

RESUMO

O presente trabalho objetiva analisar a prática abusiva perpetrada pelas incorporadoras ao impor ao consumidor um ônus que não é de sua responsabilidade; a caracterização da relação de consumo entre as incorporadoras imobiliárias e o consumidor-adquirente; o tratamento legal da especificação de condomínio; e, a responsabilidade das incorporadoras pelos débitos atinentes à especificação de condomínio.

Palavras-chave: Direito Constitucional, Direito do Consumidor, Incorporações Imobiliárias, Especificação de Condomínio, Responsabilidade da Incorporadora.

ABSTRACT

This work aims to analyze the abuse perpetrated by the developers to enforce the consumer a burden that is not their responsibility; characterizing the relationship between consumer real estate developers and the consumer-purchaser; the legal treatment of specification condominium; and the responsibility of the developers of the specification relating to the condominium debts.

Keywords: Constitutional Law, Consumer Law, Real Estate Development, Specification Condo, Responsibility Merging.

* Charles dos Santos Cabral Rocha, o coautor, é Advogado em São Paulo, Bacharel em Direito, graduado pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU/SP.

** Rafael Tocantins Maltez, o coautor, é Juiz de Direito em São Paulo, Doutorando em Direito Ambiental na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP, Mestre em Direito do Consumidor pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP, especialista em Direito Público pela Escola Paulista da Magistratura, Professor de Direito do Consumidor, de Direito Ambiental na graduação do Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU/SP e de Direito Urbanístico na especialização do Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU/SP.

Introdução

As incorporações imobiliárias ocupam um lugar de destaque na sociedade de consumo que é a que vivemos, afinal, surgiram em razão do longo período de ausência de financiamentos tanto para a produção de novas unidades residenciais como para financiar o consumidor final, viabilizando a captação de recursos para a construção dos empreendimentos e incrementando as vendas.

O tema a ser tratado no presente artigo ainda é pouco explorado pela doutrina, havendo julgados sobre o assunto.

Especificação de condomínio, nada mais é do que um procedimento de registro, após a concessão do habite-se, da especificação e discriminação das unidades autônomas do procedimento imobiliário, no Registro de imóveis, que deveria ocorrer às expensas das incorporadoras.

Contudo, não raramente, o consumidor adquirente de uma unidade autônoma se depara com cláusulas abusivas, que impõem, obrigações excessivamente oneradas, tendo que arcar com débitos que não são dele. Isso vem ocorrendo em relação à especificação de condomínio.

Isso porque é comum vermos nos contratos de compra e venda de unidades autônomas, que por sinal, são por adesão, não podendo suas cláusulas ser discutidas, ou o consumidor concorda ou não concorda. Na maioria das vezes acaba por concordar, seja pelo baixo valor do encargo, seja pelas mazelas a serem enfrentadas até a derrubada da cláusula abusiva, seja para concretizar mais rapidamente o sonho da casa própria.

Mas será que o consumidor é obrigado suportar e se submeter a toda e qualquer cláusula aposta num contrato de compra e que impõe mais obrigações do que deveria? Será que existe um direito absoluto das incorporadoras imobiliárias em repassar o custo e o risco de sua atividade ao consumidor? O fornecedor acredita que sim e ainda tenta convencer o consumidor de que sua atitude é respaldada por lei, o que não ocorre no presente caso.

Dessa forma, no presente artigo, será analisada a abusividade da cláusula contratual que impõe ao consumidor o pagamento da especificação de condomínio.

1. Regime Jurídico da relação havida entre consumidor-adquirente e incorporadoras imobiliárias

A massificação da sociedade colocou em crise o modelo contratual elaborado da época do liberalismo econômico, concomitantemente à Revolução Francesa e o Código Civil de Napoleão. Insta lembrar que este modelo foi elaborado com base ainda no formalismo do direito romano-germânico, pressupondo acima de tudo uma igualdade jurídica (não social nem econômica) entre as partes contratantes, além do reinado absoluto da autonomia da vontade, refutando qualquer ingerência externa por parte do Estado.

O Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, foi idealizado durante os trabalhos da Assembleia Nacional Constituinte, e o legislador constituinte determinou sua elaboração no Ato das Disposições Constitucionais Transitórias – ADCT em seu art. 48:

O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor.

O Código de Defesa do Consumidor, ou simplesmente CDC, como é conhecido no meio acadêmico e jurídico, foi promulgado em 11 de setembro de 1990 e entrou em vigor 180 dias após sua publicação em 11 de março de 1991.

Foi editado o Decreto nº 2.181, em 20 de março de 1997, que veio regulamentar a organização do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor e as normas gerais de aplicação das sanções administrativas previstas no Código de Defesa do Consumidor.

O projeto de lei do Código de Defesa do Consumidor, quando ainda estava em gestação no Congresso Nacional, em sua exposição de motivos (CONGRESSO NACIONAL, online), deixou bem evidente a influência que recebera da Resolução da ONU 39/248 (ONU, online)

que aprovou em sessão plenária em 09 de abril de 1985, em nível supranacional, uma política de proteção ao consumidor direcionada aos seus países membros, particularmente os países em desenvolvimento.

O Código de Defesa do Consumidor é um microsistema normativo autônomo, gerado no momento histórico da descodificação do direito privado como reflexo da constitucionalização das relações jurídico-privadas. Com o advento da Constituição de 1988, viu-se a necessidade de criar normas especiais para a proteção dos vulneráveis e dos hipossuficientes das relações jurídico-privadas.

O neoconstitucionalismo refletiu na realidade infraconstitucional na medida em que a codificação cedeu espaço à descodificação, à micronormatização e à conseqüente humanização, fruto dos reclamos de grupos sociais minoritários que pressionam no sentido da formulação de leis particulares que lhes são favoráveis. No aspecto contextual desse movimento de descodificação e micronormatização observa-se a constitucionalização de institutos que outrora eram regulados exclusivamente pelo Direito Privado”. (MARQUES Jr, William Paiva. in *Revista da Faculdade de Direito. Influxos do Neoconstitucionalismo na descodificação, micronormatização e humanização do Direito Civil*, Fortaleza, v.34, n.2, p. 313-353, jul/dez 2013).

É nesse contexto que surgem normas especiais de proteção ao consumidor e à criança e ao adolescente, por exemplo. Tem-se, portanto, uma evolução no Direito, com origem na codificação do direito privado promovido pelos ideais liberais da Revolução Francesa, até se chegar nesse momento de descodificação, com a consagração da proteção da pessoa como centro da relação jurídico-privada.

A lei consumerista é norma de ordem pública e de interesse social, geral e principiológica, ela é prevalente sobre todas as demais normas anteriores, ainda que

especiais, que com ela colidirem.” (NUNES, Luis Antonio Rizzato. *Curso de Direito do Consumidor*. 8 ed. rev. atual. – São Paulo: Saraiva, 2013).

O Código de Defesa do Consumidor é lei inserida no contexto da pós-modernidade jurídica e é reconhecidamente pela doutrina como norma de 3ª dimensão.

Os direitos de 3ª dimensão ou geração são relativos ao princípio da fraternidade. Na verdade, o Código de Defesa do Consumidor tem relação com todas as três dimensões. Todavia, é melhor enquadrá-lo na terceira dimensão, já que a Lei Consumerista visa à pacificação social, na tentativa de equilibrar a díspar relação existe entre fornecedores e prestadores”. (TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assunção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 3. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014).

O código de proteção ao vulnerável negocial é tida como norma principiológica, porque encontra amparo constitucional no art. 5º, XXXII, que diz: “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”.

Pode-se afirmar que a defesa do consumidor é cláusula pétrea e principiológica. A norma, aqui em comento, guarda prevalência sobre outras normas especiais, e, estas, por sua vez, devem guardar respeito e consonância às normas consumerista naquilo que for determinado como relação de consumo.

