do Estado Liberal em Social, que tem a dignidade da pessoa humana como um de seus fundamentos, colocou ao lado da autonomia da vontade e da obrigatoriedade dos contratos os chamados princípios sociais, com o objetivo de alcançar uma justiça contratual, através da sobreposição dos interesses coletivos sobre os individuais.

Os princípios sociais do contrato, a que o Código Civil se refere, são típicos da terceira fase histórica do Estado Moderno, ou seja, do Estado social, como seguem:

- princípio da função social do contrato;
- princípio da boa-fé objetiva;
- princípio da equivalência material do contrato.

Os princípios sociais do contrato não eliminaram os princípios liberais, mas, limitaram, profundamente, seu alcance e seu conteúdo, a saber, o princípio da autonomia privada (ou da liberdade contratual em seu tríplice aspecto, como liberdades de escolher o tipo contratual, de escolher o outro contratante e de escolher o conteúdo do contrato), o princípio de *pacta sunt servanda* (ou da obrigatoriedade gerada por manifestações de vontades livres, reconhecida e

atribuída pelo direito) e o princípio da eficácia .relativa apenas às partes do contrato (ou da relatividade subjetiva);

#### **1.4. Da proteção contratual no CDC**

O Código de Defesa do Consumidor – CDC veio amparar o Consumidor perante a economia de massa, o poder econômico público e privado, e permitiu que se afugentasse a crise de identidade desse grande anônimo da economia moderna, mas seu personagem fundamental.

O CDC pátrio optou expressamente pelo primado da boa-fé (CDC, art. 4º, III), proibindo, inclusive, cláusulas que sejam incompatíveis com a equidade (art. 51. IV).

Com relação à situação contratual, a boa-fé é requisito que se exige do fornecedor e do consumidor, gerando, conseqüentemente, transparência e harmonia nas relações de consumo (CDC, art. 4º, *caput*).

Enumeramos, a seguir, relevantes direitos contratuais da lei consumerista:

1. Informação adequada e clara, inclusive quanto ao preço (inc. III);
2. Proteção contra métodos comerciais desleais, bem como contra cláusulas abusivas (inc. IV), o que inclui a publicidade, podendo ser abusiva e enganosa (art. 37, §§ 2º e 3º);
3. Modificação de cláusulas que estabeleçam prestações desproporcionais, bem como a sua revisão (inc. V);
4. A reparação por danos morais e patrimoniais individuais (inc.VI);
5. Inversão do ônus da prova (inc. VIII), quando a alegação, no processo civil, for dotada de aparência de verdade ou quando o consumidor for hipossuficiente tecnicamente ou economicamente.

Ao Jurista cabe analisar a posição do contratante individual, o consumidor, já que na sociedade capitalista ele é ao mesmo tempo a pessoa mais importante e, paradoxalmente, mais desprotegida na relação negocial.

No tocante as cláusulas contratuais as mesmas serão sempre interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Quando tratar-se de contrato efetivado fora do estabelecimento comercial (fone, domicilio, internet), o consumidor pode desistir do contrato no prazo de 7 dias a contar da data do recebimento o produto ou serviço.

### **1.5 Cláusulas Abusivas x Intervenção do Estado**

A intervenção do Estado nos contratos de consumo iniciou com o surgimento das cláusulas abusivas. Surgiu, então, o dirigismo contratual, quando o Estado verifica que a liberdade das partes contratantes gera um desequilíbrio no contrato. As cláusulas abusivas desfavorecem a parte mais fraca na relação contratual, que via de regra, é o consumidor.

O ponto fundamental da caracterização da abusividade consiste na existência de cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem contratual exagerada em relação ao fornecedor, independentemente de essa situação ter sido gerada em face do díspar poder econômico entre as partes, ou do uso de condições gerais, ou, ainda, pelo simples fato de se estar utilizando contratos por adesão.

A interferência estatal não é generalizada, atinge apenas relações onde a desigualdade gera um enorme prejuízo para uma das partes. Podemos citar a título de exemplo, a Lei nº 8.245/91 – conhecida como lei do inquilinato e a Lei nº 8.078/90 – conhecida como código de defesa do consumidor. Nestas leis o Estado dirige alguns atos dos contratos para não haver abuso da parte mais forte.

