

AS CLÁUSULAS ABUSIVAS MAIS RECORRENTES NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS E OS POSSÍVEIS MECANISMOS DE PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR

Alex Humboldt de Souza Ramos

Acadêmico do 7º período do
Curso de Direito da UFRN

Deusdeth Batista de Araújo Junior

Acadêmico do 7º período do
Curso de Direito da UFRN

RESUMO

Os contratos imobiliários constituem uma das espécies mais comuns de contratos por adesão. Todavia, essa constatação não impede que neles haja reiteradas práticas desrespeitosas aos direitos do consumidor. De um lado, as grandes empresas, fornecedores, comerciantes, que oferecem produtos e serviços que, baseados na demanda social, são desenvolvidos visando suprir necessidades. De outro, o consumidor, que precisa, muitas vezes de forma inadiável, de tais produtos e serviços. O sonho de consumo referente à moradia própria somada às dificuldades financeiras da população e à oferta de financiamento elástico para aquisição do referido bem é cenário mais que apropriado à concretização desses abusos. O presente artigo visa mostrar as cláusulas abusivas mais recorrentes nesse tipo de contrato e os meios de defesa à disposição do consumidor.

Palavras-chave: Consumidor. Contratos imobiliários. Abusos. Defesa de direitos. Ações possíveis.

1 INTRODUÇÃO

Com o advento da Constituição de 1988, uma nova face axiológica surgiu no ordenamento jurídico brasileiro. A Dignidade da Pessoa Humana passou a ser o princípio norteador e um dos fundamentos da República Federativa do Brasil. Houve, a partir de então, a chamada constitucionalização do Direito Civil, através do dirigismo contratual, em que o Estado interfere nas relações particulares visando proteger esses novos valores.

Segundo lições de Pablo Stolze (2009, p. 46), a partir do momento em que se começou a perceber que a propriedade somente mereceria tutela se atendessem a uma determinada finalidade social, abandonou-se o antigo modelo oitocentista de concepção desse direito, que cederia lugar a uma doutrina mais afinada nos anseios da sociedade atual.

Assim, na busca pelo equilíbrio nas relações patrimoniais, tendo em vista a grande massificação e consequente expansão dos contratos de adesão, há uma mitigação na principiologia contratual (autonomia da vontade, força obrigatória dos contratos e efeitos *inter partes*), bem como uma mudança na mentalidade jurídica da ideia de contrato. Com efeito, surgem os princípios sociais do contrato, que, para alguns doutrinadores, configuram a nova teoria contratual. São eles: a função social do contrato, a boa-fé objetiva, e o equilíbrio material.

Esses novos princípios também devem estar presentes nas relações consumeristas, visando equilibrá-las ou, ao menos, atenuar suas discrepâncias. E isso se torna imperativo se consideramos que as relações de consumo, no geral, são essencialmente compostas por desiguais.

Do universo das relações consumeristas, os contratos de adesão merecem especial atenção por serem estipulados unilateralmente pela parte mais poderosa da relação. E os contratos imobiliários, dentre os contratos de adesão, hodiernamente, merecem destaque por serem bastante propícios às práticas abusivas.

É exatamente nesse cenário que as incorporadoras e imobiliárias buscam, sorrateiramente, através de subterfúgios empregados nos contratos, obter para si vantagens excessivamente desproporcionais, em detrimento de inúmeros consumidores contratantes. Estes, por sua vez, frente à euforia em adquirir um imóvel que, por vezes, constitui seu maior sonho de consumo, experimentam prejuízos financeiros e morais gerados maliciosamente pelos fornecedores.



O presente artigo visa alertar o consumidor acerca de cláusulas abusivas presentes nos contratos imobiliários, citando quais as mais recorrentes, explicando por que devem ser consideradas abusivas, e, ainda, buscando apontar as cautelas necessárias e as ações capazes de evitar ou reparar lesões ao consumidor.

2 AS CLÁUSULAS ABUSIVAS DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, AS CAUTELAS NECESSÁRIAS E AS POSSÍVEIS AÇÕES

Os contratos imobiliários são negócios jurídicos bastante propícios às práticas abusivas. Nessa espécie de avença, em geral, há algumas disposições que violam os princípios sociais do contrato e os direitos do consumidor. Obviamente, nem todo contrato de adesão formulado por uma empresa é idêntico ao de outra, mas há cláusulas abusivas comuns à maioria deles.

