



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA - UNICEUB
FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS

DANIELE NOVAES VERAS

**ANÁLISE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA
ENTREGA DAS CHAVES À LUZ DO INSTITUTO DOS
CONTRATOS E DO CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR**

Brasília

2015

DANIELE NOVAES VERAS

**ANÁLISE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA
ENTREGA DAS CHAVES À LUZ DO INSTITUTO DOS
CONTRATOS E DO CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR**

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de bacharelado em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do UniCEUB.

Orientador: Prof. Dr. Pablo Malheiros da Cunha Frota

Brasília

2015

DANIELE NOVAES VERAS

**ANÁLISE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA
ENTREGA DAS CHAVES À LUZ DO INSTITUTO DOS
CONTRATOS E DO CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR**

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de bacharelado em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do UniCEUB.

Orientador: Prof. Dr. Pablo Malheiros da Cunha Frota

Brasília, _____ de _____ de 2015.

Banca Examinadora:

Professor Orientador

Professor Examinador

Professor Examinador

AGRADECIMENTOS

À minha mãe, Elizabeth, por todo afeto e dedicação tão inestimáveis aos meus dias; à Juliana e Kleber, por serem meu apoio incondicional; Ao Bruno, por ser um incansável incentivador, cujas palavras me trouxeram a este momento.

Resumo

Este trabalho trata da análise de cláusula contratual característica de relação de compra e venda de imóvel na planta, qual seja, a cláusula de prorrogação da entrega da obra ao amparo do direito do consumidor, de modo a analisar o prazo de tolerância sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, princípios gerais dos contratos e da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Trata de temática relevante, uma vez que existem divergências legais doutrinárias e jurídicas, de modo a gerar prejuízo a uma das partes da relação no caso concreto. O objetivo é verificar se os julgados sobre a validade do prazo de tolerância estão sendo aplicados à luz do Código de Defesa do Consumidor (CDC). A hipótese é observar se a cláusula de prorrogação da entrega das chaves é abusiva, quando não tratam as partes com o devido equilíbrio material proposto pelo CDC. Para tanto, discorre sobre a evolução histórica dos contratos até culminar na forma hodiernamente conhecida. Estabelece o contrato de compra e venda de imóvel na planta, ressaltando suas características consumeristas. Trata dos conceitos que envolvem o Instituto dos Contratos, buscando correlacioná-los com a aplicação da cláusula em comento sob o ponto de vista legal. A pesquisa utiliza metodologia bibliográfica da literatura jurídica e da legislação e quanto à aos julgados, utiliza a análise de decisão. O método empregado é o dedutivo. Por fim, apresenta à controvérsia existente nos Tribunais a respeito da validade do prazo de tolerância, por meio de julgados prolatados em segunda instância. Constatou-se o posicionamento divergente tanto dos julgados como dos Tribunais. Da análise é possível compreender que os julgados não apresentam consonância com a Lei nº 4.591/64, da Incorporação Imobiliária, pois não consideram o caráter de eventualidade do atraso, de forma a contrariar o equilíbrio material entre os contratantes e admitir abuso do direito.

Palavras-chave: Direito imobiliário. Direito do consumidor. Contratos. Relação Contratual. Equivalência Material dos Contratos. Abuso do Direito.

Sumário

INTRODUÇÃO	7
CAPÍTULO 1: DEFINIÇÃO DE CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA POR MEIO DE ANÁLISE DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS.....	9
1.1 A Historicidade dos Contratos.....	9
1.2 Caracterização do Contrato de Incorporação Imobiliária	17
1.3 Da Disposição Legal Sobre Atraso na Entrega das Chaves	19
1.3.1 O Código de Defesa do Consumidor e o Contrato de Incorporação Imobiliária.....	20
CAPÍTULO 2: DAS REGRAS E PRINCÍPIOS QUE CONFRONTAM A CLÁUSULA	22
2.1 Do Abuso do Direito	22
2.2 Princípio da Equivalência Material dos Contratos	27
2.2.1 Da Cláusula de Prorrogação da Entrega Das Chaves e Inadimplência do Incorporador à Luz da Equivalência Material.....	32
2.3 Princípio da Boa-fé Objetiva.....	33
2.4 Proteção Contratual	35
CAPÍTULO 3: DA ANÁLISE DOS JULGADOS	40
3.1 Ementas das Decisões	42
3.2 Estudo dos Julgados	51
CONCLUSÃO.....	66
REFERÊNCIAS	71

INTRODUÇÃO

O presente trabalho se propõe a analisar a relação consumerista entre o adquirente de um imóvel na planta e a construtora ou incorporadora do empreendimento, no que concerne a cláusula de prorrogação da entrega da obra, também denominada cláusula de tolerância ou prazo de carência.

Como é notório, o setor imobiliário cresce vertiginosamente nas últimas décadas, tanto em razão da demanda como devido ao estímulo estatal, as taxas de juros diferenciadas para financiamento e o aumento do poder aquisitivo das famílias.

Dessa forma, o país se vê no caminho de suprir o déficit habitacional, da mesma forma em que um grande número de consumidores vislumbra a oportunidade de adquirir o primeiro imóvel.

Com tal transformação no setor imobiliário, surgem novas relações e, por conseguinte, conflitos decorrentes das relações contratuais passam a surgir.

Dentre os vários obstáculos oriundos dessa relação, o presente trabalho assume a postura de observar o comportamento da cláusula de prorrogação frente ao direito do consumidor, analisando para tanto os pressupostos que rege o direito do consumidor e que permitem o atraso da entrega do imóvel, bem como o posicionamento jurídico acerca do tema.

Dessa forma, a pesquisa utiliza metodologia bibliográfica da literatura jurídica e da legislação no que concerne ao direito imobiliário, direito do consumidor e contratos civis, bem como utiliza a metodologia de análise de decisões para os acórdãos apreciados pelo TJDF e pelo TJGO.

A pesquisa bibliográfica conduz o presente trabalho, de forma que foram feitas leituras, fichamentos para organizar o tema e servir de base para analisar a questão do prazo de tolerância à luz não só do CDC, como de outros institutos do direito aqui trabalhados, de forma a propiciar a análise do tema sob novo enfoque e permitir a interpretação dos julgados após exposição dos institutos.

A metodologia de análise de decisões foi utilizada para identificar os fundamentos dos julgados, expondo as razões que balizaram as decisões por favorecer ou não à validade da cláusula.

O método empregado é o dedutivo, de forma que o trabalho faz estudo sobre a validade da cláusula, observando os fatores envolvidos na aplicação do prazo de prorrogação da entrega das chaves para concluir a natureza da cláusula.

A hipótese assinalada nesta monografia é de que é abusiva a cláusula de prorrogação da entrega das chaves, quando não tratam as partes com o devido equilíbrio material proposto pelo CDC, bem como fere institutos de direito contratual.

Nesse passo, no primeiro capítulo será analisada a o traço histórico do instituto “Contratos”, de forma permitir uma visualização do modelo contemporâneo de contratação e, por conseguinte, compreender a natureza de um contrato de incorporação imobiliária.

No segundo capítulo, é feita um estudo a respeito dos institutos que regem a relação contratual, bem como os que possuem aplicabilidade na relação consumerista, considerando os aspectos de hipossuficiência e equilíbrio contratual buscado nos contratos de consumo.

Procura-se demonstrar que a respeito do prazo de carência, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária), quando analisados e examinados em conjunto podem resultar em conclusões discrepantes, passíveis de resolução mediante uso do Poder Judiciário.

Dessa forma, o último capítulo se propõe a analisar a prática dos conceitos acima mencionados em decisões prolatadas por Tribunais do Distrito Federal e Territórios e de Goiás e seu posicionamento quanto a aplicabilidade da cláusula frente as construções do direito do consumidor.

Diante do divergente posicionamento da doutrina e da jurisprudência a respeito da cláusula, o objetivo do trabalho é verificar se os julgados sobre a validade do prazo de tolerância estão sendo feitos à luz do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e dos institutos de direito.

CAPÍTULO 1: DEFINIÇÃO DE CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA POR MEIO DE ANÁLISE DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS

1.1 A Historicidade dos Contratos

O sonho de adquirir um imóvel constitui um desejo inerente aos indivíduos. Tal aquisição vem acompanhada de sinônimos como prosperidade, segurança e felicidade e numa sociedade, adquirir um imóvel é mais que um sonho de consumo, constitui base de riqueza para a sociedade.

Portanto, quando um indivíduo se propõe a adquirir um imóvel cuja obra está em construção ou em vias de sê-lo, ele deve se submeter a um contrato elaborado pela Construtora ou Incorporadora que realiza o empreendimento.

Tal contrato, como é sabido, não conta com a elaboração do comprador, que se limita a concordar com os termos no instrumento para alcançar o fim principal: aquisição do imóvel.

Por o contrato ser feito em massa, não são todas as cláusulas contratuais que agradam aos consumidores e não são todas que se revestem de princípios fundamentais para cumprir com a função do contrato.

Como exemplo, pode ser analisada a cláusula em questão: prorrogação do prazo para entrega das chaves por até cento e oitenta dias (algumas vezes úteis) sem qualquer ônus para a construtora. O que se entende por equivalência material das partes neste caso? Qual critério legal utilizado para avaliar a cláusula em questão, uma vez que existem leis especiais de conteúdo diverso a respeito?

Para buscar um entendimento consoante com os princípios de direito e o ordenamento jurídico, faz-se necessário compreender a natureza da cláusula que permite a construtora tal benefício sem que haja correspondente para o comprador.

É imprescindível realizar uma breve análise a respeito da formação dos contratos ao longo dos séculos, para concluir qual o nível atual da abordagem dos contratos na sociedade, bem como o impacto de suas obrigações para as partes.

Por meio da historicidade, é possível caracterizar a qualidade do contrato de compra e venda de imóvel e compreender sua natureza, bem como a validade legal para que seja suportada por apenas uma das partes. Dessa forma, entender o que é o contrato e sua formação ao longo da história humana propicia base para analisar o tema em questão.

De acordo com o entendimento de Marques (Marques, 2011 pp. 59-60), “O contrato é a união de dois ou mais indivíduos para uma declaração de vontade em consenso, através da qual se define a relação jurídica entre estes.”.

Nesse passo, Pablo Frota (Frota, 2011 pp. 28-29) esclarece que a existência dos contratos se dá desde os tempos mais remotos da humanidade. Os direitos e garantias constitucionais hoje assegurados na sociedade são fruto dos conflitos da vida em sociedade ao longo dos anos e é de fundamental importância compreender tal evolução para acompanhar as mudanças que o contrato proporciona à sociedade, uma vez que tal instrumento exterioriza os interesses das partes e partilha, no momento de sua constituição, as características filosóficas, políticas, sociais, econômicas de um determinado contexto social.

Desde o Império Romano, o direito – que estava presente na sociedade por meio das práticas que conduziam os negócios – apresentava o entendimento da civilização a respeito de diversas áreas da vida social, tais como liberdade, personalidade, família, obrigações, direitos reais, sucessões. (Frota, 2011 p. 31)

Até a criação do *Corpus Iuris Civilis*, o contrato era como a maior parte dos institutos de direito, regido por princípios de origem grega, tais como a bondade e a equidade. Nesse sentido, não havia uma conceituação formalizada para o contrato em específico, sua atuação era informal, mas muito praticada. O instituto era apenas exercido entre os indivíduos, e uma vez o pacto firmado, formava-se as obrigações entre as partes ou para apenas uma delas, conforme a natureza das obrigações assumidas. (Frota, 2011 pp. 32-33)

Com o advento do *Corpus Iuris Civilis*, as inovações trazidas pelo direito romano foram compiladas e organizadas pelo Código de Justiniano. Coligir as normas foi de grande relevância para a celebração dos contratos, pois se instituiu uma legislação

única a ser seguida, de forma que não era mais necessário regular a celebração com base apenas nos princípios. Vislumbravam-se os primórdios da segurança jurídica.

Uma vez que o contrato criava obrigações entre as partes, Roma buscava tratar as relações contratuais com base no princípio da equidade. Os homens eram livres para decidir contratar, porém, a obrigação era pautada na equidade para assegurar a justiça contratual em sua formação. Portanto, os possíveis desequilíbrios do cotidiano que viessem a interferir nas relações eram observados pelo direito. As prestações abusivas ou incoerentes com o valor da contraprestação eram suscetíveis de correção, de forma a cessar os efeitos nocivos dos contratos, qual seja, a lesão patrimonial. (Brito, 2007)

Em síntese, império Romano compreendia que obrigações desequilibradas geravam um dano que ultrapassava o limite do contrato, ocasionando prejuízo extensivo à sociedade e que a proteção jurídica constituía um meio de contornar que essa nocividade se alastrasse pelos grupos sociais. Uma sociedade desatenta para essa questão observa suas engrenagens travadas com aumento de custos em geral, bancarrotas, entre outros em nome do respeito cego ao contrato.

A justiça romana reconhecia que não os negócios que houvesse desproporção entre o valor do objeto e o preço pago não eram adequados para o desenvolvimento da sociedade. Portanto, tal desvantagem era motivo de invalidação do contrato, cuja razão não dependia apenas de conduta ardilosa ou erro por alguma das partes, mas apenas a mera desproporção exagerada.