Além de ser reconhecido como direito fundamental, a defesa do consumidor é princípio geral da ordem econômica insculpida no art. 170, V, CF/88:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) V - defesa do consumidor”.

O chamado contrato por adesão, nesse desiderato, nada mais é do que a consequência lógica dessa massificação social e reflete o modo de produção e distribuição de bens e serviços em larga escala e de forma impessoal e abstrata, inclusive no setor imobiliário.

No contrato por adesão, não há tratativas nem são as cláusulas livremente negociadas entre as partes. Ao contrário, o fornecedor, chamado de predisponente, elabora de antemão o contrato e o submete ao consumidor, denominado aderente, que, como o próprio nome já esclarece, tem apenas a faculdade de aceitar ou não aos seus termos.

Justamente por seu caráter, que implica em séria limitação da autonomia da vontade de uma das partes, o aderente a um contrato desse tipo merece tutela especial do legislador, que busca, com isso, evitar a perpetração de abusos por parte do fornecedor de bens ou serviços, parte forte da relação jurídica de consumo.

Temos que os contratos por adesão são instrumentos absolutamente imprescindíveis ao capitalismo moderno: seria impossível que um grande banco negociasse cliente a cliente as condições gerais da outorga de crédito ou mesmo que o fizesse uma grande incorporadora imobiliária, ao comercializar determinado empreendimento com centenas de unidades. Tal situação, além dos custos e morosidade, importaria em diminuição da previsibilidade de quaisquer empreendimentos, aspecto conferido pela adoção de contratos padronizados para todos os consumidores de determinado bem ou serviço.

A partir da edição da lei 8.078/90, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, criou-se um microsistema de proteção ao hipossuficiente que consolidou as bases de um novo sistema contratual, que, abandonando a ficção da igualdade entre as partes contratantes, instituiu mecanismos que equalizam as desigualdades que comumente se verificam em qualquer relação contratual de consumo.

Os contratos de incorporação imobiliária, por óbvio, não poderiam fugir a esta regra, precipuamente por se constituírem, em sua esmagadora maioria, em contratos de adesão, em que o adquirente coloca-se em posição de

inferioridade em relação ao incorporador, justamente pelo fato de não poder negociar com liberdade o conteúdo da avença. Como toda relação jurídica, qualificam-se estes contratos tanto pelo seu aspecto subjetivo quanto objetivo, que serão a seguir analisados.

A definição de incorporador encontra-se insculpida no artigo 29 da Lei 4.591/64, a Lei dos Condomínios e Incorporações, nesses termos:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

E a definição de fornecedor nos é trazida pelo artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor, litteris:

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

O conceito abrange, portanto, todos aqueles que ofertem bens ou serviços no mercado de consumo, incluindo-se aí, sem maiores dificuldades, o incorporador imobiliário.

Resta agora saber se o adquirente de unidade condominial autônoma pode ser equiparado a consumidor.

A Lei 4.591/64, quando de sua edição, buscava justamente proteger o adquirente de

incorporadores inescrupulosos que amealhavam somas consideráveis no mercado, sem as mínimas condições de levar adiante o empreendimento anunciado. Tal era a situação, que a incorporação imobiliária começou a experimentar descrédito perante a sociedade, o que ameaçava o regular desenvolvimento desse importante filão, principalmente nos grandes centros urbanos.

Assim, desde o início, o adquirente de unidade condominial para uso próprio foi qualificado, pela legislação específica, de hipossuficiente a necessitar de proteção contra abusos do poder econômico. Ora, esse precisamente o espírito da lei consumerista, quando, em seu artigo 4º, assim define a política nacional das relações de consumo:

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.

E o conceito de consumidor vem no artigo 2º da mesma lei, nestes termos:

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

Destarte, de ordinário, o adquirente de unidade condominial é considerado consumidor nos termos da lei. Diz-se "de ordinário", pois se o objetivo da transação for a revenda, ou se o adquirente não for o destinatário final do bem imóvel, não estaremos diante de relação de consumo.

Configurada a relação do ponto de vista subjetivo, resta a análise de seu objeto.