Quanto às referidas práticas, segundo lições de Felipe Peixoto Braga Netto (2011, p. 247), elas são proscritas pelo CDC, e sua exterminação dependerá de constante vigilância por parte dos consumidores e dos entes que detém atribuição para defendê-los.

2.1 A Taxa SATI

A Taxa SATI é um valor referente ao Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária, o qual vem sendo, reiteradamente, cobrado nos contratos de financiamento de imóveis. A justificativa apresentada pelas imobiliárias para essa cobrança são os custos de assistência para esclarecimentos gerais até à assinatura do contrato, bem como para análise econômica, dentre outros custos relativos a serviços de assistência jurídica que eventualmente venham a se fazer necessários.

A princípio, a mera prestação dos serviços acima referidos não constitui, por si só, uma irregularidade. O que o torna assim é a forma como ele figura nos contratos. Para que venha a ser regular, o oferecimento desse tipo de serviço deve ser claro, preciso, discriminado em contrato, preferencialmente em separado, para que as partes discutam suas peculiaridades, de forma a viabilizar a oportunidade de examinar as cláusulas com prudência e atenção necessárias.

Porém, na prática, o contratante é obrigado pela imobiliária a concordar com a inclusão de referida taxa, sob pena de não poder celebrar



o contrato. Em outras palavras, as imobiliárias impõem ao consumidor a aceitação da assessoria jurídica escolhida unilateralmente por ela, e é nessa cobrança forçada que resta caracterizada a ilegalidade.

Há, entretanto, situações em que a taxa SATI – que pode constar nos contratos com denominações diversas – vem disfarçada, fazendo com que o contratante sequer note sua existência. O adquirente do imóvel somente a percebe quando eventualmente realiza os cálculos das prestações, cuja soma demonstra a disparidade entre o valor das prestações pagas e o resultado do cálculo por ele efetuado. É quando, indagando à imobiliária, recebe a informação de que o valor excedente se refere à aludida taxa, a qual, para sua surpresa, realmente constava nos termos do contrato, disfarçadamente.

Quando a referida cobrança se dá de forma explícita, ela vai de encontro aos preceitos do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), visto que, dispondo sobre práticas abusivas, este veda ao fornecedor a hipótese de condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou outro serviço. É o que se convencionou chamar de proibição da “venda casada”.

De outro modo, se a cobrança da taxa SATI vier a ser inserida nos contratos de forma embutida, há afronta ao que está contido no artigo 31 do Código de Defesa do Consumidor, a saber:

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa, sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Diante de situações como essas, o consumidor, percebendo a inclusão de referida taxa no seu contrato, pode reclamar a sua exclusão à própria imobiliária e, em não sendo atendido, buscar judicialmente seus direitos. Se, de outra forma, o consumidor perceber tardiamente que referida cobrança constava do contrato que veio a assinar, ainda assim, pode recorrer à Justiça para pedir a devolução de seu dinheiro, que deverá ser restituído, segundo o CDC, em dobro, acrescido das respectivas correções monetárias e dos devidos juros, se não vejamos o que dispõe o artigo 42 de referido diploma legal:



Art. 42. O consumidor cobrado em quantia indevida tem 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.

Assim, a cobrança da taxa SATI, na forma estabelecida pelas imobiliárias, seja explícita ou camuflada, configura clara afronta aos direitos do consumidor, pois não possui qualquer amparo legal para que exista, devendo ser combatida pelas vias ordinárias.

2.2 A questão do atraso na entrega do imóvel

Estabelecem os artigos 35 e 51 do CDC:

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

(...)

Dispõem os artigos 43 e 65 da Lei 4.591/64:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega



da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

(...)

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

(...)

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

(...)

Malgrado existam tais prescrições legais, na prática, ocorre um verdadeiro abuso por parte das imobiliárias e/ou construtoras, que, na busca por mais compradores, estipulam prazos sabendo que estes não serão cumpridos.