O intuito da medida de intervenção do Estado Romano na seara contratual era cuidar da equivalência entre as partes e estabelecer equilíbrio entre o valor da coisa e o preço avençado, de forma a manter o equilíbrio social. Em poucas linhas, entende-se que o direito romano repudiava o enriquecimento sem causa. (Brito, 2007)

Nesse mesmo período, uma grande inovação aconteceu na evolução dos contratos: a obrigação deixou de atingir a pessoa para buscar a reparação por meio do seu patrimônio. (Frota, 2011 p. 35)

Tal consideração constitui grande avanço social, uma vez que o devedor não sofria a punição pelo inadimplemento com o seu próprio corpo, já que infligir pena corporal não trazia benefício às partes. O credor não recebia a satisfação do seu crédito por meio da punição física do devedor ou tornando-o seu escravo. Dessa forma, o

patrimônio do devedor, algo muito mais valioso para um credor, tornou-se o objeto responsável pela satisfação do crédito.

Sob essa visão, a cobrança tornou-se mais efetiva e justa, pois se considera que tirar a vida ou a liberdade do devedor como maneira de reparação, além de causar um mal, pode não ser a maneira mais adequada de compensar o credor.

Com a Idade Média, o direito não sofreu modificações que fossem significativas para o desenvolvimento jurídico. Entretanto, o Cristianismo acabou por prestar uma contribuição ao instituto do contrato, pois nesse período o direito canônico valorizou o consensualismo entre as partes e se opôs as vantagens indevidas que podiam onerar excessivamente um dos polos da relação jurídica, determinando que esse tipo de enriquecimento sem causa trava-se de um pecado.

Deve-se ressaltar que a formalização contratual tornou-se menos exigente, porém, o direito canônico reconhecia o poder de vinculação obrigacional da palavra dada de forma consciente. (Marques, 2011 p. 62)

Ao término da Idade Média, o *Corpus Iuris Civilis* retornou à sociedade, colocando fim ao modelo consuetudinário do direito que havia se reinstalado na Idade Média. Nesse passo, o direito tornou-se “uno, lógico, abstrato e genérico”. (Frota, 2011 p. 35)

Dessa forma, o *Corpus Iuris Civilis* exerceu grande influência nos países europeus. Cada Estado adotava o referido Código, de modo a produzi-lo em conformidade com os valores culturais de cada nação. (Frota, 2011 p. 35)

Com a queda do Império Romano, houve um afastamento maior entre Estado e religião, enfraquecendo a influência que esta exercia sobre aquele. E com as mudanças de cunho comercial, surgiu uma nova classe social em ascensão: a burguesia. Esta classe passou a ter maior ingerência econômica numa sociedade que por séculos foi feudal. Dessa forma, novos valores sociais, que pregavam a liberdade política e econômica, passaram a interferir na sociedade e, por conseguinte, na construção do contrato.

A burguesia, com intuito em defender seus interesses, cultivou a limitação ao poder estatal, e com fundamento no pensamento liberal, modificou aos poucos o conceito

de autonomia da vontade nos contratos, bem como a maneira que equidade era vista nesse instituto. (Frota, 2011 pp. 39-40)

Com a Revolução Francesa, a sociedade passou a ser organizada de uma maneira mais política, renascendo como fundamento do contrato o consentimento, a vontade de pactuar. A sociedade politizada não mais tolerava se sujeitar a um senhor autoritário, mas apenas à autoridade dos contratos pactuados livremente, utilizando como base a Teoria do contrato Social, de Rousseau. Nesse período, até mesmo a renúncia da liberdade é pautada na expressão do valor da vontade. Só se contrata se assim desejar. (Nunes, 2013 p. 56)

Durante esse período, houve uma valorização centrada na vontade do indivíduo, constituindo a autonomia da vontade do particular algo inviolável dentro do contrato.

Porém, pelo conceito de igualdade, admitia-se apenas seu aspecto formal, de modo a ser suficiente para completar o negócio. O instituto dos contratos não era aquele que se abordava na prática; era tido como algo abstrato, significando mais a operação intelectual que se fazia dele que a sua efetividade nas relações.

Sendo assim, o conceito de lesão deixou de ser atribuído em face da autonomia da vontade e da liberdade individualista para contratar, pois, se o indivíduo contrata, a sociedade compreendia que este sujeito estava exercendo tal liberalidade por sua própria escolha, pois se pressupunha que ele não está deliberadamente lesionando o próprio patrimônio.

Dessa forma, ao pactuar, a parte se obrigava sem possibilidade de reanálise, pois o indivíduo estava agindo de acordo com sua vontade no momento em que firmou o contrato. Portanto, na vida prática, o homem livre muitas vezes era refém de circunstâncias que limitava ou alteravam sua vontade sem que tal desproporção fosse observada no âmbito jurídico. Em resumo, o critério *pacta sunt servanda* era respeitado de maneira irrestrita e absoluta, sendo tratado como genuína manifestação de vontade. (Brito, 2007)

Além do surgimento da burguesia, novos meios de produção transformaram a sociedade humana de maneira significativa. Surgiu o capitalismo e o consumo das massas tinha seu início na História.

Nesse passo, um número maior de pessoas estava disposto a consumir os produtos acessíveis, e o contrato, com suporte do Código de Napoleão, era o instrumento da burguesia para celebrar os negócios jurídicos, juntamente com o princípio do *pacta sunt servanda*. (Frota, 2011 p. 42)

O direito sofria grande influência da sociedade burguesa. Sua construção se dava de modo a enfatizar o individualismo nos negócios celebrados e o formalismo do contrato tornava-o correto e justo por si só, pois a presunção de liberdade para contratar era afirmada de modo a tornar a autonomia da vontade um princípio absoluto. (Frota, 2011 p. 43)

Portanto as desigualdades que acometiam as relações não eram alcançadas pelo crivo do Judiciário, pois sob o ponto de vista formal, não havia qualquer injustiça ocorrendo dentro dos liames contratuais. (Lôbo, 2011)

Sob a égide da autonomia da vontade, o contrato estava sacramentado como símbolo da justiça. Na vida cotidiana, as imperfeições que pudessem acometer os contratos não eram consideradas como desvantagem a uma das partes, pois a igualdade formal era o propósito das relações e sendo os homens livres para contratar, não infringia qualquer regra. Contudo, tal entendimento não encontrava amparo na realidade das relações sociais, pois, quem detinha o poder econômico determinava sua prevalência contratual sobre a outra parte, sem que fosse considerado um pacto ilegítimo sob o ponto de vista jurídico, em virtude da formalidade que envolvia o contrato. (Frota, 2011 p. 45)

Até mesmo o Código Civil de 1916 sofreu essa influência liberal. Os institutos jurídicos primavam pela formalidade, sem atentar para a justiça contratual e permitiam que a liberdade dos poder negocial não sofresse limitação em nome do equilíbrio contratual. (Lôbo, 2014 p. 69)

Portanto, o instituto do contrato sofreu uma racionalização desde a ascensão da burguesia. Contudo, após a metade do século XX, teve início a percepção de que a legislação liberal havia afastado institutos que humanizavam o contrato e que a justiça não se fazia de maneira solidária, pois estava configurada a falta de justiça social, tampouco havia mudanças sociais com intuito de diminuir as desigualdades. (Lôbo, 2014 p. 69)

O que a sociedade percebeu e que o modelo liberal permitia o privilégio de determinada parte da sociedade em detrimento de outra em nome do brocado “O contrato que faz lei entre as partes”.

Aos poucos, o *pacta sunt servanda* sofreu certa relativização, compreendendo-se que o indivíduo não deseja assumir todos os encargos de uma obrigação em troca de uma contraprestação desproporcional e que ao fazê-lo, não estava em paridade de poder negocial com a outra parte. Além disso, ficou evidente que tal condição não respeitava os princípios de justiça, equidade, boa-fé e função social do contrato.

Ademais, os monopólios, a concentração de empresas e funções exercidas exclusivamente pelo Estado reduziram o poder de escolha do indivíduo, gerando uma grande limitação na liberdade contratual. A fase de negociação foi substituída por contratos pré-redigidos e condições não negociáveis, limitando o poder contratual das pessoas como indivíduos. Resta a liberdade de contratar, ou seja, optar por aceitar ou não um produto ou serviço, contudo, a liberdade contratual, liberdade de dispor e regular o contrato foi limitada de forma a afetar inclusive a sociedade hodierna. (Marques, 2011 pp. 268-269)

Dessa forma, a equidade do direito romano tornou-se novamente alvo das relações contratuais. O Estado passou a ser mais atuante, promovendo mudanças civis, trabalhistas e em outras esferas, dando origem ao Estado Social. (Frota, 2011 pp. 47-48)

O poder estatal conferiu que os contratos podem conter vícios ou que a simples falta de boa-fé atinge o equilíbrio contratual, gerando um enriquecimento sem causa de uma parte sobre a outra ou causando prejuízo a alguma delas. (Brito, 2007)

O contrato de adesão foi inserido nos ordenamentos jurídicos, de forma a não ser repudiado pelo direito, mas merecedor de sua tutela, uma vez que contribui para o desenvolvimento econômico, porém sua aplicação unilateral enseja obrigações desequilibradas entre as partes, tal como consta no Código Civil Brasileiro a tutela ao referido contrato¹.

¹Código Civil. Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

Com o surgimento do contrato de adesão e o largo crescimento dos contratos de massa, a intervenção estatal veio ao socorro dos vulneráveis, ao passo em que tornaram perceptível a disparidade entre a igualdade descrita no papel e a igualdade fática. Tornaram-se patentes as demonstrações de que a parte mais fraca assumia responsabilidades mais onerosas que o normal e que pouco podia interferir nas regras do contrato, de maneira que a figura da hipossuficiência com relação aos agentes começou a tomar forma. (Brito, 2007)

Sendo assim, normas foram editadas para proteger o equilíbrio contratual. A proteção estatal evoluiu para o dirigismo contratual, em que o Estado passava a interferir em esferas da sociedade, tais como econômica, política, financeira e social. (Frota, 2011 p. 74)

Em razão da igualdade formal não promover a justiça no âmbito dos contratos, o dirigismo do Estado sob o Instituto dos Contratos é voltado para a busca da igualdade material. Portanto, por meio do Poder Legislativo, passou-se a editar leis de modo a efetivar a igualdade e o Poder Judiciário retornou com a faculdade de analisar possíveis desequilíbrios nas relações contratuais, tal como em Roma, com intuito de promover o equilíbrio em qualquer fase contratual. (Frota, 2011 p. 84)

Dessa forma, o atual estágio dos Contratos, que preza pelo princípio da equivalência material, permite que um indivíduo realize negócios jurídicos com grandes empresas – que, em tese, estão em condições superiores na esfera econômica – de modo justo e igualitário.

No contexto brasileiro, foi publicado em 1998 o Código de Defesa do Consumidor, que vislumbra a fragilidade das relações de consumo, estabelecendo uma série de garantias de modo a determinar uma redução da desigualdade e aplicar equilíbrio em relações dessa natureza.

Nesse passo, o código civil de 2002 acompanha o rol de legislações que passaram a limitar o conteúdo dos contratos em razão do entendimento do Estado de que as partes nem sempre estão em condições de igualdade. A função social do contrato², a

² Código Civil. “Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.”

probidade e a boa-fé³ são exemplos de princípios que todo contrato deve atender. (Lunardi, 2008 p. 14)

1.2 Caracterização do Contrato de Incorporação Imobiliária

A definição de Incorporação Imobiliária encontra amparo no art. 28 da lei nº 4.591/64⁴, que define o contrato como negócio jurídico que tem como escopo promover, administrar e realizar a construção, para alienação total ou parcial de unidades independentes, cuja destinação pode ser apartamento para moradia, salas comerciais, escritórios, shopping centers, garagens, etc. (Venosa, 2014 p. 523)

Para constituir essa relação contratual, há de um lado a figura do incorporador, que irá fomentar a construção, sendo este ou não o construtor da obra, ou seja, o incorporador pode ser pessoa que promove a construção sem, contudo, ser o responsável pela execução, de acordo com o art. 29 da lei supramencionada⁵; do outro lado está a figura do adquirente, que constitui qualquer pessoa, seja ela física ou jurídica, cuja finalidade seja adquirir unidade autônoma, como destinatário final do bem. Por fim, o objeto é conclusão da edificação do empreendimento imobiliário. (Venosa, 2014 p. 528)

A triangulação acima representada por incorporador, adquirente e objeto indica à comercialização de unidades autônomas antes do término das mesmas, sendo chamado de comercialização de imóvel na planta.

Há necessidade da figura do incorporador para caracterização da espécie contratual. Se os proprietários do imóvel assumem tal papel de realizar a construção,

³ (Idem) “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”

⁴ Lei nº 4.591/64 Art. “28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).”

⁵(Idem) “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, (VETADO) 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.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador”

mesmo que contando com ajuda especializada por meio de contratação de uma empresa para executar a obra, podem se equiparar a condição de incorporadores, desde que a alienação tenha início antes do término das obras⁶.

O contrato de compra e venda de imóvel possui natureza adesiva, ou seja, o contrato previamente elaborado acompanha o produto, de forma que se o consumidor quiser adquirir tal bem, deve pactuar com os termos constantes no instrumento. (Nunes, 2013 p. 683)

Devido à natureza adesiva, contrato de compra e venda de imóvel na planta é um instrumento elaborado unilateralmente, sem que ambas as partes estabeleçam regras que atendem mutuamente durante a confecção do contrato.

Explica Marques (Benjamin, et al., 2013 p. 276) que ao elaborar o contrato, o empresário visa resguardar seus interesses econômicos, realizando um estudo prévio de como proceder de modo a beneficiar seu negócio, valendo-se muitas vezes de palavras técnicas, de difícil compreensão, restando ao consumidor aderir ao contrato.

Exemplo da situação acima mencionada é a cláusula de prorrogação de entrega das chaves, objeto de estudo deste trabalho, que estende por razões excepcionais o prazo para o incorporador entregar a obra concluída. Por se tratar de um instrumento adesivo, não consta a mesma liberalidade para o consumidor que atrasar o pagamento do imóvel, restando a esta parte arcar com os ônus da mora prevista no contrato, sem possibilidade de modificação da cláusula.