Esse abuso aparece através das chamadas cláusulas abusivas e ocorre freqüentemente nos contratos de adesão. O fato de uma das partes deterem o privilégio da elaboração das normas gera maior possibilidade de serem incluídas cláusulas desfavoráveis ao aderente e a negociação entre as partes não garante que cláusulas abusivas não serão inseridas no mesmo. Para que o contrato esteja sobre o manto da legislação do Consumidor é necessário que a relação seja de consumo, e assim receba proteção contra a cláusula abusiva.

Todavia, é possível encontrar as seguintes afirmações: nos contratos em que as partes possuem condições de negociar, haveria a possibilidade da parte se opor à inserção de cláusula abusiva; outro fato é que o contrato faz lei entre as partes, uma vez formulada deve ser cumprido. Essas afirmações são facilmente derrubadas, pois as cláusulas abusivas aparecem nos contratos de consumo onde uma das partes é o chamado hipossuficiente, por estar em posição de desvantagem. Há situações em que o hipossuficiente não possui condições para impedir a inclusão de cláusulas abusivas.

Maria Helena Diniz (2008, pg. 236) nos ensina:

A força vinculante dos contratos somente poderá ser contida pela autoridade judicial em certas circunstâncias excepcionais ou extraordinárias, que impossibilitem a previsão de excessiva onerosidade no cumprimento da prestação, requerendo a alteração do conteúdo da avença, a fim de que se restaure o equilíbrio entre os contraentes.

## **1.6 Dos contratos de Compra e Venda**

Podemos dizer que o contrato de compra e venda, cujo fim específico é a alienação de um bem, é o maior uso nos círculos de negócios.

Pelo contrato de compra e venda, uma das partes se obriga a transferir à outra a propriedade de determinado bem, recebendo em troca o valor correspondente em dinheiro ou valor fiduciário equivalente (CC, art. 481).

É um contrato bilateral por excelência. As obrigações são recíprocas: ao vendedor cabe a obrigação de entregar a coisa com *animus* de transferência, enquanto ao comprador cabe a obrigação de pagar o preço pela forma convencional.

Pelo acordo de vontades e o preço, o contrato de compra e venda configura-se simplesmente consensual, tornando-se perfeito e acabado, dispensando, desta forma, a entrega do bem ou coisa perfeição.

As partes no contrato de compra e venda têm sempre em mira uma vantagem patrimonial, tornando-o um contrato oneroso e podendo se dizer

também comutativo, isto é, as obrigações e prestações convencionadas pelas partes são recíprocas e equivalentes.

#### *1.6.1. Elementos Essenciais*

Seus elementos essenciais são: preço, coisa e consentimento.

Preço é a quantia que o comprador se obriga a pagar ao vendedor. Sem o preço (ou pelo menos a forma de sua obtenção, por meio de unidades de medida) é inexistente o contrato de compra e venda, exceto se, em tal caso, o preço do bem puder ser obtido por meio indireto (tabelamento oficial ou preço corrente nas vendas habituais do vendedor, conforme art. 488 do CC). O preço deve ser pago sempre em moeda, isto é, em dinheiro. Do contrário, se outra coisa for dada, pode caracterizar-se a troca ou permuta. Na compra e venda, o preço pode ser pago de uma só vez ou em parcelas. Nesse caso, a venda será em prestações. O preço há de ser certo, mas não é preciso que seja determinado. Pode ser indeterminado como nos casos de vendas à taxa de mercado, bolsa, etc. O preço não pode ficar ao arbítrio de um dos contratantes, caso contrário será nulo. Mas na compra e venda poderá haver a estipulação de ser pago o preço em títulos da dívida pública, títulos de crédito, notas promissórias, ou mediante dação em pagamento (isto é, pagamento em outro bem que não dinheiro – CC, art. 356).

Pode ser objeto de venda todas as coisas no comércio, tanto as coisas corpóreas, como é o caso do nosso estudo, os imóveis, como as incorpóreas, as coisas presentes e futuras, as próprias e as alheias.