Alegam as imobiliárias que os atrasos derivam de ocorrências inesperadas. Muitas vezes, apresentam qualquer fato no intuito de eximirem-se de suas obrigações. Todavia, é difícil imaginar que existam, realmente, acontecimentos imprevisíveis passíveis de causar tantos atrasos, principalmente para empresas que possuem vastíssima experiência no ramo.

Tomando-se como exemplo um contrato particular de compra e venda local, pode-se observar as seguintes disposições referentes ao prazo:

"A PROMITENTE VENDEDORA se obriga a entregar o empreendimento – XXXX RESIDENCE – Xxxxxx (Flat) até o dia 30.03.2010, sem prejuízo do disposto na cláusula Décima Sexta."

(...)



Cláusula Décima Sexta – CONCLUSÃO DAS OBRAS

16.1 – É admitida uma tolerância de cento e oitenta dias no prazo previsto para a conclusão da obra, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, de acordo com o art. 393 do Novo Código civil, entendendo-se como tal, exemplificada, mas não exaustivamente:

- a) Greves parciais ou gerais;
- b) Suspensão ou falta de transportes;
- c) Falta de materiais na praça ou de mão de obra especializada;
- d) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e) Eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro da VENDEDORA;
- f) Demora na execução dos serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos;
- g) Demora na concessão do “habite-se” e outras autorizações legais, por motivos que não dependam da VENDEDORA;
- h) Reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção.

Após breve análise de tal cláusula, percebe-se que, dificilmente, uma obra será entregue no prazo propagado em anúncios de rádio, TV, *outdoors*, pois as hipóteses de adiamento são as mais variadas, e o rol acima descrito é apenas exemplificativo, isto é, não se restringe somente a tais casos. Além disso, as empresas não podem alegar – e mesmo assim o fazem – que não seria possível prever os atrasos, tendo em vista, como já dito, a experiência que possuem no ramo.

Os fornecedores, ao empregarem os termos “admitida uma tolerância”, “prorrogação pela ocorrência de caso fortuito e força maior”, “exemplificada, mas não exaustivamente”, visam desarmar o consumidor, evitando uma eventual reclamação justificada. Eles alegarão que todas as ressalvas estavam presentes no contrato assinado outrora, assim como que há previsão no Código Civil que os exime de culpa. Estabelece o artigo 393 dessa lei:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se



expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Entretanto, vislumbra-se que a maioria das situações enumeradas no rol supramencionado refere-se a fatos previsíveis e evitáveis. Ademais, não se pode olvidar que muitas dessas hipóteses constituem risco do empreendimento, e este jamais deve ser suportado pela parte hipossuficiente, o consumidor.

Diante disso, o consumidor pode se valer das opções constantes do artigo 35 do CDC, bem como, se lhe for conveniente, pedir a antecipação da tutela pleiteada, no sentido de autorizar o depósito judicial das parcelas contratadas que se vencerem durante o lento trâmite processual. É possível, ainda, que os consumidores sejam provisoriamente desincumbidos do pagamento das parcelas. Conforme lições de Sílvio de Salvo Venosa (2002, p. 394), nos contratos bilaterais, cada parte tem direito a exigir que a outra cumpra sua parcela na avença. É característica ínsita ao sinalagma presente nessa espécie de negócio. Permite a lei que o contratante suste sua parte no cumprimento até que o outro perfaça a sua.

Ademais, é sabido que o atraso na entrega de unidades imobiliárias deve ser indenizado, tanto nos contratos onde houver previsão a título de multa contratual quanto naqueles em que não houver. Além da multa contratual eventualmente prevista, todos os prejuízos efetivamente comprovados pelo atraso na entrega da unidade deverão ser considerados e compensados.

Percebe-se, portanto, que estipular tempo para o cumprimento da obrigação e, simultaneamente, estabelecer inúmeros pretextos para descumpri-lo equivale a não fixação de tal prazo.

2.3 A taxa de corretagem

A cobrança indevida de taxa de corretagem é outra questão polêmica. O problema é que não há um contrato de corretagem firmado entre as partes. Essa taxa é inserida disfarçadamente e, por vezes, nem consta no contrato.

Quando cobrada da maneira mencionada, é indevida, e, sendo assim, não se pode alegar que houve ciência prévia por parte do consumidor, pois este, levado pela euforia do momento da assinatura do contrato e sem



muito conhecimento jurídico, não se atenta ao teor de algumas cláusulas contratuais.