Em que pese a existência do art. 48 da lei nº 4.591/64⁷, a permissão do atraso não vai de encontro com o equilíbrio contratual determinado no Código de Defesa do Consumidor, além de tal enunciado normativo supramencionado estipular que as razões do atraso devem constar no instrumento contratual, não restando ao incorporador valer-se da prorrogação por qualquer motivo, pois caso contrário, se está diante de uma imposição de vontade sobre o consumidor.

⁶ Lei nº 4.591/64. Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

⁷(Idem). Art. 48. § 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

1.3 Da Disposição Legal Sobre Atraso na Entrega das Chaves

A Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária), estabelece em seu art. 48, § 2º, que a construtora/incorporadora responsável pela obra deve estabelecer em contrato o prazo da entrega das chaves, devendo explicitar as condições e formas de um eventual atraso⁸.

Dessa forma, existe previsão legal para o prazo de tolerância, desde que devidamente esclarecido em contrato como se dará esse acontecimento.

Da leitura do artigo, é possível compreender que o atraso não constitui uma regra, mas sim uma exceção. O termo “eventual” utilizado no enunciado denota excepcionalidade, não ensejando uma interpretação de caráter irrestrito, utilizada para circunstância.

Em seu livro, Scavone Júnior caracteriza a cláusula como vício no contrato, dado que é uma cláusula que estipula tolerância para entrega além do prazo avençado, sem implicar em qualquer contraprestação por parte da construtora (Scavone Júnior, 2014 p. Seção 2.7).

Para tanto, menciona Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do estado de São Paulo, o autor explica que a cláusula deve ser considerada nula, pois fere o princípio da boa-fé ao colocar o consumidor em desvantagem exagerada, em atendimento ao art. 51, IV, do CDC (Scavone Júnior, 2014 p. Seção 2.7).

Ademais, a Lei de Incorporações Imobiliárias também trás, em seu art. 43, inciso II, que a obra atrasada injustificadamente enseja indenização.

Portanto, a clara permissão para prorrogar existe, da mesma maneira como o dever de indenizar por demora injustificada.

⁸ Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

1.3.1 O Código de Defesa do Consumidor e o Contrato de Incorporação Imobiliária

Em razão de haver uma lei que rege a atividade de incorporação imobiliária, bem como o Código Civil, no tocante ao direito do consumidor, há necessidade de discutir possíveis divergências sobre a aplicação de uma norma em detrimento de outra.

Para tanto, Benjamin (Benjamin, et al., 2013 p. 134) define método aplicável às normas do ordenamento jurídico, denominado diálogo das fontes. O autor esclarece que se trata de mecanismo de interpretação normativa, por meio de integração e aplicação das leis entre si, com a finalidade de asseverar a coerência e efetividade com base nos direitos e garantias dispostos na Carta Magna.

Ensina Marques (Benjamin, et al., 2013 p. 122), que quando uma pluralidade de normas integra o sistema jurídico, o conflito de leis enseja a necessidade de coordenar a aplicação das “fontes legislativas” de modo a resultar a qualidade de eficiente e justo do ordenamento. Esse é o princípio do “Diálogo das Fontes”.

Com tal efeito, não há que aplicar os critérios de solução de conflito, tais como ab-rogação ou derrogação, tampouco seguir o critério de anterioridade e especialidade da lei; não deve o magistrado afastar uma norma em detrimento de outra, ou que a lei seja excluída do ordenamento jurídico por alegada incompatibilidade com outra norma. As normas coexistem de maneira coordenada, pois não é apenas uma norma que pode expor a solução mais justa; mas a interação simultânea entre as leis pode gerar o efeito pretendido pelo direito: a justiça. (Benjamin, et al., 2013 pp. 123-124-126-127-131)

O Código de Defesa do Consumidor tem caráter de lei especial no sentido subjetivo, pois se aplica a sujeitos determinados (fornecedor e consumidor). Contudo, é lei geral no sentido material em razão de sua abrangência, uma vez que tem aplicação em todas as relações contratuais e extracontratuais do consumidor no mercado consumerista. (Benjamin, et al., 2013 p. 131)

Nesse sentido, admite Venosa (Venosa, 2014 p. 257) que o Código de Defesa do Consumidor aplica-se a relação de compra e venda. Ressalta ainda o autor que além das obrigações enunciadas na lei nº 4.591/64, o incorporador deve atender as proteções do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de contrato de adesão, que imprime

caráter de unilateralidade na formação do contrato, razão pela qual assiste ao comprador à proteção consumerista. (Venosa, 2014 p. 532)

Ademais, como ensina Lôbo, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor e, subsidiariamente, o Código Civil e demais normas a todos os contratos resultantes de relações de consumo. (Lôbo, 2014 p. 122)

Nesse mesmo sentido aponta Brito (Brito¹, 2002 p. p.129), ao ressaltar que com o uso do diálogo das fontes de direito, é possível uma integração das normas, sem tratá-las como normas em conflito, em que uma deve ser afastada para que a outra se sobreponha. Com o trabalho de diálogo entre as normas, é possível aplicá-las simultaneamente, permitindo que determinados preceitos normativos necessários ao caso concreto não sejam afastados.

Acrescenta o referido autor que o construtor pode ser considerado fornecedor enquanto os compradores podem ser considerados consumidores, uma vez sendo destinatários finais do bem estando, portando, diante de uma relação de consumo.⁹

⁹ (Brito¹, 2002 p. p. 140)“O que é importante salientar, desde já, é que o construtor pode ser considerado fornecedor, assim como os outros co-contratantes, podem ser considerados consumidores, desde que sejam destinatários finais do bem construído. Nessa situação, como no art. 3º, §1º, do CDC se prevê que produto é qualquer bem móvel ou imóvel, estaríamos, sem embargo, diante de uma relação jurídica de consumo abrangida pelas normas do CDC.”

CAPÍTULO 2: DAS REGRAS E PRINCÍPIOS QUE CONFRONTAM A CLÁUSULA

Há relevância em salientar os direitos não possuem caráter absoluto, eis que concessões são feitas para adequar o que é mais justo conforme o caso concreto, mediante uma mensuração jurídica dos direitos.

Com base nesse breve raciocínio, este capítulo se propõe a observar conceitos e princípios adotados pela legislação pátria que divergem da concepção de prazo de tolerância para entrega das chaves. Compreende-se que é possível a coexistência de divergências dentro do amplo mundo do direito, de forma que a presente análise coloca em combate tais conceitos.

Para assegurar o cumprimento justo do contrato, o direito faz uso das leis e princípios norteadores das relações. Tradicionalmente, os princípios da boa-fé e da função social integram os contratos como meio de assegurar seu melhor desenvolvimento.

Porém, é imprescindível para qualquer conclusão acerca da tolerância ora estudada, analisar a suas características à luz dos princípios e conceitos basilares do instituto dos contratos: equivalência material, boa-fé objetiva e abuso do direito.

2.1 Do Abuso do Direito

Após entendimento da permissão legal para atrasar a entrega da obra em determinadas situações previstas no contrato, há de compreender a prática desse direito por parte do setor de Incorporação Imobiliária, uma vez que os atrasos não são justificados e tampouco são expressas suas razões no instrumento contratual.

Convém analisar o exercício dessa prerrogativa à luz do instituto civil para concluir seus efeitos no mundo jurídico, pois conforme explicitado anteriormente, a relação consumerista recebe guarita tanto do Código de Defesa do Consumidor, como também do Código Civil.

Expresso no art. 186 do Código Civil de 2002¹⁰, o abuso do direito foi acolhido pelo legislador, prevendo como ato ilícito aquele praticado por titular de direito que ao exercer seu direito, excede os limites desse exercício de forma a gerar dano a outrem.

O abuso do direito não constitui uma negação ao direito, ele constitui um ato cuja prática é permitida por lei, contudo, o agente excede seus limites ao exercê-lo, fazendo assim que perca a finalidade prevista pela legislação. (Carvalho Neto, 2005 p. 21)

Portanto, ainda que tenha sido amparado pela ordem legal, não se trata de um exercício de direito regular, uma vez que não se limita à finalidade para a qual foi criado, desviando-se da finalidade para qual foi criado, ainda que seja utilizado conforme a lei. (Carvalho Neto, 2005 p. 158)

Sendo assim, o abuso do direito constitui um ato ilícito, uma vez que fere o ordenamento jurídico, ainda que subsidiado por uma norma, mas ultrapassa o estabelecido em lei. (Carvalho Neto, 2005 p. 158)

Acrescenta Carvalho Neto (Carvalho Neto, 2005 p. 159) que ao agir com abuso do direito, há flagrante desrespeito ao art. 5º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro¹¹, uma vez que dispositivo mencionado configura de maneira inequívoca a necessidade de coibir prática de atos que não estejam de acordo com os fins sociais, sendo assim, deve ser coibido o abuso do direito, como prática e desatenção à finalidade da lei e do direito “enquanto sistema ético e moral”.

Conforme explica Lunardi (Lunardi, 2008 p. 5), a teoria do abuso do direito tem abrangência dentro da relativização dos direitos, em face da limitação do livre agir do indivíduo em prol de não causar prejuízos ilegítimos a terceiros, de forma a observar a boa-fé, a finalidade econômica e social como também os bons costumes.

Salienta o referido autor (Lunardi, 2008 p. 7) que o abuso do direito não afronta a lei diretamente, tal qual o ato ilícito, mas sim de maneira indireta, mediata, uma vez que o indivíduo dispõe de direito subjetivo, mas dedica-se a utilizá-lo de maneira a ferir a boa-fé, a finalidade econômica e social e os bons costumes.

¹⁰ Brasil⁵, Código Civil, Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

¹¹ “Art. 5o Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.”

O direito compreende que a igualdade absoluta nas relações não é possível, tanto que admite forma gratuita de contrato, qual seja, a doação. Contudo, na seara da atividade econômica, que faz uso de condições gerais dos contratos, deve ser razoável a paridade entre as partes, além de ser compatível com os princípios da equivalência material e da boa-fé, de modo a determinar se a relação é válida, inválida ou abusiva. (Lôbo, 2014 p. 131)

A invalidade é resultado de excesso do direito negocial da parte mais forte, de forma a esquivar-se ou reduzir responsabilidades, trazendo benefícios para a própria atividade e destinando mais obrigações ao aderente ou trazendo-lhe prejuízos. Em suma, atribuir a si mesmo direitos que são negados à outra parte. (Lôbo, 2014 p. 131)

A cláusula abusiva guarda íntima ligação com o abuso do direito constante no art. 187 do Código Civil¹², contudo, não compõem a mesma categoria de invalidade do ato em abuso do direito. O desvio do exercício do direito é suficiente para declará-lo inválido na relação consumerista, pois a cláusula que excede o direito e causa desequilíbrio é o bastante para ser anulado, não importando a intenção da parte.

O que torna abusivo o termo do contrato é o modo de celebração adesivo e, no caso específico abordado neste trabalho, as razões sem limite para atraso na entrega da obra, o que configura a prática de um direito feita para extrapolar os limites permitidos em lei,, expandido para terreno alheio.

Devido à parte não ter poder para negociar os termos contratuais, ela acaba por aderir a obrigações que podem ser desequilibradas. Num contrato livremente negociado, tal cláusula pode ser considerada válida, mas não é o que se aplica no presente estudo. (Lôbo, 2014 p. 132)

Neste sentido, não há que se confundir as cláusulas abusivas com cláusulas ilícitas em sentido estrito. A última categoria trata de finalidade proibida por lei, ao passo em que na cláusula abusiva, a condição contratual não é contrário a lei, mas em razão da sua inserção unilateral no contrato, presume-se que lá está para prevalecer a vontade do negociante mais forte. (Lôbo, 2014 p. 132)

¹² Brasil⁵, Código Civil, Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Por mais que seja desproporcional a permissão para o atraso da obra, é fato que esta consta em lei, não sendo caracterizada de pronto como uma cláusula ilícita. Entretanto, sua utilização é desenfreada, não estando pautada em motivo previamente estabelecido e mesmo que estivesse determinada pelo instrumento, a modalidade contratual utilizada é a adesiva, não permite ao aderente modificar seu conteúdo.

Explica Lunardi que comumente, na seara do abuso do direito, há contrariedade da finalidade social ou econômica, da boa-fé ou dos bons costumes, sendo necessário conferir, em cada caso, se houve violação de algum desses institutos. Portanto, faz-se mister verificar se a parte age dentro dos limites do seu direito mas de maneira axiológica foi além dos valores e objetivos desse direito, ou seja, se o agente praticou seu direito dentro dos limites legais, mas ultrapassou os limites impostos pelos princípios mencionados. (Lunardi, 2008 p. 8)

Partindo desse raciocínio, é possível compreender que o dano gerado ocorreu por uma extrapolação do exercício do direito, mesmo que dentro do âmbito normativo, não havendo abuso do direito se o ato praticado não estiver correlacionado ao exercício de direito.