O contrato de compra e venda se forma, obviamente, pelo consentimento das partes. Realizado o acordo, forma-se o contrato.

#### *1.6.2. Da entrega do imóvel*

Tradição é o ato físico de entregar. Faz-se a venda e entrega-se o objeto. No caso de imóveis, tal transferência só se dá com o registro do contrato no álbum imobiliário.

### 1.6.3. *Dos riscos*

Segundo Costa (pg. 54, 2010), aplicam-se à compra e venda as seguintes regras quanto aos riscos: os riscos correm por conta do vendedor até a tradição (CC, art. 492). Uma vez passada a coisa para o comprador, pela tradição, por sua conta correrá o risco, bem como por sua conta correrá quando posta à sua disposição; correrá, ainda, por conta do comprador, se estiver em mora de receber a coisa.

## **CAPÍTULO II**

### **Compra de imóveis na planta: orientações ao consumidor**

O mercado imobiliário encontra-se extremamente dinâmico por incentivos do Governo Federal, tais como; o programa *Minha Casa, Minha Vida*, caracterizado por subsídios de até R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) com baixos juros de financiamento, assim como, programas de estímulo a construção civil, com significativa redução de impostos sobre os materiais de construção, de maneira que, a informação qualificada com relação a prováveis problemas para o consumidor na hora da compra do imóvel na planta é fundamental.

Segundo o Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo (IBEDEC), registrou-se de outubro de 2009 a maio de 2010 um aumento de 35% nas queixas relativas à compra de imóveis na planta. São cerca de 30 reclamações semanais.

Selecionamos, a seguir, as principais orientações do IBEDEC em relação ao tema estudado.

#### **2.1 Problemas nos Contratos:**

- Cobrança Indevida de Juros e Correção Monetária: Durante a construção o reajuste das parcelas só pode ser por INCC. Após a entrega do imóvel a correção pode ser feita por índice inflacionário (INPC, IGPM,) e os juros podem ser cobrados até o limite de 1% ao mês.

- Juros Capitalizados: a forma de cálculo dos juros nas parcelas deve ser simples. A capitalização é proibida e infla o preço pago pelo consumidor em mais de 20% no preço final do imóvel.

- Venda casada: obrigar o consumidor a comprar o mobiliário interno ou acessórios de uma empresa previamente escolhida é ilegal.

- Cláusula Mandato: obrigar o consumidor a outorgar procuração para a construtora representá-lo na instituição de condomínio ou na contratação de outros serviços é ilegal.

- Falta de Memorial de Incorporação: é o documento que prevê todos os detalhes da obra e deve estar registrado na matrícula antes da venda dos imóveis. Sua falta implica em multa de 50% do valor pago em favor dos consumidores.

- Atraso na entrega dos imóveis: o prazo estabelecido em contrato não pode ser excedido sem que o consumidor seja compensado. Cláusulas de carência de 60 a 180 dias são comuns nos contratos e são ilegais, já que não há direito do consumidor atrasar os pagamentos pelo mesmo prazo sem penalidades.

## **2.2. Problemas Internos dos Imóveis:**

- Rachaduras: trincas que podem ter origem no reboco ou na própria estrutura do prédio;

- Infiltrações: decorrente de problemas no reboco, secagem da alvenaria ou mesmo incorreta aplicação de materiais na pintura;

- Vazamento acústico: quando o som passa pelas paredes, de um apartamento para o outro ou para o corredor, de forma a comprometer a privacidade dos proprietários;

- Altura do pé direito: existe uma altura mínima estabelecida pela ABNT para cada tipo de construção, sendo que seu desrespeito pode prejudicar a circulação de ar do apartamento e comprometer seu uso normal;

- Aplicação de Material Diverso do Constante no Memorial Descritivo: azulejos, pias, batentes de portas, armários, fiação elétrica e encanamento de marcas diferentes das constantes do Memorial Descritivo ou mesmo de qualidade inferior;

- Falhas de Impermeabilização: em áreas sujeitas a contato externo com água, a aplicação incorreta ou não aplicação do impermeabilizante pode gerar infiltrações que com o passar do tempo podem comprometer a segurança da obra;

- Nivelamento do piso: a falta de nivelamento do piso pode causar acúmulo de água em pontos indevidos e causar infiltrações e danos ao próprio apartamento e aos apartamentos vizinhos;

- Invasão do espaço aéreo: construção de sacadas ou uso de sacada como cômodo não previsto no memorial descritivo da obra;

- Metragem: embora o apartamento seja vendido como unidade, o cálculo de seu preço é feito em metros quadrados, portanto qualquer diferença caracteriza vício e pode ser objeto de indenização.