O fornecedor deve agir com boa-fé na realização dos contratos. A consciência do consumidor, acerca do que lhe cabe no contrato, deve ser certa, inequívoca. Logo, as artimanhas que camuflam a obrigação de arcar com a remuneração dos corretores fogem aos princípios norteadores do contrato, e, por isso mesmo, não devem prevalecer.

Embora haja prévio conhecimento do consumidor sobre a obrigação ora discutida, é de se questionar a sua validade, uma vez que os contratos de compra e venda de imóveis, em geral, são contratos de adesão e, portanto, garantem pouquíssima liberdade contratual. Nesses contratos, é dada ao consumidor a opção de aceitar ou não as cláusulas do contrato, sem que ele possa discuti-las.

Vale ressaltar, ainda, que há de se observar o respeito aos deveres próprios das relações consumeristas, quais sejam, os de informação e transparência.

Constatada a irregularidade acima mencionada, cabe ao consumidor o direito de pleitear judicialmente indenização pelos danos sofridos.

2.4 A cláusula de inibição de cessão

A inibição de cessão é uma cláusula comumente presente nos contratos imobiliários. É a que pretende inibir ou que, de fato, inibe a possibilidade de o consumidor ceder ou transferir os direitos e as obrigações do contrato.

Essa cláusula é a responsável pela exigência de que, para uma possível transferência, o consumidor, por exemplo, esteja “em dia com suas obrigações” ou que haja “prévia anuência, por escrito” do fornecedor. Essas imposições podem e devem ser consideradas ilegais, por contrariarem os direitos inerentes à propriedade, mais especificamente no que concerne ao direito de dispor.

Pode-se tomar, como exemplo, a impossibilidade do pagamento do financiamento em virtude da perda do emprego pelo consumidor. Este, sofrendo abalo financeiro e, em decorrência do fato de estar desempregado, atrasa duas parcelas referentes à compra de um apartamento. Ao perceber que sua situação financeira não será normalizada rapidamente, resolve, para evitar maiores prejuízos ou contratempos, ceder os direitos e as obrigações resultantes de referido contrato a outrem, mas, ao tentar efetivar seu intento,



recebe a informação que sua pretensão não é possível.

Nesses casos, o consumidor se vê diante de uma única possibilidade: desfazer o contrato e, conseqüentemente, receber apenas parte do dinheiro que investiu. Significa dizer que, por tal cláusula, as construtoras e imobiliárias acabam embolsando grande parte do que foi despendido pelo consumidor inadimplente, o que não é apenas abusivo, mas também, imoral.

Quanto à outra exigência comum nos contratos, qual seja, a prévia anuência por escrito, embora pudesse se mostrar razoável a notificação, esta não faz sentido, haja vista os princípios da transparência e do direito à informação.

2.5 A presença de cláusulas vagas e imprecisas

A cláusula genérica vaga, dotada de amplitude e imprecisão, deve ser considerada abusiva por colocar o consumidor em notória desvantagem. Como exemplo, há as disposições contratuais que responsabilizam o consumidor com outros encargos, que venham incidir na data da entrega das chaves, na realização de cobrança bancária, entre outros casos.

Como já citado acima, deixar o consumidor na expectativa de que qualquer “caso fortuito” ou de “força maior” possa influenciar diretamente na data de entrega de seu imóvel também se revela um termo impreciso.

Infelizmente, é corriqueira a utilização de termos como esses nos contratos imobiliários, e isso vai de encontro ao dever do fornecedor de informar o consumidor transparente, indubitável, e inequivocamente acerca de valores, descrições, quantidade e qualidade, conforme consta expressamente da legislação consumerista em vigor.

Diante de casos assim, o consumidor deve exigir o detalhamento de seus direitos e obrigações, buscando sempre prevenir futuros constrangimentos.

2.6 A eleição de foro

Nos contratos de adesão, a expressão mais correta a se usar seria “imposição de foro”, uma vez que ele é escolhido unilateralmente pela imobiliária e/ou construtora. Comumente, a cláusula diz que fica eleito o foro da situação do imóvel, em comum e recíproco acordo, para que sejam dirimidas quaisquer dúvidas surgidas em torno do presente, renunciando-se expressamente qualquer outro por mais privilegiado que seja.