Nesse sentido, entende-se por finalidade econômica e social os quesitos que estão por trás de uma norma e que são razão de sua existência. Quando não se atende à função econômica e social, estamos diante não só da violação ao princípio da função social como também do abuso do direito, caso a razão de ferir o princípio seja oriundo de exercício anormal de direito. (Lunardi, 2008 pp. 11-12)

Ferir a boa-fé objetiva também constitui requisito para caracterizar o abuso do direito. Quando há lacunas na lei, é imprescindível para a aplicação equânime do direito a boa-fé objetiva em todas as fases contratuais. O princípio, ligado à eticidade, deve atender a regras da lealdade, igualdade, probidade e honestidade, de forma a causar equilíbrio contratual e, por conseguinte, contrato justo. (Lunardi, 2008 p. 11)

Ainda, o abuso do direito requer o rompimento com os bons costumes, ou seja, as convicções morais de uma sociedade. Isso significa que o indivíduo, ao exercer o seu direito, atenta contra aquilo que a sociedade em geral aceita e entende como moralmente correto e justo. (Lunardi, 2008 pp. 11-12)

Feita tais considerações, para configurar a ocorrência do abuso do direito, é necessário que terceiro tenha sido prejudicado com o exercício anormal do direito. Além disso, o indivíduo prejudicado não precisa ser determinado para que o dano seja configurado. A coletividade pode ser o alvo dessa prática anormal, mas o dano tem de ser indubitável para que seja caracterizado o instituto em comento. (Lunardi, 2008 p. 13)

Dessa forma, se o indivíduo exerce seu direito em conformidade com a vantagem que a lei garante, sem violar os princípios supracitados e vier a causar dano a outrem, não será responsável, porque não agiu com abuso do direito.

Portanto, a qualidade de abusividade aqui abordada não terá sentido se extraída do texto apenas, mas principalmente do contexto social em que se encontra, considerando as inovações jurídicas trazidas pelo direito. (Lôbo, 2014 p. 132)

Acrescenta Lôbo que o interesse em combater a abusividade é de ordem pública, porque não atinge apenas o direito do lesado, mas um número inestimável de membros da comunidade, que podem ser potencialmente atingidos. Dessa forma, a nulidade pode ser suscitada não somente pelo sujeito, em ação individual, como também pelo Ministério Público ou outras entidades civis, mediante ação civil pública. (Lôbo, 2014 p. 133)

Para caracterizar o abuso do direito, cumpre observar que o Código civil de 2002 adotou a teoria objetiva do abuso do direito, que não exige o elemento culpa do agente. Basta que o exercício do direito tenha ultrapassado a esfera da boa-fé, do da finalidade econômica ou social e dos bons costumes, restando em dano para terceiro, para que seja considerado.

Portanto, em observação à cláusula de prorrogação da entrega da obra, sob a ótica do instituto do abuso do direito, verifica-se que além das Incorporadoras não seguiram orientação devida do art. 48, §2º, da lei nº 4.519, por não fornecer informações acerca do atraso, prejudica os adquirentes, ao passo em que inúmeros consumidores ficam sem o bem por um período, não recebendo qualquer contrapartida pelo ocorrido.

Vale ressaltar que o artigo enuncia a possibilidade do atraso, não vedando qualquer contrapartida ou indenização para tanto.

Ao assinar um contrato, o adquirente faz seu planejamento para receber o imóvel, que envolvem outras questões de moradia tais como aluguel, venda de imóvel para quitação, como também financiamento bancário, entre outros. Não recebendo o imóvel na data avençada sem, contudo, conhecer o motivo para tanto ou, conhecendo a razão do atraso e verificando que não está relacionada com fato inevitável da vida, mas sim com a atividade do incorporador, torna a relação um tanto desbalanceada, verificando que um direito disponível à parte é irrestritamente utilizado.

Nesse sentido, entende-se pela aplicação do art. 158, do Código Civil, por ter o construtor um direito, mas fazer mau uso dele, ultrapassando não só os limites legais, como também os princípios gerais de direito.

2.2 Princípio da Equivalência Material dos Contratos

Conforme descrito anteriormente, o Estado Liberal se preocupava com a aplicação do *pacta sunt servanda*, com intuito em assegurar a segurança jurídica, porque com base no pensamento liberal, se as partes são “iguais” e “livres” para contratar, exerciam sua autonomia ao celebrar pactos, portanto, não havia fundamento para revisar um contrato estabelecido por liberalidade das partes, pois a liberdade e igualdade eram por si só, causadoras da justiça contratual. (Lôbo, 2014 p. 6)

Porém, tal modelo não assegurava justiça contratual porque tratava como iguais partes que dispunham de diferentes conhecimentos e poder aquisitivo, tendo o *pacta sunt servanda* sofrido uma relativização quanto a sua aplicação, dando espaço a princípios gerais norteadores do direito contratual, tais como boa-fé objetiva, proibidade, função social do contrato, entre outros.

Embora os princípios citados sejam imprescindíveis para o instituto dos contratos, hodiernamente, a equivalência material constitui um princípio indispensável para a sociedade. Ao lado dos consagrados princípios da boa-fé e da função social do contrato, a equivalência contratual surge da necessidade em proporcionar equilíbrio econômico nas relações, de modo à para assegurar o cumprimento do pactuado em conformidade com a ordem pública e a sua ausência atenta de maneira incisiva contra a boa-fé objetiva. (Brito, 2007, p.05).

O princípio da equivalência material é o desdobramento do princípio da função social do contrato, restando, portanto, de interesse público e socialmente relevante sua aplicação.

É de grande contribuição o conceito trazido por Lôbo (Brito, 2007 p. 19), que define a equivalência material como sendo o princípio que “busca realizar e preservar o equilíbrio real de direitos e deveres no contrato, antes, durante e após a sua execução, para harmonização de interesses”.

Para tanto, é imprescindível distinguir o significado de três termos fundamentais à abordagem estudada: equilíbrio, equivalência e igualdade. (Brito, 2007 p. 10)

O equilíbrio significa “justa proporção”; a equivalência é a “igualdade de valor entre as coisas”; e igualdade é a semelhança de elementos entre duas coisas. (Brito, 2007 p. 10)

Já dizia Miguel Reale que o equilíbrio econômico dos contratos é base ética de todo direito obrigacional. (Lôbo, 2014 p. 7)

Portanto, equivalência material reside na aplicação dos mesmos pesos e medidas às partes, ou seja, que os mesmos direitos sejam resguardados a ambas, de maneira que se uma dispõe de uma prerrogativa, caberá à outra o mesmo direito. Tal consideração se assemelha ao que se chama de justiça conforme o senso comum.

Conforme explica Paulo Lôbo, a importância da equivalência contratual reside no equilíbrio das obrigações prestadas pelas partes, em qualquer fase do contrato. Isso significa que o contrato deve contar com equivalência entre as partes desde a sua celebração até o seu termo. (Lôbo, 2014 p. 68)

Acrescenta Brito (Brito, 2007 pp. 15-16), que equivalência material é parte do contrato comutativo, pois as partes estão obrigadas a contribuir cada uma com a prestação que lhe cabe. Sendo assim, cada um dos polos contratuais pode verificar a qualidade do que está a receber e comparar se existe equivalência da prestação que recebeu com a prestação que se obrigou. Contudo, observa o autor que esse critério deve ser inserido objetivamente, para não gerar aparência ou “sensação” de equivalência entre as prestações, que seria o critério subjetivo.

Na seara do desequilíbrio contratual, vale salientar que além do desequilíbrio que nasce com o contrato, não resta dúvida em admitir que é possível ocorrer desequilíbrio durante a vigência do contrato, de forma a onerar uma das partes contrariando os preceitos de justiça e boa-fé. Nesse passo, o desequilíbrio superveniente deve ser corrigido para que as partes retornem ao equilíbrio anterior. (Lôbo, 2014 p. 68)

Ainda, nas palavras de Lôbo (Lôbo, 2014 p. 68):

“O que interessa não é mais a exigência cega de cumprimento do contrato, da forma como foi assinado ou celebrado, mas se sua execução não acarreta vantagem excessiva para uma das partes e desvantagem excessiva para a outra (...)”.

Entende-se, portanto, que a equivalência material funda-se na manutenção do equilíbrio em todas suas fases do contrato e é indispensável ao funcionamento da relação obrigacional, de forma a ser compatível o dever de cada um enquanto durar o contrato. Somente por essa via é possível manter a ordem econômica e social, além de ser compatível com o Estado Social.

Ademais, sob o aspecto da igualdade, a equivalência material interrompe o formalismo pregado pelo liberalismo, bem como a concepção individualista do contrato em detrimento da igualdade material, mediante uso de normas com intuito de assegurar a equivalência entre as partes, proporcionando ao caso concreto mecanismos que impeçam que uma parte se sobrepuje sobre os direitos da outra. Anteriormente, o magistrado se limitava a analisar o aspecto formal do contrato e não amparava o desequilíbrio real, pois o contrato fazia lei entre as partes. (Lôbo, 2014 p. 68)

Como explica Brito (Brito, 2007 p. 15), buscar a igualdade substancial, por meio de normas que ensejam reequilíbrio das partes numa relação, é meio para alcançar a equivalência material.

Ao examinar o princípio da equivalência material, observa-se que o princípio pode proceder sob o aspecto subjetivo e objetivo. (Lôbo, 2014 p. 68)

Dessa forma, com relação ao aspecto subjetivo, examinam-se os predicados dos indivíduos que compõem o contrato e sua capacidade em fazer valer suas vontades.

Assim, o legislador entendeu que determinadas categorias de pessoas na sociedade são reiteradamente o polo mais fraco das relações contratuais.

Nesse passo, a lei considera vulnerável o consumidor, o inquilino, o idoso, o adolescente, o trabalhador, entre outros, sendo essa ponderação a respeito de figuras determinadas, absoluta, uma vez que não se pode ser afastada a condição de vulnerabilidade ao analisar o caso concreto. (Lôbo, 2014 p. 68)

Sob o aspecto objetivo, analisa-se o contrato desde a sua formação até o término, tendo como alvo o desequilíbrio efetivo em qualquer das fases, com intuito de evitar vantagens ou onerosidades excessivas para uma das partes. (Lôbo, 2014 p. 68)

Na legislação pátria, a equivalência material encontra amparo no art, 4º, III¹³, art. 6º, V,¹⁴ e art. 51, IV e §1º¹⁵, todos do Código de Defesa do Consumidor.

O CDC preconiza o “equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores” (art. 4, inciso III, CDC), de modo que as prestações devem ser compatíveis com os predicados de cada uma das partes, para que os contratantes se obriguem de maneira justa, reta e natural. Caso as obrigações não prezem pelo equilíbrio, trazendo ônus desproporcional a um dos contratantes, o CDC assegura o direito básico do consumidor em modificar ou rescindir o contrato (art. 6º, V, CDC), além de declarar nula de pleno direito a cláusula contratual que “estabeleçam obrigações consideradas iníquas,

¹³ Código de Defesa do Consumidor “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: (Redação dada pela Lei nº 9.008, de 21.3.1995)
III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;”

¹⁴ Código de Defesa do Consumidor “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;”

¹⁵ Código de Defesa do Consumidor “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;

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.”

abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade” (art. 51, IV, CDC).

Ademais, o CDC estabelece na equidade material que o contrato deve resguardar a proporcionalidade das prestações devidas pelas partes.

Explica ainda o CDC que cláusulas que estabeleçam vantagens exageradas são aquelas que afrontam princípios considerados fundamentais pelo ordenamento jurídico (art. 51, §1º, inciso I, CDC); que trazem restrições a direitos ou obrigações essenciais ao contrato, de forma a prejudicar o objeto ou o equilíbrio contratual (art. 51, §1º, inciso II, CDC); e que cause grande desvantagem ao fornecedor por ser “excessivamente onerosa” (art. 51, §1º, inciso III, CDC).

Portanto, no Código de Defesa do Consumidor, é observada a necessidade da equivalência material no contrato, uma vez que coíbe a “desvantagem exagerada” para uma das partes, bem como a “onerosidade excessiva”. São assuntos de interesse da sociedade e faz-se necessário que o contrato cumpra com sua função econômica e social. (Marques, 2011 pp. 292-293)

Sendo assim, deve o Estado, ao observar os excessos acometidos em um contrato, estabelecer a igualdade e equilíbrio contratual de maneira mínima, gerando confiança para a parte mais fraca da relação e, por conseguinte, oferecendo segurança jurídica à sociedade. (Marques, 2011 pp. 292-293)

Conforme explica Lobo, para a aplicação do princípio em questão, pressupõe a existência de três requisitos essenciais, que podem ser encontrados corriqueiramente nas relações de consumo.

O primeiro deles é a desproporção exposta entre as obrigações das partes; em seguida, a desigualdade de poderes para negociar o contrato, ou seja, de um lado um indivíduo vulnerável e do outro, um detentor de poder econômico e/ou detentor dos meios de produção; e por fim, o reconhecimento da vulnerabilidade da parte perante o direito. (Lôbo, 2014 pp. 69-70)

Portanto, conforme o princípio da equivalência material é possível compreender que a cláusula que permite a mora da construtora deveria ter uma correspondente para o consumidor, de modo a manter a proporcionalidade entre as partes, dando a cada polo da

relação o mesmo valor. Se situações imprevisíveis podem acontecer com a construtora, fazendo-a demandar mais tempo para conclusão da obra, situações excepcionais também podem acometer o outro polo da relação.

2.2.1 Da Cláusula de Prorrogação da Entrega Das Chaves e Inadimplência do Incorporador à Luz da Equivalência Material

Com o pensamento liberal na economia, não havia persecução de princípio da equidade e boa-fé objetiva nos contratos. Entendia-se que por as partes serem iguais e livres o equilíbrio contratual se fazia automaticamente.

Mas com uma sociedade de massa em crescimento com cada vez mais adeptos, essa noção de justiça pareceu equivocada. Dessa forma, a doutrina e a legislação perceberam a necessidade de inserir princípios no instituto dos contratos, de maneira a buscar o que o contexto atual considera justo: a equivalência contratual. (Brito, 2007)

Feita tal sedimentação da base dos contratos, faz-se necessário observar a equivalência material aplicada na relação de consumo entre empresa construtora e consumidor.