- Mau cheiro vindo de tubulações hidráulicas mal instaladas ou mal dimensionadas para o prédio.

### **2.3. Problemas das áreas comuns:**

- Insuficiência de Elevadores: existe norma para o cálculo da quantidade de elevadores necessários a atender aos moradores e esta norma muitas vezes não é respeitada, gerando transtornos aos moradores principalmente em horários de pico;

- Fluxo de Garagem: o fluxo de veículos que transitam na garagem, bem como os locais de entrada e saída têm que obedecer normas técnicas que permitam seu uso com conforto;

- Tamanho das Garagens: também há normas para o tamanho mínimo das garagens, bem como para o seu acesso que devem ser respeitadas na construção;

- Segurança dos equipamentos de diversão e lazer: os equipamentos de lazer: balanços, escorregadores, gangorra, piscina, sauna, salão de festas, banheiros sociais, todos devem respeitar normas de segurança para que seu uso não seja prejudicial à saúde ou a vida das pessoas;

- Existência dos itens de lazer prometidos: quadras poli esportivas, piscinas, pistas para caminhada, sala de ginástica, churrasqueira, cobertura coletiva, quando constam do Memorial Descritivo e devem existir no imóvel);

- Instalações adequadas para funcionários: existem normas na legislação trabalhista quanto às instalações necessárias para o desempenho do trabalho dos funcionários do condomínio, como banheiros, refeitório, iluminação adequada, vestiários, que tem que ser respeitadas;

- Aplicação de Materiais Diversos nas áreas comuns: pisos, instalações elétricas, metais e hidráulica das áreas comuns devem respeitar o contido no Memorial Descritivo e caso não respeitem, estarão em desacordo com a lei;

- Escoamento de Águas Pluviais: deve o prédio dispor de encanamento, bombas e ralos suficientes a escoar a água das chuvas mesmo em caso de tempestades.

### **2.3. Dos Prazos para Reclamação**

Estes vícios podem estar ocultos ou serem de fácil identificação. Para os vícios ocultos (que só aparecem com o tempo), o prazo de garantia é de 90 (noventa) dias após a sua constatação. Já para os vícios de fácil identificação, o prazo de garantia é de 90 (noventa) dias após a entrega do imóvel.

O CDC assegura nestes casos os seguintes direitos:

- O consumidor pode pedir a rescisão contratual; ou
- A reparação de todos os problemas em 30 (trinta) dias; ou
- Solicitar um abatimento no preço do imóvel.

E feita qualquer das opções acima, o consumidor ainda tem até 5 (cinco) anos para pedir indenização por danos materiais e morais, com base no art. 27 CDC.

### **2.4 Defendendo-se das cláusulas abusivas**

Quem compra imóvel na planta deve ficar atento porque os contratos de muitas construtoras e incorporadoras contêm várias cláusulas consideradas abusivas e ilegais pela Justiça. O fato de o cliente assinar o contrato não o obriga a honrá-las posteriormente, se violam a lei.

#### *2.4.1. Reajuste de prestação durante a obra*

Durante a obra, as parcelas somente podem ser corrigidas pelo índice do setor de construção, no caso, o mais usado é o INCC da Fundação Getúlio Vargas. O reajuste é anual, conforme a lei, sendo nula cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano. Mas, completando cada período de 12 meses, a construtora tem o direito de cobrar a diferença do reajuste mensal que não foi pago, chamado de resíduo mensal. Por isso, muitos compradores optam pelo repasse mensal do reajuste para as parcelas. Mas a construtora não pode obrigá-lo a aceitar essa condição. A parcela das chaves e o saldo devedor também só podem ser atualizados pelo índice setorial.