Não há o que se discutir em relação à escolha, pois jamais foi acordada bilateralmente. O consumidor, sem que isso se lhe tenha sido imposto, não escolheria um foro capaz de lhe prejudicar nas discussões contratuais.

Não é sempre, mas em muitos casos a imposição do foro pode ser um obstáculo à defesa dos interesses do consumidor, contrariando assim o CDC, que afirma ser direito básico do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos.

Corroborando a legislação, Nelson Nery Júnior (2000, p. 337) diz que pode ser considerada abusiva a cláusula de eleição do foro em contrato de adesão caso se traduza em dificuldades de defesa para o consumidor. Não obstante seja lícita a eleição de Foro, em se tratando de competência relativa, por autorização do direito processual, a questão deve ser analisada à luz do direito material porque é objeto de estipulação negocial em contrato de consumo. E o doutrinador continua, afirmando que a cláusula de eleição de foro é perfeitamente válida e eficaz desde que discutida livremente entre as partes, em igualdade de condições.

2.7 A incidência de juros antes da entrega das chaves, o emprego da *tabela price* e o anatocismo

Muitas vezes, é imposto ao consumidor o financiamento do valor do bem mediante pagamento de juros de 1% ao mês, calculados na forma da chamada *tabela price* (sistema francês de amortização), tão logo seja expedido o “habite-se” pelo Município.

Assim, antes mesmo da entrega das chaves, o consumidor está sujeito ao pagamento de juros à construtora. Desta feita, uma vez concedido o “habite-se”, e mesmo sem a posse do imóvel, já estará o consumidor sujeito ao pagamento de juros à base de 1% ao mês, calculados segundo a *tabela price*, o que configura prática abusiva à luz dos artigos 39, incisos V e XI, e 51, inciso IV ambos da Lei nº 8.078/90, pois importa na obtenção de vantagem excessiva pelo fornecedor em prejuízo do consumidor.

Além de exigidos antes da entrega das chaves, na maioria das vezes, os juros são cobrados de modo cumulativo (capitalizado). Com efeito, na chamada *tabela price* tem-se um método usado em amortização de empréstimo em que os juros incidem de maneira composta, a indicar, portanto, a prática de anatocismo.

Por configurar capitalização de juros (anatocismo), a aplicação da



tabela price revela-se ofensiva ao ordenamento jurídico, conforme preceitua o artigo 4º do Decreto nº 22.626 de sete de abril de 1933, que afirma ser proibido contar juros dos juros. Não obstante, a matéria, já foi objeto da Súmula nº 121 do Supremo Tribunal Federal, que veda a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada. Também, tem o STJ assim decidido:

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NÃO CONFIGURADOS O CERCEAMENTO DE DEFESA E O JULGAMENTO ULTRA PETITA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE.

(...)

2. 'Não se admite a capitalização de juros nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação' (Resp 635.855/CE, rel. Min. João Otávio de Noronha, 2ª Turma, DJ 7/12/2006).

3. Recurso Especial conhecido em parte e, nessa parte, improvido.¹

(Resp 807.409/CE, rel. Min. Herman Benjamin, DJ 20.09.2007).

REVISÃO DE CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE CASA PRÓPRIA PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. JUROS. CAPITALIZAÇÃO. UTILIZAÇÃO DA TR.

1. A Taxa Referencial (TR) é indexador válido para contratos posteriores à Lei n. 8.177/91, desde que pactuada (Súmula n. 295/STJ).

2. Não se admite a capitalização de juros nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação.

3. Recurso especial improvido.²

Corroborando tal entendimento, a Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça, pela Portaria nº 3, de 19 de março de 1999, elencou como abusiva a cláusula que estabelece a cobrança de juros capitalizados mensalmente.

Destarte, por estabelecerem a cobrança de juros antes da entrega das

¹ STJ. REsp 807.409/CE, Relator: Min. Herman Benjamin, DJ 20.09.2007.

² STJ. REsp 635.855/CE, Relator. Min. João Otávio de Noronha, DJU de 07.12.06.



chaves ou por fazerem incidir juros compostos (capitalizados ou cumulativos) através da *tabela price*, as cláusulas contratuais em comento mostram-se abusivas e nulas de pleno direito, devendo ser, portanto, expurgadas do ordenamento jurídico, na forma do supracitado artigo 51 do CDC.