Se ambas estão em pé de igualdade e o direito atual busca a equivalência material, há de observar que as obrigações encontram correspondência comutativa.

Contudo, embora o atraso na entrega da obra esteja previsto na lei nº 4.591/64, em seu art. 48, §2º¹⁶, as formas de atraso admitidas deverão estar constantes no contrato. Além disso, o art. 43, inciso II da lei nº 4.591/64¹⁷ determina que o incorporador responda civilmente pelos danos causados aos compradores em razão de retardamento injustificado da obra. (Brasil, 1964)

¹⁶ Lei nº 4.591/64. Art.48, § 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

¹⁷ Lei nº 4.591/64. Art. 43, 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 fôr o caso e se a este couber a culpa;

Portanto, o atraso imotivado, além de não encontrar amparo legal no art. 48, §2º - que exige especificação das formas de retardamento na obra no contrato – enseja reparação por danos resultantes do retardamento da entrega das chaves.

A referida lei acrescenta que caso o incorporador não seja responsável pelo atraso da obra, caberá ação de regresso contra a construtora.

Contudo, convém salientar que direito de regresso é devido a todo aquele que responder por fato de outrem, ou seja, aquele que indenizar dano causado por terceiro, tem direito de reaver do causador o valor que pagou em seu lugar. (Cavaliere Filho, 2014 p. 250)

Dessa forma, além de o Código de Defesa do Consumidor ser aplicável na relação em comento, gerando todos os efeitos dos dispositivos normativos, a Lei nº 4.591/64 admite atraso na entrega da obra, devendo especificar no contrato as razões do atraso e, ainda estabelece direito à indenização caso o atraso seja injustificado.

Portanto, quando o fornecedor dedica a si mesmo a prerrogativa de fazer uso do atraso, não é observada a equivalência material na relação contratual, pois é ausente a igualdade substancial e a sensação de equilíbrio se dissipa, principalmente quando não estipula as razões do atraso conforme a lei supramencionada determina, exibindo também uma condição de abusividade na relação.

2.3 Princípio da Boa-fé Objetiva

O princípio da boa-fé objetiva - que passou a integrar os contratos de modo normativo com advento do Código Civil de 2002 - constitui a formação do contrato dentro dos termos admitidos em direito, seguindo sempre uma vertente de conduta ética das partes. (Tartuce, 2013 p. 90)

Trata-se de um princípio norteador do direito privado e, em principal, dos contratos; e com tal princípio, espera-se uma interpretação honesta e leal dos contratos, consagrando, portanto, o princípio nos artigos do Código Civil e do Código de Defesa do

Consumidor, principalmente quando se fala em interpretação do negócio jurídico em conformidade com a boa-fé e com os usos e costumes do lugar da celebração (art. 113, CC) e com a determinação de interpretação de cláusulas sempre do modo mais favorável ao consumidor (art. 47, CDC). (Benjamin, et al., 2013 p. 358)

Portanto, o princípio da boa-fé significa que os deveres não decorrem unicamente dos contratos e das cláusulas que o mesmo contém, ou seja, que as obrigações independem da manifestação de vontade do contratante. Deve relacionar-se com informação, cuidado, segurança, colaboração. (Benjamin, et al., 2013 p. 358)

A boa-fé cria deveres anexos à obrigação principal. São deveres que vão além do previsto no contrato. Além disso, a boa-fé também limita o exercício dos poderes subjetivos. Funciona como parâmetro para valoração do exercício do direito, com intuito em impedir o abuso do direito. (Benjamin, et al., 2013 p. 359)

“Como determinante do equilíbrio contratual, a boa-fé objetiva informa que o equilíbrio nos contratos bilaterais e sinalagmáticos é quebrado com a lesão subjetiva ou pela desproporção entre as prestações decorrentes de fato imprevisto e imprevisível.” (Lunardi, 2008 p. 11)

Como cláusula geral, a boa-fé está intimamente ligada ao critério da equidade, de forma que se observa a equidade no caso concreto, impedindo condições iníquas ou que deem causa a vantagens injustas. A iniquidade fere o princípio da boa-fé objetiva, que deve estar presente em todos os contratos.

Dessa forma, fundamenta a boa-fé objetiva tem aplicabilidade contratual para zelar pela proteção do consumidor e pelo desenvolvimento econômico e tecnológico. Portanto, o princípio não se presta apenas a defender pessoas que tem as capacidades mentais comprometidas, mas sim garantir a ordem econômica. (Nunes, 2013 p. 670)

Nesse passo, merece mencionar a proposição da autora Agathe Schmidt, que ressalta o entendimento de que a boa-fé objetiva tende a substituir o raciocínio formalista, baseado na inclusão do fato à norma, pelo raciocínio teleológico ou finalístico, que busca compreender a finalidade que o contrato almeja atingir. (Nunes, 2013 p. 670)

A boa-fé encontra amparo entre os artigos 170, *caput*, da Constituição Federal¹⁸, por se valer da justiça social para assegurar existência digna e consta no Código de Defesa do Consumidor, no art. 51, IV. (Nunes, 2013 p. 670)

No Código de Defesa do Consumidor¹⁹, está estabelecido que cláusulas incompatíveis com a boa-fé são nulas, uma vez que a sua ausência ou violação impede o cumprimento da função específica do contrato, que é o cumprimento do seu papel social. (Benjamin, et al., 2013 p. 299)

A boa-fé objetiva, portanto, integra o rol de institutos que esbarram na cláusula de tolerância porque esta lesiona uma parte ao proporcionar uma prerrogativa exclusiva à outra, demonstrando não cumprir com equivalência pregada no instituto dos Contratos, uma vez que é permitido ao fornecedor prorrogar a entrega do imóvel sem qualquer ônus e por qualquer razão, ao passo em que o consumidor arca com o prejuízo, não sendo observada a conduta ética esperada.

2.4 Proteção Contratual

A sociologia do direito estuda os desejos econômicos dos indivíduos. A visão econômica baseada na economia moderna via o consumidor como o indivíduo que determinava o que se produzia no mercado e com poder o suficiente para aceitar ou recusar o produto. Essa é uma visão racionalista do homem como consumidor e o colocava no centro de tudo, como uma espécie de autoridade a quem o mercado se submetia. Acreditava-se que o sujeito pensa racionalmente e faz suas escolhas pautadas na racionalidade, desconsiderando as influências externas, tais como o marketing, publicidade da moda e outros poderes da mídia. (Benjamin, et al., 2013 p. 44)

¹⁸ 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.

¹⁹ Código de Defesa do Consumidor. 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;

Contudo, aquele que era considerado o soberano no mercado, tinha suas vontades manipuladas, sendo sua liberdade de consumo apenas uma ilusão, embora esse sujeito fosse o símbolo da autonomia do consumidor no imaginário do coletivo. E com todas as mudanças proporcionadas por meio de inúmeras inovações acabaram por tornar o consumidor uma figura mais vulnerável e dependente do mercado, não o contrário. Sendo assim, mudanças profundas ocorridas na sociedade serviram para modificar a aplicação direito privado diante dessas novas regras, criando-se normas específicas que protegessem a vulnerabilidade do consumidor frente ao fornecedor. (Benjamin, et al., 2013 p. 48)

Em nome da proteção contratual das partes, quando há necessidade de realizar alterações para cessar desequilíbrios faz-se de maneira a permitir sempre que possível a continuidade do contrato, devido ao princípio da conservação contratual. (Lôbo, 2014 p. 133)

Dessa forma, caso o contrato esteja eivado por uma cláusula abusiva, esta será nula em razão da desproporcionalidade, contudo, o contrato continua com sua vigência se nestas circunstâncias não tiver alteração substancial. (Nunes, 2013 p. 666)

Nesse passo, o Código de Defesa do Consumidor contém uma série de dispositivos criados para proteger essa relação e não permitir que a vontade do detentor dos meios de produção prevaleça de modo a prejudicar o consumidor. Se tal fato vier a ocorrer, merece a parte mais fraca da relação uma reparação pela injustiça atribuída devido ao uso da igualdade formal.

Dessa forma, o Código de Defesa do Consumidor, as demais legislações bem como a jurisprudência, se voltam para assegurar que autonomia da vontade se realize nos contratos de forma efetiva. (Marques, 2011 p. 60)

Como parte na defesa da condição de vulnerabilidade recorrente nas relações, o legislador entendeu que a imposição de obrigações iníquas e vantagens desproporcionais constituem cláusulas abusivas, razão pela qual são nulas de pleno direito. (Brasil, 1990)

Elencar todas as formas de abusividade não tornaria nenhum conjunto normativo eficiente, pois as mudanças acontecem num ritmo rápido no mercado de consumo, e as inovações demandariam constantes aperfeiçoamentos da letra legal, para

acompanhar e assegurar o direito dos consumidores. Dessa forma, o art. 51 do CDC trata-se de rol exemplificativo, mas que determina a essência do que seria cláusula abusiva. (Benjamin, et al., 2013 p. 278)

Para contribuir com o trabalho, faz-se necessário analisar o art. 51, inciso IV, do supramencionado código, de forma a compreender que a iniquidade abordada pelo legislador é justamente o oposto de equidade. Se o contrato não assegura uma relação equivalente, pois regula vantagens ao fornecedor que não destina ao consumidor, está diante de uma cláusula abusiva. (Nunes, 2013 p. 733)

A onerosidade excessiva implica num desequilíbrio entre as partes do contrato e também é resultado da iniquidade constante no contrato, ou seja, uma das partes assume um ônus desproporcional não só a contraprestação da outra parte como apenas a ela é aplicado tal encargo. (Nunes, 2013 p. 737)

A proteção contratual do vulnerável ocorre quando os contratantes não dispõem dos mesmos poderes, seja por disparidade no poder aquisitivo ou pela razão mais simples, conhecimento dos meios de produção por parte do fornecedor. Em razão apenas do conhecimento que um detém e o outro não, já há um desequilíbrio entre eles. Dessa forma, a lei prevê que o consumidor, por estar alheio ao que o mercado pratica, não pode pactuar com a mesma igualdade de condições, uma vez que está em desvantagem desmedida por não ter conhecimento sobre o mercado, enquanto o fornecedor, para atuar, precisa conhecer as peculiaridades que compõem o mercado em que está inserido. (Lôbo, 2014 p. 136)

Ademais, o princípio da proteção contratual do vulnerável é subprincípio da equivalência material, pois implica diretamente na condução da relação negocial. (Lôbo, 2014 p. 136)

Para a presente questão de pesquisa, a principal contribuição do legislador foi a de sancionar com a nulidade a condição contratual que comprometa a equivalência material, ou seja, “quando levam à vantagem excessiva para quem exerce o poder negocial e desvantagem ou onerosidade excessiva para quem não detém poder de barganha.” (Lôbo, 2014 p. 137)

Dentre as proteções contratuais previstas no Código, é interessante salientar o amparo legal contido no art. 6º, V, 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;”

Dessa forma, se existe uma cláusula que onere uma das partes em detrimento da outra, o CDC assegura sua revisão com intuito em proporcionar equivalência material entre as partes.

Enriquece a discussão o assunto trazido por Venosa, lembrando que anteriormente ao Código de Defesa do Consumidor, o inadimplemento contratual do adquirente implicava perda total das prestações pagas, em razão de cláusula nesse sentido estabelecida nos contratos. O art. 53 do CDC considera tal dispositivo nulo em razão da evidente desvantagem. Entretanto, era aplicado irrestritamente pelos magistrados em razão de ser uma cláusula padrão nos contratos. (Venosa, 2014 p. 534)

Portanto, resta indubitável a necessidade de proteção contratual em face dos abusos cometido por um contrato elaborado unilateralmente. Nesse sentido, o CDC não dispõe de um dispositivo específico sobre nulidade das obrigações desproporcionais, embora faça menção indireta ao declarar nulas as cláusulas que causem desproporção exagerada na relação ou que estabeleçam obrigações abusivas.

Entretanto, o Ministério da Justiça, em via proporcionar maior integração do CDC com o caso concreto, editou a Portaria nº4 de 13 de março de 1998²⁰, que complementa o rol de cláusulas nulas de pleno direito, constante no art. 51, do CDC (que se trata de *numerus apertus*), deixando claro em seu item 6º, que são nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam sanções, em caso de atraso ou descumprimento da obrigação somente em desfavor do consumidor. (Brasil, 1998)

Tal determinação é aplicável ao caso em comento, uma vez que contrariamente à equivalência material, há estipulado no contrato cláusula que impõe sanção ao consumidor que atrasa a prestação devida, enquanto há disposição que

²⁰ PORTARIA Nº 4, DE 13 DE MARÇO DE 1998. Divulgar, em aditamento ao elenco do art. 51 da Lei nº 8.078/90, e do art. 22 do Decreto nº 2.181/97, as seguintes cláusulas que, dentre outras, são nulas de pleno direito: 6. estabeleçam sanções, em caso de atraso ou descumprimento da obrigação, somente em desfavor do consumidor;

permite ao incorporador atrasar sua prestação por qualquer motivo, sem que haja punição.

Atualmente, o atraso é estabelecido por cento e oitenta dias, às vezes contados em dias úteis. Apenas após esse período que o incorporador pode ser coibido a prestar indenização ao consumidor, a depender do entendimento do caso concreto. Porém, como não há estipulação de cláusula nesse sentido, não é aplicada a usual multa de 1% acrescido de atualização da dívida por índice vigente, como acontece no caso do consumidor em mora.

Como veremos adiante, no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, e corriqueira a decisão de que o incorporador, quando condenado, fica obrigado a pagar o correspondente ao aluguel do consumidor durante o período posterior ao atraso de cento e oitenta dias.