Este não requer maiores considerações, ante a simples leitura do §1º do art. 3º do CDC:

Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

E logo adiante, no §2º do mesmo dispositivo:

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

Seja a incorporação imobiliária considerada como atividade de corretagem, seja de promoção, seja de venda e compra, seja por um misto de todas elas e ainda outras, estaremos, inegavelmente, diante do fornecimento de um produto (a fração ideal do imóvel correspondente a unidade condominial que se adquire) ou de um serviço (a intermediação entre o construtor e o adquirente).

Além disso, o inadimplemento do incorporador, quando este for pessoa jurídica, pode levar até mesmo à desconsideração da personalidade jurídica da sociedade incorporadora, atingindo, assim, os bens pessoais de seus sócios, diretores, gerentes administrativos, e ainda os bens de outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, desde que comprovados o abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito, ou violação dos estatutos ou contrato social, na forma do art. 28 do CDC, do art. 50 do Código Civil e da jurisprudência sobre o tema. (TJSP – **Apelação nº 3579124600, Rel. Des. Enio Zuliani, data de registro 17.03.08**).

Perfeitamente possível, assim, a responsabilização do incorporador nos termos estabelecidos pelo Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, o regime jurídico aplicável às relações entre consumidor e incorporadoras é aquele estabelecido pela Lei 8.078/90.

2. Contextualização

É cediço que com a evolução da sociedade, com o aumento da população e do poder aquisitivo das famílias, a demanda em busca da casa própria aumenta dia após dia.

Com o aumento pela procura da casa própria, é visível o aumento da inserção de cláusulas maliciosas nos contratos de aquisição de imóvel, tendentes a repassar ao consumidor, gastos que são das incorporadoras, ocasionando assim, um locupletamento indevido por parte destas em detrimento daqueles.

Tal proceder, vai de encontro aos direitos dos consumidores. Mas quais são os direitos violados? É o que veremos em seguida.

3. Análise jurídica

São violados os direitos mais mezinhos, mais básicos e que deveriam permear toda relação de consumo. Vejamos.

O direito básico à informação, previsto no artigo 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, é violado, pois é dever das empresas fornecer informações claras e adequadas sobre os serviços oferecidos, horários em que são prestados e seus ônus, o que não ocorre na maioria dos casos.

No mercado de consumo, os fornecedores de produtos e serviços devem prestar informações verídicas sobre os aspectos inerentes ao bem comercializado, permitindo aos consumidores uma correta visualização do que, de fato, estão adquirindo.

A informação precisa e leal sobre as características dos serviços constitui um dos corolários em que se assenta o sistema jurídico de proteção e de defesa do consumidor, razão pela qual se exige que as pessoas físicas ou jurídicas, que desenvolvam atividades no ramo, atuem de modo leal, respeitando a boa-fé dos consumidores. Segue o disposto do artigo 31 do CDC:

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.

A própria Constituição Federal de 1988, incluiu explicitamente a defesa do consumidor no elenco dos direitos fundamentais (art. 5º, XXXII) e, por sua destacada importância, previu que é assegurado a todos o acesso à informação (art. 5º, XIV).

Sobre a matéria, colhe-se judiciosa lição do escólio de Paulo Luiz Netto Lôbo, para quem:

[...]

"o dever de informar, imposto a quem produz, importa ou comercializa coisas ou presta serviços, se justifica em razão de se enfrentarem nessa peculiar relação, um profissional e um profano, e a lei tem um dever tuitivo com este último (apud CABANA, Roberto M. Lopez. Información al usuário. Revista Ajuris, edição especial, Porto Alegre, março 1998, p. 256). O dever de informar tem raiz no tradicional princípio da boa-fé objetiva, significante da representação que um comportamento provoca no outro, de conduta matizada na lealdade, na correção, na probidade, na confiança, na ausência de intenção lesiva ou prejudicial. A boa fé objetiva é regra de Conduta dos indivíduos nas relações jurídicas obrigacionais. Interessam as repercussões de certos comportamentos na confiança que as pessoas normalmente neles depositam (apud CORDEIRO, Antonio Manoel da Rocha e Menezes. Da boa fé no direito civil. Coimbra: Almedina, 1997, p 1234). Confia-se no significado comum, usual, objetivo da conduta ou comportamento reconhecível no mundo social. No direito comum dos contratos, esse princípio implícito, sem embargo da omissão proposital da codificação tradicional, como a brasileira, foi recorrente na doutrina mais atenta à evolução do direito contratual. O princípio da boa-fé objetiva foi refuncionalizado no direito do