#### *2.4.2. Reajuste de prestação após entrega das chaves*

A condição dependerá de como o comprador optou por financiar o saldo devedor: ou mantendo o plano de pagamento de parcelas inicialmente contratado com a construtora, ou mediante crédito bancário. O segundo é mais barato, pois os bancos cobram juros inferiores a 1% ao mês e a correção do saldo devedor é pela TR. O financiamento com a construtora prevê juro mensal de 1% mais a atualização pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, que, nos últimos anos, foi quatro vezes maior que a TR.

#### *2.4.3. Data de pagamento das chaves*

O valor devido por ocasião do término da obra, a chamada parcelas das chaves, só deve ser desembolsado na efetiva entrega do imóvel, ou seja, na assinatura da escritura. É ilegal a exigência de construtora de que o valor é devido na data da entrega do imóvel prevista inicialmente (que não foi cumprida), ou na data do habite-se, sem que a entrega do imóvel tenha ocorrido. O habite-se é apenas uma certidão da prefeitura atestando que a edificação está regular, necessário para o registro em cartório.

#### *2.4.4. Cobrança de taxa de condomínio*

A taxa de condomínio somente é devida pelo comprador do imóvel a partir do recebimento das chaves. As construtoras incluem nos contratos cláusula que prevê o pagamento do encargo a partir do habite-se. No entanto, essa cobrança sem que tenha havido a entrega das chaves, ou seja, sem que o comprador tenha pelo menos a posse do imóvel, é ilegal (o domínio ou propriedade ocorre com o registro da escritura em cartório). A responsabilidade pelo pagamento é de quem tem a posse do imóvel, no caso, a construtora.

#### *2.4.5. Atraso na entrega*

É ilegal a cláusula que estabelece prazo de tolerância para que a construtora entregue o imóvel. Em geral, a construtora inclui no contrato que a entrega pode atrasar até seis meses, sem que haja ônus para ela. O Judiciário já decidiu em diversos processos que esse prazo de tolerância sem ônus é abusivo e, por isso, a construtora deve pagar a título de indenização ao cliente o valor mensal do aluguel ou um percentual entre 0,5% e 1% do valor de venda do imóvel previsto no contrato.

#### *2.4.6. Rescisão do contrato de compra*

Em caso de desistência da compra, sem que tenha havido entrega do imóvel e registrado em cartório, há duas situações. Se o motivo é pessoal, sem ter havido violação de alguma cláusula pela construtora, o comprador tem direito a receber todos os valores pagos atualizados, descontado um percentual para cobrir custos administrativos da venda. A Justiça fixa esse percentual entre 10% e 25% do valor pago, conforme o caso. Se a construtora reter toda a quantia paga ou percentual acima de 25%, o comprador deve recorrer ao Procon e à Justiça. Mas, se a rescisão é por descumprimento do contrato pela construtora, como atraso na entrega, o comprador tem direito a reaver todos os valores pagos corrigidos.

## CONCLUSÃO

Esse trabalho teve por objetivo estudar os direitos do consumidor com relação aos contratos de compra e venda de imóveis na planta, observando o Código de Defesa do Consumidor, a Constituição Federal de 1988 e o Novo Código Civil, em proteger e defender a parte vulnerável e hipossuficiente da relação de consumo.

Com atual otimização do mercado de imóveis, vários tipos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis na planta passaram a fazer parte da vida de milhares de brasileiros, embora nem todas as pessoas envolvidas nas transações imobiliárias apreendessem conhecimentos jurídicos básicos, no sentido de garantir um negócio satisfatório à luz do normativo vigente.

Atualmente, o Estado dá magnitude à vontade social, agindo com intervencionismo nas relações contratuais para atender as exigências sociais tornando o contrato um instrumento à disposição dos indivíduos na sociedade de consumo, mas limitado e eficazmente regulado para o alcance de sua função social.

A liberdade de celebração contratual encontra-se fundamentada na boa-fé objetiva e probidade, pois, o sentido literal da linguagem não deverá prevalecer sobre a intenção inferida da declaração de vontade das partes, mas estender-se a conduta dos interessados.