Já no estado vizinho, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, as decisões prolatadas caminham no sentido de analisar as razões do atraso, desconsiderando o prazo de tolerância em circunstâncias inerentes ao risco da atividade do construtor, que não sejam relacionadas a caso fortuito ou força maior.

CAPÍTULO 3: DA ANÁLISE DOS JULGADOS

De início, serão utilizados oito julgados do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e quatro decisões prolatadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, todas relacionadas à validade da cláusula de prorrogação da entrega das chaves de imóvel.

A escolha dos casos concretos foi feita por meio de pesquisa jurisprudencial, na qual foram selecionados tais julgados por envolver diretamente o tema da presente pesquisa.

A pesquisa foi feita por meio da internet, utilizando os sites dos referidos tribunais, utilizando como argumento de pesquisa os termos: “CDC”, “cláusula de prorrogação da entrega das chaves” e “lei nº 4.591/64”.

O escopo da apresentação das referidas decisões é demonstrar o raciocínio utilizado pelo sistema jurídico para interpretar a referida cláusula dentro da seara contratual.

É indiscutível a relevância da jurisprudência quando se trata de lacuna legal. Conforme visto anteriormente, a lei de incorporação imobiliária indica que é possível o atraso da obra desde que devidamente justificada, enquanto o CDC ressalta a necessidade de equilíbrio nas relações de forma a garantir os mesmos direitos e obrigações. À divergência dos dispositivos normativos soma-se o escasso tratamento que é dado ao tema, de forma que a interpretação dos Tribunais trás ao caso concreto grande contribuição.

Os julgados do TJDFT trazem um maior número de teses para fundamentar as decisões, de forma que serão apresentados mais julgados desse Tribunal, com intuito de elucidar o raciocínio que constitui base do acórdão.

O TJGO, por sua vez, trás um raciocínio mais uniformizado, de maneira que apreciar um maior número de decisões traria uma repetição sem agregar valor ao presente estudo.

A análise é apresentada por ordem cronológica, de forma que os mais antigos antecedam os mais recentes. Eis os tópicos:

Tabela 1 – Decisões Proferidas pelo Tribunal do Distrito Federal e Territórios

Decisão	Data do Julgamento	Tipo	Número do Processo	Relator	Órgão Julgador
I	22/06/1998	Apelação Cível	APC4754398	Hermenegildo Gonçalves	2ª Turma Cível
II	15/06/1998	Apelação Cível	48.716/98	Eduardo de Moraes Oliveira	1ª Turma Cível
III	08/02/1999	Apelação Cível	48.245/98	Adelith Castro de Carvalho Lopes	5ª Turma Cível
IV	15/05/2013	Apelação Cível	20110110246157	Arnoldo Camanho De Assis	4ª Turma Cível
V	02/12/2013	Apelação Cível	20120111006062	Nídia Corrêa Lima	3ª Turma Cível
VI	21/01/2015	Apelação Cível	20130110286614	Vera Andrichi	6ª Turma Cível

Tabela 2 – Decisão Proferida pelo Tribunal de Justiça de Goiás

Decisão	Data do Julgamento	Tipo	Número do Processo	Relator	Órgão Julgador
IX	14/10/2008	Apelação Cível	121034-3/188 (200800415285)	Doraci Lamar R. da S. Andrade	1ª Câmara Cível
X	05/06/2012	Apelação Cível	410125-65.2009.8.09.0051 (200994101252)	Fausto Moreira Diniz	6ª Câmara Cível

XI	03/09/2012	Apelação Cível	339149- 33.2009.8.09.0051 (200993391494)	Delintro Belo de A. Filho	4ª Câmara Cível
XII	21/01/2014	Apelação Cível	327092- 98.2012.8.09.0011 (201293270920)	Norival Santomé	6ª Câmara Cível

Diante do rol exposto, serão apresentadas as respectivas ementas com intuito de viabilizar maior compreensão das discussões propostas no presente capítulo. Serão discriminados os seguintes dados: tipo de recurso, número do processo, órgão do qual emanou a decisão e data em que ocorreu a prolação do acórdão e relator (a).

As análises do TJDFR totalizam um número maior em razão dos diferentes argumentos trazidos pelas Cortes, de modo a demonstrar da melhor forma possível o entendimento desse Tribunal. Já o TJGO possui um entendimento mais unificado a respeito do tema, de forma que mais análises de julgados não trariam benefício ao presente trabalho, por envolver as mesmas teses na fundamentação jurídica.

3.1 Ementas das Decisões

Decisão 1 – Apelação Cível – Processo nº: APC 47543/98

Acórdão proferido pela 2ª Turma Cível do TJDFR, no dia 22/06/1998, nos autos do processo nº. , em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relatora do processo o Desembargador Hermenegildo Gonçalves. Apelante: ENCOL S/A – ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚS; Apelado: Cecília Braga de Azevedo. Abaixo a referida ementa:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INÉRCIA

DO PODER PÚBLICO. PLANOS ECONÔMICOS. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO. 2. PRAZO DE TOLERÂNCIA. FIXAÇÃO EM DIAS ÚTEIS. EXCLUSÃO DOS SÁBADOS. 3. LUCROS CESSANTES. TERMO INICIAL. OUTORGA DA ESCRITURA E ENTREGA DAS CHAVES. 4. VALORES LOCATÍCIOS. IMPUGNAÇÃO NÃO ESPECIFICADA. DESNECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. 5. MULTA COMINATÓRIA. INCORPORAÇÃO DO IMÓVEL. NATUREZA INIBITÓRIA. FIXAÇÃO DO QUANTUM E DO TERMO INICIAL. 1. A omissão do Poder Público em providenciar a devida infra-estrutura e as medidas econômicas adotadas pelo Governo Federal não configuram caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na ENTREGA do imóvel pela construtora, razão pela qual sua demonstração nenhuma influência teria sobre o deslinde da controvérsia, o que afasta a alegação de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide. 2. Se o contrato prevê uma TOLERÂNCIA de 180 DIAS úteis no prazo previsto para conclusão das obras, não se incluem os sábados no cômputo do referido prazo. 3. Os lucros cessantes referentes aos aluguéis do imóvel só são devidos após o prazo previsto no contrato para outorga da escritura e ENTREGA das CHAVES, haja vista que, antes disso, não poderia ainda o comprador usufruir do imóvel, seja utilizando-o para moradia ou auferindo os ganhos referentes ao seu aluguel. 4. Não tendo a Ré impugnado de forma especificada as cotações do valor locatício apresentadas pela Autora, afasta-se a necessidade de liquidação de sentença por arbitramento. 5. A multa cominatória tem natureza inibitória, visando compelir o devedor a cumprir a obrigação na forma específica, razão pela qual deve ser fixada em valor significativamente alto, passando a ser devida a partir do término do prazo fixado pelo magistrado para o cumprimento da obrigação.” (BRASIL, 1998a)

Decisão 2 – Apelação Cível – Processo n^o: 48.716/98

Acórdão proferido pela 1ª Turma Cível do TJDF, no dia 15/06/1998, nos autos do processo n^o 48.716/98, em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo o Desembargador Eduardo De Moraes Oliveira. Apelante: Doralice Freire De Sousa. Apelado: ENCOL S/A - Engenharia, Comércio e Indústria. Abaixo a referida ementa:

“DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL.

Afigura-se abusiva a cláusula contratual que estabelece uma tolerância de 180 dias úteis para a entrega de unidade imobiliária em benefício da construtora vendedora sem qualquer contraprestação ao

adquirente. Neste caso é inválida ex vi do art. 51, IV, do CODECON.”
(BRASIL, 1998b)

Decisão 3 - Apelação Cível – Processo nº: 48.245/98

Acórdão proferido pela 5ª Turma Cível do TJDF, no dia 08/02/1999, nos autos do processo nº. 48.245/98, em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo a Desembargadora Adelith de Carvalho Lopes. Apelante: Robson Alves; Encol S/A - Engenharia, Comércio e Indústria. Apelado: Os mesmos. Abaixo a referida ementa:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES - TEORIA DA IMPREVISÃO - INAPLICABILIDADE. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA - CLÁUSULA ABUSIVA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. A SUPERVENIÊNCIA DE PLANO ECONÔMICO GOVERNAMENTAL NÃO CONSTITUI MOTIVO RELEVANTE PARA DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

2. O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CONFIGURA MORA DA CONSTRUTORA, IMPONDO-SE-LHE O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS, A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES, A PARTIR DO PRAZO DE TOLERÂNCIA MAIS BENÉFICO AO ADQUIRENTE, ATÉ A ENTREGA EFETIVA DO IMÓVEL.

3. A CLÁUSULA QUE FACULTA À CONSTRUTORA O ADIAMENTO DA ENTREGA DA OBRA POR DOZE MESES APÓS O PRAZO PREVISTO, SEM QUALQUER JUSTIFICATIVA PARA TANTO, É ABUSIVA E NULA DE PLENO DIREITO, POR CONFIGURAR NÍTIDO DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL, RECHAÇADO PELO CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR.

4. RECURSO DO AUTOR PROVIDO PARCIALMENTE. RECURSO DA RÉ IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.” (BRASIL, 1999)
(BRASIL, 1999)

Decisão 4 – Apelação Cível Processo nº: 2011 01 1 024615-7

Acórdão proferido pela 4ª Turma Cível do TJDF, no dia 15/05/13, nos autos do processo nº. 20110110246157, em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo o Desembargador Arnaldo Camanho De Assis. Apelante: BRASILIA PLAZA S/A; Apelado: Rita De Cassia Milagres Teixeira Vieira. Abaixo a referida ementa:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. MATÉRIA JÁ DISCUTIDA EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRECLUSÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA QUE ESTIPULA A TOLERÂNCIA DE CENTO E OITENTA (180) DIAS. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. PAGAMENTO DE ALUGUEIS. MULTA MORATÓRIA.

1. A MATÉRIA JÁ DEBATIDA E DECIDIDA PELA SEGUNDA INSTÂNCIA, CONSISTENTE NA ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PARTE, POR MEIO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO, ENCONTRA-SE PRECLUSA, IMPOSSIBILITANDO NOVO DEBATE NO TRIBUNAL POR MEIO DE APELAÇÃO.

2. NÃO HÁ COMO IMPOR A OBRIGAÇÃO DE PRÉVIO REGISTRO DOS IMÓVEIS, COMO CONDIÇÃO DE ENTREGA DAS CHAVES, ANTE A FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL NESSE SENTIDO. ASSIM TAMBÉM, NÃO HÁ VEDAÇÃO LEGAL A QUE O IMÓVEL SEJA ENTREGUE ANTES DE REGISTRADO NO NOME DO COMPRADOR.

3. INEXISTE ABUSIVIDADE NA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PERMITE O ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA PELO PERÍODO DE CENTO E OITENTA (180) DIAS.

4. ESTA CORTE É ASSENTE EM DETERMINAR O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO DESDE O DIA DO ATRASO, POR CULPA DA EMPREENDEDORA, A TEOR DO ART. 389, DO CC.

5. É DEVIDA A MULTA MORATÓRIA QUANDO VERIFICADA A CULPA DA EMPREENDEDORA PELA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA, CONFORME PREVISÃO CONTRATUAL.

6. RECURSO IMPROVIDO.” (BRASIL, 2013a)

Decisão 5 – Apelação Cível Processo nº: 20120111006062

Acórdão proferido pela 3ª Turma Cível do TJDF, no dia 20/11/2013, nos autos do processo nº. 20120111006062, em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo a Desembargadora Nídia Corrêa Lima. Apelantes: João Carneiro Aires, Ana Carolina Portelinha Falconi Aires, Emarki

Empreendimentos Imobiliários II S/A SPE; Apelados: Os mesmos. Abaixo a referida ementa:

“Direito Civil E Processual Civil. Ação Indenizatória. Imóvel Em Construção. Atraso Na Entrega. Preliminar De Coisa Julgada. Rejeição. Mérito: Responsabilidade Objetiva Da Construtora. Excludente. Não Configuração. Impossibilidade De Ressarcimento Pelos Danos Materiais. Inovação Recursal. Multa E Lucros Cessantes. Cumulação. Possibilidade. Prazo De Tolerância. Razoabilidade. Data Da Efetiva Entrega Do Imóvel. Ressarcimento De Honorários Decorrentes De Avaliação Do Imóvel Feita Por Imobiliária. Ônus Do Autor Da Prova. Litigância De Má-Fé. Não Configuração.

1. Inexistente A Identidade Dos Pedidos Indenizatórios Deduzidos Na Presente Demanda E Em Ação Anteriormente Proposta, Não Há Como Ser Acolhida A Preliminar De Coisa Julgada.

2. A Responsabilidade Da Construtora Não Pode Ser Afastada Em Razão Da Ocorrência De Chuvas, Porquanto Tal Fato Não Caracteriza Motivo De Força Maior Capaz De Excluir O Nexo Causal, Mas Sim Risco Específico Da Atividade, Englobado Pelo Prazo De Tolerância Previsto Contratualmente.

3. O Atraso Na Entrega De Imóvel Dá Ensejo À Indenização Pelos Prejuízos Materiais A Título De Lucros Cessantes, Diante Da Impossibilidade De Locação Do Bem A Terceiros, Bem Como Ao Pagamento De Multa Convencional, Não Havendo Ôbice Para A Cumulação De Tais Penalidades Porquanto Possuem Naturezas Diversas.

4. A Previsão Do Prazo De Tolerância De 180 (Cento E Oitenta) Dias Úteis Para A Entrega Do Imóvel Não Se Mostra Abusiva, Pois Não Gera Desequilíbrio Contratual Nem Vantagem Excessiva A Uma Das Partes.