2.8 A possibilidade de modificação e revisão judicial

Como dito anteriormente, após analisar algumas das cláusulas e práticas abusivas mais corriqueiras nos contratos imobiliários de adesão, vislumbra-se a possibilidade de, judicialmente, buscar o equilíbrio material entre as partes, conforme os ditames dos novos princípios contratuais. Estabelece o artigo 6º do CDC:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

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

(...)

Consoante lições de Cláudia Lima Marques, Antônio Benjamin e Bruno Miragem (2006, p. 182), a situação externa e interna de catividade e interdependência dos contratantes faz com que as revisões, novações ou renegociações contratuais naturalmente continuem ou perpetuem a relação de consumo, não podendo estas, porém, autorizar abusos da posição contratual dominante.

Segundo Rizzatto Nunes (1997, p. 72), a revisão de cláusulas contratuais em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas é garantia expressa no CDC, como direito básico do consumidor.

Destarte, os consumidores podem pleitear a modificação ou revisão de seus contratos que contenham todas ou algumas das cláusulas abusivas supracitadas. Ainda, vale salientar que há a possibilidade de representar junto ao Ministério Público para que este Órgão busque, através de Ação Civil Pública, dar efetividade aos direitos difusos dos hipossuficientes.



3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os maiores abusos, sejam eles de qualquer espécie, são cometidos em relações desiguais. Dificilmente são efetivados os abusos praticados entre pessoas ou agentes que gozem do mesmo poder e condição. Isto porque, em condições de igualdade, as armas e as defesas se assemelham, não sendo possível um embate desproporcional.

O sonho de ter moradia própria é cenário propício à relação desigual, pois, na ânsia de realizar o sonho da casa própria, o mutuário acaba se submetendo à imposição da corretora. Além disso, muitas vezes, o aderente não analisa calmamente todos os detalhes antes de concluir o negócio, o que provavelmente o trará problemas no futuro.

A celebração de um contrato imobiliário é essencial para o consumidor ter condições de comprar sua casa, principalmente se considerarmos a realidade brasileira. Todavia, lamentavelmente, o hipossuficiente sofre com as inúmeras cláusulas e práticas abusivas do fornecedor, que possui grande vantagem em detrimento daquele, seja pelo maior conhecimento jurídico que possui, seja pelo simples fato de ter em mãos o bem objeto do anseio do consumidor.

Infelizmente, tais práticas comerciais não irão cessar, pois as empresas lucram bastante enquanto lesam o consumidor. Logo, cabe a este agir na defesa de seus direitos, seja requerendo a atuação do Ministério Público, seja pleiteando judicialmente de forma individual a modificação ou revisão das cláusulas abusivas, ou, ainda, buscando as devidas indenizações pelos danos morais e materiais sofridos.

REFERÊNCIAS

BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Manual de direito do consumidor à luz da jurisprudência do STJ**. 6. ed. Bahia: Juspodivm, 2011.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. IV.

MARQUES, Cláudia Lima, BENJAMIN, Antônio Herman e MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 2. ed. São Paulo. RT, 2006.



NERY JÚNIOR, Nelson. **Comentários ao Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Forense Universitária, 2000.

NUNES, Luiz Antônio Rizzatto. **O Código de Defesa do Consumidor e sua interpretação jurisprudencial**. São Paulo: Saraiva, 1997.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

THE MOST COMMON ABUSIVE CLAUSES IN IMOBILIARY CONTRACTS AND THE WAYS THAT THE CONSUMER HAS TO DEFEND HIMSELF

ABSTRACT

The imobiliary contracts are one of the most common adhesion ones. However, these findings do not prevent disrespectful practices to the consumer's rights. Once the big companies, suppliers and traders offer products and services based on social demands, they end up with a social need which will be related to the consumer's ones. The dream about the own house added to population's financial problems and the offer of a funding long-term option is the manner they use to establish contracts with abusive clauses. This article aims to expose these types of clauses and demonstrate the ways the consumer affords to defend himself.

Keywords: Consumer. Imobiliary contracts. Abuses. Defense of rights. Possible actions.