O mercado está cada vez mais atento às questões imobiliárias, haja vista a grande quantidade de negócios realizados nos últimos anos, em especial, por incentivos do Governo Federal, tais como o programa *Minha Casa, Minha Vida*, com baixos juros de financiamento, assim como, programas de incentivos a construção civil, com redução de impostos sobre os materiais de construção e incremento na geração de empregos na área.

O Código de Defesa do Consumidor veio defender o Consumidor ante a economia de massa, o poder econômico público e privado, e permitiu que se afugentasse a crise de identidade desse grande anônimo da economia moderna, mas seu personagem fundamental.

O CDC pátrio optou expressamente pelo primado da boa-fé (CDC, art. 4º, III), proibindo, inclusive, cláusulas que sejam incompatíveis com a equidade (art. 51. IV).

Com relação à situação contratual, vimos que, a boa-fé é requisito que se exige do fornecedor e do consumidor, gerando, conseqüentemente, transparência e harmonia nas relações de consumo (CDC, art. 4º, *caput*).

O CDC protege uma informação adequada e clara ao consumidor, inclusive quanto ao preço (inc. III), proteção contra métodos comerciais desleais, bem como contra cláusulas abusivas (inc. IV), o que inclui a publicidade, podendo ser abusiva e enganosa (art. 37, §§ 2º e 3º), como também, a reparação por danos morais e patrimoniais individuais (inc. VI).

As cláusulas contratuais serão sempre interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor. Ao Jurista cabe analisar a posição do contratante individual, o consumidor, já que na sociedade capitalista ele é ao mesmo tempo a pessoa mais importante e, paradoxalmente, mais desprotegida na relação negocial.

O fundamental na interpretação da abusividade contratual consiste na existência de cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem contratual demasiada em relação ao fornecedor, independentemente de essa situação ter sido gerada em face do díspar poder econômico entre as partes, ou do uso de condições gerais, ou, ainda, pelo simples fato de se estar utilizando contratos por adesão.

O desígnio, ao enfrentar a matéria, terá sido não só apontar em que circunstância se apresenta a abusividade e a conseqüente nulidade de pleno direito em algumas cláusulas contratuais, mas, sobretudo, instrumentalizar o cidadão, a fim de que, saiba identificar circunstâncias favoráveis e possa reivindicar seus direitos, tanto no âmbito da negociação quanto invocando a tutela jurisdicional em seu favor.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988;

BRASIL. Lei nº. 8.078, de 11 de set. 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor**. Brasília: Senado, 1990;

COSTA, Wagner Veneziani, **Contratos: manual prático e teórico**, editora São Paulo – Madras, 2008;

DINIZ, Maria Helena, **Código Civil Anotado**, Editora Saraiva. 10ª edição.SP. 2004;

DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 13ª edição. rev. aum. e atual. de acordo com a reforma do CPC e com o projeto de lei nº 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil**, volume IV, tomo 1: teoria geral. 2ª edição. rev., atual. e reform. São Paulo: Saraiva, 2006.

REIS, Eduardo Cavalcanti Araújo dos, **CDC & contratos de financiamento imobiliário**, editora Juruá, Curitiba, 2006;

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio, **Direito Imobiliário – teoria e prática**. 2ª edição – Rio de Janeiro: Florense, 2010;

ZANÓBIA, Ademir, **Contratos – Teoria e Prática**, 1ª edição, Anhanguera, editora Jurídica – Leme-SP, edição 2010.

<http://www.jurisway.org.br/>, autor: Márcio A. Alves, acessado em julho de 2010;

<http://www.senado.gov.br/>, acessado em outubro de 2010;

<http://www.ibedec.org.br/>, acessado em outubro de 2010;

<http://www.stj.gov.br/>, acessado em setembro de 2010;

<http://portal.cofeci.gov.br/principal.aspx>, acessado em junho de 2010;

<http://www.crecisp.gov.br/index.asp>, acessado em junho de 2010;

<http://www.creci-pb.gov.br/>, acessado em junho de 2010;