5. Não Se Desincumbindo O Autor De Apresentar Prova De Que O Imóvel Teria Sido Entregue Em Data Anterior À Alegada Pelo Autor, Nada Obstante Tenha Sido Determinada A Juntada Do Termo Da Entrega Das Chaves, Deve Prevaler A Data Indicada Na Inicial.

6. As Despesas Com A Avaliação Extrajudicial De Imóvel Para Fins De Apuração De Lucros Cessantes Não São Passíveis De Ressarcimento.

7. Verificado Que A Conduta Da Ré Não Se Subsume Às Hipóteses Previstas Nos Artigo 17, Do Código De Processo Civil, Resta Inviabilizada A Sua Condenação À Penalidades Decorrentes Da Litigância De Má-Fé.

8. Apelação Cível Interposta Pela Ré Conhecida. Preliminar Rejeitada. No Mérito, Recurso Não Provido. Apelação Cível Interposta Pelos Autores Conhecida E Parcialmente Provida.” (BRASIL, 2013b)

Decisão 6 - Apelação Cível – Processo nº: 20130110286614

Acórdão proferido pela 6ª Turma Cível do TJDF, no dia 21/01/2015, nos autos do processo nº. 2013011028661, em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo a Desembargadora Vera Andrichi. Apelante: Carlos Frederico Mendes Gomes, Patricia de Paula Gomes, MRV Engenharia E Participacoes S/A, Prime Incorporadora e Construções S/A; Apelado: Os mesmos. Abaixo a referida ementa:

“INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AGRAVO RETIDO. DECADÊNCIA. DATA DE ENTREGA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. LUCROS CESSANTES. TAXAS CONDOMINIAIS. DEFEITOS NO IMÓVEL.

I – A parte deve reiterar o pedido de apreciação do agravo retido nas razões ou contrarrazões da apelação, sob pena de não conhecimento, art. 523, § 1º, do CPC.

II – Os defeitos no imóvel apontados pelos autores não são aparentes ou de fácil constatação, pois dependem de aferição por prova pericial, sendo inaplicável à demanda o art. 26, inc. II, do CDC. Rejeitada a prejudicial de decadência.

III – A cláusula que prevê a prorrogação do prazo de ENTREGA do imóvel por 180 DIAS foi livremente pactuada entre as partes e não gera desequilíbrio contratual.

IV – Diante do inadimplemento culposo das Empresas-rés, são devidos lucros cessantes aos compradores a contar do termo final para a ENTREGA do imóvel, até a data da averbação da carta de habite-se no registro imobiliário.

V – Os promitentes compradores não têm responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais anteriores à data da ENTREGA das CHAVES do imóvel adquirido na planta, porque não exerceram os direitos de uso e fruição.

VI – As Empresas-rés respondem pela qualidade do serviço e dos materiais utilizados na obra, devendo indenizar os defeitos constatados no imóvel por perícia judicial.

VII – Apelação dos autores parcialmente provida. Apelação das Empresas-rés desprovida.” (BRASIL, 2015)

*Decisão 7 – Apelação Cível – Processo nº: 121034-3/188
(200800415285)*

Acórdão proferido pela 1ª Turma Cível do TJGO, no dia 14/10/2008, nos autos do processo nº. 121034-3/188 (200800415285), em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo a Desembargadora Doraci Lamar Rosa da Silva Andrade. Apelantes: Alfa Incorporadora Empreendimentos e

Consultoria LTDA.; Apelados: Alexander Fernandes Esteves E Outra. Abaixo a referida ementa:

“EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. DOMICÍLIO DA RÉ. CONTRATO DE ADESÃO. NÃO PREVALECE. ILEGITIMIDADE DE PARTE. NÃO CONFIGURADA. ADITIVO CONTRATUAL. CLÁUSULA ABUSIVA. NULIDADE. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. NÃO JUNTADO AOS AUTOS. INAPLICABILIDADE. MORA NA ENTREGA DO BEM. DESCUMPRIMENTO POR PARTE DA CONSTRUTORA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. 1. Não prevalece a cláusula contratual de eleição de foro quando se trata de contrato de adesão, no qual o aderente não tem oportunidade de escolha, mormente se a ação é proposta no domicílio da ré. 2. Não há que se falar em ilegitimidade do primeiro apelado para figurar no pólo ativo da relação processual sob argumentação de que ele assinou o termo aditivo, quando é alegada abusividade de cláusula dele constante. 3. São consideradas nulas as cláusulas contratuais que colocam o consumidor em desvantagem exagerada, ou se mostram excessivamente onerosas, evidenciando a incompatibilidade com a boa fé e a equidade. 4. Não há como apreciar alegação de aplicabilidade de termo de ajustamento de conduta não trazido aos autos. 5. Comprovada a mora da construtora na entrega do bem, caracterizado o inadimplemento contratual, cabível a rescisão do contrato com a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da sentença recorrida. Apelação conhecida e improvida.” (BRASIL, 2008)

Decisão 8 – Apelação Cível – Processo nº: 410125-65.2009.8.09.0051

(200994101252)

Acórdão proferido pela 6ª Turma Cível do TJGO, no dia 14/10/2008, nos autos do processo nº. 410125-65.2009.8.09.0051 (200994101252), em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo o Desembargador Fausto Moreira Diniz. Apelantes: Adelice Dos Santos Silva; Apelados: Prime Incorporações E Construções LTDA. Abaixo a referida ementa:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA, CUMULADA COM PEDIDO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PENA CONVENCIONAL. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. DANO MATERIAL CONFIGURADO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. POSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. I - O Código de Defesa do Consumidor prima pela observância do equilíbrio das normas contratuais, de tal modo que os contratos redigidos pelas construtoras não podem destoar desse entendimento, razão pela qual se revela discutível a ilegalidade de cláusulas que estabeleçam a prorrogação do prazo para a entrega dos imóveis, posto que nenhuma carência é deferida à compradora que não consegue, no vencimento, efetuar o pagamento. II - Aplicável a pena convencional, nos casos em que a mesma foi estipulada para a hipótese de atraso da prestação convencionalizada sem observância de prazo de carência quando não comprovados o caso fortuito e a força maior, eis que não se trata de mero lapso suplementar para o cumprimento da obrigação de entregar o imóvel. III – Justa é a indenização por danos materiais pela atitude culposa da construtora, caracterizado pelo atraso injustificado na entrega da unidade, uma vez que deu causa a eventual acúmulo de prejuízos mensais à compradora pela não fruição do apartamento, isto é ocupação, porquanto teve que arcar com aluguel de imóvel residencial. IV – A indenização moral também é devida diante da situação de incerteza por que passou a apelante, visto que supera em muito meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, mesmo porque, a questão afeta direito fundamental de moradia, a par de colocar em risco investimentos e a segurança patrimonial da família. V – No que se refere ao quantum indenizatório, este deve atingir as finalidades compensatórias e pedagógicas sem se transformar em meio de enriquecimento sem causa da prejudicada, ao mesmo tempo em que não pode ser tão insignificante a ponto de se revelar indiferente à ofensora. VI- Em face da sucumbência mínima da apelante, a condenação da apelada nas custas processuais e honorários advocatícios é medida que se impõe. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.” (BRASIL, 2012a)

Decisão 9– Apelação Cível – Processo nº: 339149-33.2009.8.09.0051 (200993391494)

Acórdão proferido pela 4ª Turma Cível do TJGO, no dia 20/11/2013, nos autos do processo nº. 339149-33.2009.8.09.0051 (200993391494) em razão da

interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo o Desembargador Delintro Belo de Almeida Filho. Apelantes: Lúcio Borges E Outro; Apelados: Prime Incorporações E Construções LTDA. Abaixo a referida ementa:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PENA CONVENCIONAL. DANO MATERIAL NÃO CONFIGURADO. EXPECTATIVA D DIREITO. DANO MORAL CARACTERIZADO. INVERSÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. 1. A propaganda veiculada, estipulando prazo para a entrega da obra, gera expectativa legítima nos consumidores, razão pela qual obriga o fornecedor e integra o contrato a ser celebrado, nos termos do art. 30 do CDC. 2. A pena convencional estipulada no contrato é devida pelo período de atraso na entrega da obra, sem a contagem do prazo de tolerância de 120 (cento e vinte) dias úteis, vez que se trata de cláusula abusiva, por ferir o princípio da isonomia, haja vista que o consumidor não goza de semelhante prerrogativa para o caso de atraso no pagamento das parcelas a que se comprometeu. 3. A estimativa de valor do aluguel do imóvel não comprova a caracterização de dano emergente e de lucro cessante, vez que não é certo que o imóvel efetivamente estaria alugado, constituindo a pretensão mera expectativa de direito. 4. Se a situação de incerteza experimentada pelos apelantes superam os meros dissabores e aborrecimentos do dia a dia, restam caracterizados os danos morais, carecendo, portanto, de reparação. 5. Uma vez reformada a sentença e ficando os apelantes vencidos em parcela mínima do pedido, forçoso inverter os ônus da sucumbência, para recaírem, exclusivamente, sobre a apelada. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.” (BRASIL, 2012b)

Decisão 10 – Apelação Cível – Processo nº: 327092-98.2012.8.09.0011 (201293270920)

Acórdão proferido pela 6ª Turma Cível do TJGO, no dia 21/01/2014, nos autos do processo nº. 327092-98.2012.8.09.0011(201293270920), em razão da interposição de Apelação Cível, e que teve como relator do processo o Desembargador Norival Santomé. Apelantes: Construtora Tenda S/A; Apelados: Patrícia Silva Matos. Abaixo a referida ementa:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. NÃO EFICÁCIA. NÃO COMPROVAÇÃO DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. 1 – Evidente a responsabilidade civil da construtora apelante, que atrasa em quase dois anos, a entrega de unidade imóvel adquirida. 2- Válida é a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, de atraso na entrega da obra, desde que comprovado o caso fortuito ou a força maior, em conformidade com o que restou pactuado no contrato de compra e venda. 3- Os danos materiais são devidos e

evidenciados nos autos, em decorrência do atraso injustificado da entrega da obra, e das despesas de alugueres expendidas pela adquirente, durante esse período. 3 - A indenização moral também é devida diante da situação de incerteza por que passou a apelada, visto que supera em muito meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, mesmo porque, a questão afeta direito fundamental de moradia, a par de colocar em risco investimentos e a segurança patrimonial da família. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (BRASIL, 2014c)

Após a listagem dos acórdãos selecionados para análise, passemos a discorrer o teor das decisões proferidas por dois tribunais brasileiros, relacionadas ao contrato de compra e venda de imóvel na planta, no ponto específico da cláusula de prorrogação da entrega das chaves e sua aplicabilidade diante da Lei nº 4.591/64 e do Código de Defesa do Consumidor.

3.2 Estudo dos Julgados

O escopo da presente análise é sintetizar o entendimento adotado pelos julgadores e demonstrar fundamentos das decisões no que concerne a aplicabilidade dos contratos de compra e venda de imóveis no mercado brasileiro às relações típicas de consumo.

Sendo assim, passamos ao estudo de cada um dos julgados:

Decisão 1 – Apelação Cível – Processo nº: APC 47543/98

A relação jurídica entre as partes originou-se da celebração de um de compra e venda de imóvel na planta, destinado à apelada. Ocorre que a apelada ajuizou ação indenizatória em razão de atraso na entrega da obra devido aos prejuízos que alegou ter sofrido. (BRASIL, 1998a)

Ao apreciar o feito, o desembargador considerou adequada a cláusula contrato no contrato que estipula uma prorrogação no prazo original, pelo período de cento e oitenta dias úteis para conclusão da obra. (BRASIL, 1998a)

Nesse diapasão, teve compreensão diversa da sentença que determinou sábado como dia útil, entendendo ser necessária a reforma e, por conseguinte, acolhendo o argumento da apelante de que na construção civil não se trabalha aos sábados, portanto, o sábado não deveria ser computado como dia útil. (BRASIL, 1998a)

Sendo assim, alterou o prazo para entrega da obra, estendendo-o para o dia 28/05/1996, enquanto na sentença figurava o prazo até o dia 10/04/1996. (BRASIL, 1998a)

Acrescentou que, devido ao fato de a apelada só poder receber as chaves do imóvel depois de quitá-lo – conforme estabelecido no contrato – e no caso em tela a apelada fez uso de financiamento bancário para tanto, a indenização por mora era devida apenas após o prazo de noventa dias contados da entrega atrasada da obra, em observância à cláusula trinta do contrato celebrado entre as partes, que enuncia existência de prazo de sessenta mais trinta dias para que a Construtora notifique o adquirente da entrega do imóvel, de modo o último providencie a quitação do imóvel e outorga da escritura definitiva, sendo condição para que a apelada pudesse utilizar o imóvel, conforme é possível compreender:

“Cumpre ressaltar, que mesmo depois de concluída a obra, o comprador somente poderá utilizá-la após as providências relativas à concessão do habite-se, efetivação do financiamento, e outorga da escritura definitiva com a conseqüente entrega das chaves.

Assim, somente após o prazo de 60 dias, acrescido do prazo de 30 dias previsto na cláusula 30 do contrato de promessa de compra e venda, é que serão devidos os lucros cessantes, pois apenas após este prazo de 90 dias poderá efetivamente o comprador usufruir do imóvel.