consumidor, otimizando-se sua dimensão de cláusula geral, de modo a servir de parâmetro de validade dos contratos de consumo, principalmente nas condições gerais dos contratos. Anteriormente ao advento das legislações específicas, a jurisprudência dos tribunais socorreu-se à larga da boa-fé como cláusula geral definidora do limite das condições gerais dos contratos e do efetivo cumprimento do dever de informar." E prossegue o indigitado doutrinador, destacando que [...] o dever de informar não é apenas a realização do princípio da boa-fé. Na evolução do direito do consumidor assumiu feição cada vez mais objetiva, relacionado à atividade lícita de fornecimento de produtos e serviços. A teoria contratual também construiu a doutrina dos deveres anexos, deveres acessórios ou deveres secundários ao da prestação principal, para enquadrar o dever de informar." (MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no código de defesa do consumidor. 2. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1995, p. 241).

O desenvolvimento do direito do consumidor foi além, transformando-o no corresponsivo do direito à informação, como direito fundamental, e o elevando a condicionante e determinante do conteúdo da prestação principal do fornecedor. Não se trata apenas de dever anexo."

(LÔBO, Paulo Luiz Netto. A informação como direito fundamental do consumidor. Jus Navigandi, Teresina, a. 5, n. 51. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=2216>).

No âmbito consumerista, a oferta dos produtos e serviços constitui etapa de fundamental importância que integrará a relação jurídica que, posteriormente, formar-se-á tal como deixa claro o artigo 30 do CDC.

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 que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

É sabido que nas negociações e no ato da contratação, detalhes sobre ônus são escondidos do consumidor e outros são indevidamente repassados, por afirmações falsas apostas em contrato, de que tais obrigações seriam decorrentes de leis, o que na maioria das vezes não condiz com a realidade. Eis a falha na prestação de serviços, desde a publicidade deficiente, até o ingresso no campo da má-fé.

As incorporadoras costumam afirmar que a cobrança de "taxa de especificação de condomínio" encontra amparo Lei n. 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias), no entanto, perlustrando os termos do referido texto legislativo, não se encontra qualquer disposição a respeito desta temática.

Do contrário ao arguido pelas empresas, há dispositivo legal expresso que impõe às incorporadoras o ônus de realizar a individualização e a discriminação das unidades, ou seja, a especificação de condomínio, vejamos:

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação ((VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes".

Não há no mencionado dispositivo legal qualquer determinação impondo ao consumidor adquirente, obrigação pela individualização e discriminação das unidades.

Muito pelo contrário ao que afirmam as empresas, prevê a lei a responsabilização da incorporadora e da construtora, perante o

consumidor adquirente, caso não cumram com sua obrigação legal de individualizar e discriminar as unidades perante o registro de imóveis.

De outro giro, prevê a referida lei no parágrafo 2º, do artigo 44, a única hipótese em que o consumidor adquirente tem a faculdade (não o dever) de requerer a averbação da individualização, qual seja, na omissão da incorporadora e da construtora, vejamos:

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

A lei é cristalina ao regular a matéria. As incorporadoras, quando por si só efetuam os procedimentos para especificação do condomínio, cumprem obrigação legal, devendo, portanto, arcar integralmente com os débitos dela decorrentes, não podendo repassá-los ao consumidor.

O consumidor não deve responder por nenhum encargo atinente à individualização de sua unidade, sendo tal obrigação, legalmente imposta às incorporadoras. Caso ao consumidor seja imposto o pagamento do referido encargo, está caracterizada a prática abusiva.

O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 39, inciso V, dispõe que:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994)

...

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva.”.

Muito embora, por diversas vezes haja previsão contratual desta situação, tem-se que a cláusula contratual que a prevê é nula de pleno direito, sendo absolutamente abusiva e ilegal.

A incorporadora ao querer impor ao consumidor, o pagamento de um encargo ao qual não está obrigado a adimplir, vicia a redação de suas cláusulas contratuais, com a menção genérica de artigos de lei para dar mera aparência de legalidade a sua conduta, com o intuito lógico de ludibriar até o consumidor mais atento.

Em relação a esta situação, o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 51, incisos IV e XV, dispõe o seguinte:

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

...

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

...

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor.

5. Conclusão

Como já visto à beira da exaustão, a redação de contratos de compra, especialmente os por adesão, possuem uma imprecisa e tendenciosa, com vistas a ludibriar o consumidor.

Verifica-se em inúmeros casos a conduta de incorporadoras que impõem ao consumidor, um ônus que não é de sua responsabilidade, através de cláusulas contratuais redigidas com absoluta má-fé e inseridas em contratos de adesão, o que por si só, impede o consumidor de negociar as condições da contratação.

Tal cenário evidencia graves falhas na prestação de serviços, consubstanciadas pelo “esquecimento” da boa-fé e lealdade contratual que devem pairar entre os contratantes; e, pelas informações inadequadas, imprecisas e inverossímeis prestadas pelas incorporadoras com vistas a ludibriar até o consumidor melhor instruído.

Em consonância com o acima exposto, pode-se concluir que o conjunto dessas “falhas”, logicamente dolosas, caracterizam-se como prática abusiva, pois exige do consumidor, vantagem manifestamente excessiva. Como foi visto, por se caracterizar prática abusiva, se estiver prevista em contrato, a cláusula que a prevê será igualmente abusiva.

Em se caracterizando a prática abusiva perpetrada numa relação de consumo alicerçada num contrato de adesão, é de rigor a

intervenção do Poder Judiciário para reprimir tal conduta, emitindo declaração da abusividade da cláusula e de eventuais débitos dela decorrentes, que coloca, o consumidor em manifesta e incontestável desvantagem exagerada, ferindo, inclusive o princípio da boa-fé, que deveria nortear as relações entre consumidor e fornecedor.

Em última análise, resta claro que o objetivo das incorporadoras a adotarem tal procedimento, é obter o maior lucro possível e

sem limites, caracterizando-se, portanto, locupletamento indevido, que igualmente deve ser repellido pelo Poder Judiciário, condenando-se as empresas, não somente a retirarem de referidas cláusulas de seus contratos, mas também, a ressarcir em dobro o consumidor, na forma do artigo 42, do Código de Defesa do Consumidor, por ter ele pago um débito pelo qual não era responsável, mas foi induzido a fazê-lo.

REFERÊNCIAS

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **A informação como direito fundamental do consumidor**. Jus Navigandi, Teresina, a. 5, n. 51. Disponível em: <<http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=2216>> Acesso em: 25/04/2014.

MARQUES Jr, William Paiva. in Revista da Faculdade de Direito. **Influxos do Neoconstitucionalismo na descodificação, micronormatização e humanização do Direito Civil**, Fortaleza, v.34, n.2, p. 313-353, jul/dez 2013.

NUNES, Luis Antonio Rizzato. **Curso de Direito do Consumidor**. 8 ed. rev. atual. – São Paulo: Saraiva, 2013.

TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assunção. **Manual de direito do consumidor: direito material e processual**. 3. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014

Brasil. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **Apelação nº 3579124600**, Rel. Des. Enio Zuliani, data de registro 17.03.08.

Brasil. **Constituição Federal**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm> Acesso em: 28.07.2014.

Brasil. **Lei n. 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm> Acesso em: 28/07/2014.

Brasil. **Lei 4.591/64 – Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm> Acesso em 28/07/2014.