Desta forma, descontando-se o referido prazo de 90 dias, a mora da apelante somente incidirá a partir do dia 26.08.96, data a partir da qual será devida a indenização pleiteada pela apelada.” (BRASIL, 1998a)

Portanto, conforme o entendimento do Desembargador Relator, o prazo para prorrogação da entrega das chaves é usado exclusivamente para conclusão da obra, tendo o prazo de noventa dias (60+30) para providenciar o pagamento e a escritura definitiva. Eis que somente após esse termo que o adquirente está apto a utilizar o imóvel e, por consequência, é devida a indenização por parte da construtora. (BRASIL, 1998a)

Para o relator, os valores arbitrados a título de lucros cessantes correspondiam adequadamente ao preço praticado nos alugueres durante o período, não acolhendo o pedido da apelante para a redução dos valores. (BRASIL, 1998a)

Considerou que os atrasos em razão da falta de estrutura do Setor Sudoeste e inadimplemento dos seus clientes não são bastante para merecer aplicação de caso fortuito ou força maior. (BRASIL, 1998a)

Porém, fez respeitar o acordado no contrato, não observando seu caráter adesivo.

A desembargadora revisora também entendeu que políticas de governo concernentes ao controle da inflação durante a década de 90 e falta de infraestrutura no bairro não eram o suficiente para alegar caso fortuito ou força maior. (BRASIL, 1998a)

Ademais, concordou com o desembargador relator no que concerne a exclusão do sábado como dia útil, conforme argumentação trazida pela apelante, entendendo que os cento e oitenta dias para conclusão da obra chegariam ao termo em 28/05/1996. (BRASIL, 1998a)

No quesito aptidão para utilizar o imóvel, a desembargadora revisora concordou com o desembargador relator, entendendo que a indenização era devida após os noventa dias estabelecidos em contrato para notificação da entrega da obra por parte da construtora e quitação e transferência de escrita, por conta da adquirente. (BRASIL, 1998a)

Os valores cobrados a título de lucros cessantes também não foram acolhidos pela desembargadora revisora, que entendeu que se apresentavam em concordância com os valores cobrados no mercado de imóveis à época. (BRASIL, 1998a)

Em seu término, entendeu que a sentença estava correta ao arbitrar o valor dos lucros cessantes, porém, conforme demonstrado acima, o valor era devido após noventa dias da entrega atrasada da obra, compreende a seguir:

“Forte nestas razões, conheço recurso, e dou-lhe parcial provimento, apenas para fixar o dia 26.08.96, como o termo inicial da incidência

dos lucros cessantes. Mantenho intocados os demais pontos da v. sentença recorrida.” (BRASIL, 1998a)

No supramencionado acórdão os Desembargadores Nancy Andrichi, relatora e José Divino, vogal, concordaram com o voto proferido pelo relator, razão pela qual foi dado provimento unânime ao recurso. (BRASIL, 1998a)

Decisão 2 – Apelação Cível – Processo nº: 48.716/98

Trata-se de ação movida em razão de atraso na entrega da obra. A autora pleiteia pagamento de indenização à título de lucros cessantes, bem como desconsideração da cláusula de prorrogação da entrega das chaves, para que a data de início da indenização seja fixada a partir do atraso, desconsiderando os cento e oitenta dias de tolerância previstos no contrato. (BRASIL, 1998b)

O desembargador relator, ao analisar o feito, determinou que a cláusula em questão não representa abuso, uma vez que era dotada de clareza, padronizada, resultado de acordo de vontades, de forma que não há obrigatoriedade da fornecedora demonstrar a necessidade para fazer uso do prazo. (BRASIL, 1998b)

Ressaltou que a cláusula é lícita e que o consumidor deu sua anuência, porque concordou com a mesma ao assinar o documento não deixando caracterizada sua discordância no ato da subscrição, sob o crivo do art. 85, do Código Civil, uma vez que mensurar a declaração de vontade da parte na celebração do contrato com intuito de interpretá-la de modo mais favorável ao consumidor não se aplica ao caso analisado. (BRASIL, 1998b)

Dessa forma, o desembargador relator votou pela improcedência do pedido. (BRASIL, 1998b)

Entretanto, o desembargador revisor teceu uma análise em discordância do voto e, por conseguinte, da sentença. (BRASIL, 1998b)

O desembargador revisor ressaltou a existência de um contrato de adesão, em que a construtora elaborou unilateralmente os termos contratuais, de modo a observar seus interesses, sem possibilidade da outra parte discordar de seu conteúdo. (BRASIL, 1998b)

Esclareceu que a mera redação sem destaque não é suficiente para tornar nula a cláusula, mas aumenta a incompatibilidade da cláusula com a boa-fé e a equidade, restando evidente sua abusividade, pois confronta com o art. 51, inciso IV do, CDC. (BRASIL, 1998b)

Dessa forma, acolheu o pedido pleiteado pela apelante/autor, ajustando o dever de indenização por parte da ré a partir da data acordada para entrega do imóvel até a efetiva entrega das chaves. (BRASIL, 1998b)

O desembargador vogal entende que a cláusula é válida porém, o prazo deve ser utilizado para um breve retardamento na entrega da obra, quando o prazo se escoa e não é cumprida a obrigação da entrega, não há que aceitar o prazo de tolerância, ressaltando que, no caso em tela, a apelante/autora havia adimplido com sua obrigação de quitar o imóvel. (BRASIL, 1998b)

Sendo assim, acompanhou o voto do desembargador revisor, de forma que o acórdão foi provido por maioria, sendo redigida pelo desembargador revisor. (BRASIL, 1998b)

Decisão 3 - Apelação Cível – Processo nº: 48.245/98

A apelação interposta no processo acima mencionado tem como origem o ajuizamento de ação de anulação da cláusula de prorrogação da entrega das chaves bem como indenização por danos experimentados em razão do atraso da entrega do apartamento. (BRASIL, 1999)

Ao analisar o feito, a desembargadora relatora entendeu que atraso baseado no andamento econômico do país e implantação do plano real não eram justificativas o suficiente para livrar o fornecedor de indenizar por atraso na entrega da obra. (BRASIL, 1999)

Dessa forma, acolheu pedido do autor/apelante, para que a cláusula de que previa prorrogação de um ano para entrega da obra fosse excluída do contrato, pois gerava desequilíbrio na relação contratual, ferindo o Código de Defesa do Consumidor, além de enfatizar que a mesma prerrogativa não é dada ao consumidor, que tem de honrar com as prestações assumidas:

“No tocante ao recurso oferecido pelo autor, entendo que a cláusula combatida merece ser extirpada do contrato, eis que completamente incompatível com os princípios regedores do Código de Defesa do Consumidor, principalmente os que preconizam a boa-fé e a equidade. Dentro de um instrumento contratual em que o consumidor deve pagar religiosamente suas prestações, sofrendo a imposição de multa por qualquer atraso, uma cláusula que prevê a possibilidade de adiamento da entrega do imóvel por mais doze meses é evidentemente abusiva, pois enseja nítido desequilíbrio na relação contratual.” (p.7) (BRASIL, 1999)

Contudo, explica que o prazo na escritura padrão deve se aplicar de forma mais favorável ao consumidor, de forma que a desembargadora entendeu razoável um prazo de noventa dias, diante da forma mais benéfica para o consumidor e devido a falta de motivo para atrasar a entrega do empreendimento. (BRASIL, 1999)

A desembargadora revisora também entendeu necessário declarar nula a cláusula de prorrogação da entrega das chaves, reduzindo o prazo de um ano para noventa dias. (BRASIL, 1999)

O desembargador vogal partilhou do voto da relatora, tendo sido o acórdão redigido pela última. (BRASIL, 1999)

Decisão 4 – Apelação Cível Processo nº: 2011 01 1 024615-7

Nessa relação jurídica em que o autor/apelado adquiriu dois imóveis do apelante/ré, na planta. Ao final, o juiz de primeira instância julgou procedente o pedido de entrega das chaves e imissão de posse, condenando a apelante ao pagamento de lucros cessantes e multa contratual. (p.5) (BRASIL, 2013a)

No voto, o desembargador relator entende que a cláusula de prorrogação da entrega das chaves é válida, uma vez que se trata de uma obra de grande complexidade para sua conclusão e documentação. Sendo assim, a cláusula não enseja afronta aos art. 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor. (p.7) (BRASIL, 2013a)

Esclarece ainda que o direito aos lucros cessantes surge a partir do momento em que o adquirente pode usufruir do imóvel, qual seja, após prazo de tolerância de cento e oitenta dias para entrega da obra, desde que tenha cumprido

com sua obrigação: a quitação do imóvel, o que se configurou no caso em tela. (p. 8-9) (BRASIL, 2013a)

Para tanto, não há necessidade de comprovação de dano efetivo, basta à impossibilidade de uso e gozo do bem para estabelecer liame imprescindível à indenização. (p. 9) (BRASIL, 2013a)

Além dos lucros cessantes devidos após prazo de cento e oitenta dias de prorrogação da entrega da obra, o desembargador relator entendeu cabível a aplicação de multa contratual, para compensar o atraso no cumprimento da obrigação, independente de comprovação de prejuízo, bastando para tanto a mera impossibilidade em ocupar o imóvel. (p.9) (BRASIL, 2013a)

No quesito dano moral, o desembargador não entendeu ser adequado ao caso em tela, uma vez que o dissabor resultante da demora da entrega do imóvel não constitui dimensão passível de reparação, ressaltando que nem toda infração de cláusula contratual constitui dano moral. (p. 10) (BRASIL, 2013a)

Ressaltou que os lucros cessantes devido aos alugueis do período relativo ao atraso são devidos desde o primeiro dia do atraso, depois de decorrido o prazo contratual de prorrogação da entrega das chaves, ressaltando ser incontroverso os alugueres devidos na forma de lucros cessantes dentro do Tribunal, para tanto se utiliza de acórdãos do TJDF para embasar a afirmação. (BRASIL, 2013a)

Em que pese a decisão considerar o atraso injustificado, entendeu que a cláusula de prorrogação do prazo é válida por constar no instrumento contratual. (BRASIL, 2013a)

Ademais, considerou válida aplicação de multa contratual após o período de carência até da entrega efetiva da obra, além dos lucros cessantes, respondendo a construtora pela cláusula penal contratual.

No supramencionado acórdão os Desembargadores Antoninho Lopes, relator e Cruz Macedo, vogal, concordaram com o voto proferido pelo relator, razão pela qual foi negado de forma unânime o provimento ao recurso. (p. 13) (BRASIL, 2013a)

Em que pese a decisão não concordar com a justificação do atraso, entende que o prazo prorrogado é merecido, uma vez que a obra é de grande complexidade.

Decisão 5 – Apelação Cível Processo nº: 20120111006062

Trata-se de ação ajuizada em razão de atraso na entrega da obra, sendo que o contrato celebrado entre as partes prevê um prazo de prorrogação da entrega das chaves em cento e oitenta dias úteis. Entre os pleitos, os apelantes desejavam que o prazo de prorrogação da entrega das chaves não fosse contado em dias úteis. A sentença julgou o pedido parcialmente procedente, razão pela qual apelaram, recebendo acolhimento parcial no acórdão. (BRASIL, 2013b)

Ao apreciar o feito, a desembargadora relatora entendeu que a razão exposta pela apelada para o atraso, qual seja, a chuva, não configurou caso fortuito ou força maior, pois é fato previsível para a atividade exercida por uma Construtora. (BRASIL, 2013b)

Salientou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, uma vez que se trata de uma fornecedora de serviços e um consumidor final, acrescentando que o fornecedor deve reparar os danos decorrentes de sua atividade, nos moldes do art. 14 do supracitado código. (BRASIL, 2013b)

Embora a desembargadora tenha concordado com o caráter adesivo do contrato, não vislumbrou abusividade na cláusula de prorrogação da entrega das chaves, considerando que a referida cláusula não enseja desequilíbrio contratual. (BRASIL, 2013b)

Dessa forma, a desembargadora relatora considerou adequada a aplicação dos lucros cessantes e multa contratual até a data da efetiva entrega, mas somente a partir do término do prazo de tolerância. (BRASIL, 2013b)

Ao julgar o feito, o desembargador vogal Getúlio de Moraes Oliveira, considerou que não é abusivo o termo “úteis”, utilizado no contrato para estabelecer

o prazo de prorrogação da entrega das chaves, uma vez que o contrato é claro ao dispor da referida cláusula, não ensejando vantagem excessiva a outra parte, por se tratar de setor com vasta peculiaridade para conclusão de sua atividade, qual seja, construir imóveis. (BRASIL, 2013b)

“No caso, o fato de haver a ressalva de que o prazo de tolerância se contaria apenas nos dias úteis, somente seria abusiva se representasse exagerada desvantagem em favor da ré, o que não se vislumbra na hipótese. Até porque, o contrato é claro ao dispor sobre o período de tolerância. Assim, se os autores anuíram, por livre e espontânea vontade, com a prorrogação da conclusão do empreendimento tal como disposto no contrato, merece ser mantida a sentença que deixou de declarar nula o referido prazo previsto na cláusula contratual.”

Ressalta que, se os compradores concordaram por livre e espontânea vontade com o disposto no contrato, não há que reformar a sentença que não acolheu o pedido de nulidade do termo “úteis” da cláusula contratual. (BRASIL, 2013b)

Portanto, não considera a adesividade do contrato ao determinar que a aceitação das cláusulas foram por disposição de vontade; tampouco observa a aplicação da equivalência material entre as partes ou que construção é o ramo de atividade do fornecedor.

Na decisão, o desembargador vogal Mário-Zam Belmiro votou com a desembargadora relatora. (BRASIL, 2013b)

Decisão 6 - Apelação Cível – Processo nº: 20130110286614

O caso em tela versa sobre indenização por dano decorrente de atraso na entrega de imóvel na planta e vícios encontrados na unidade após entrega, bem como cobrança indevida da comissão de corretagem. (BRASIL, 2015)

Em sua explanação, a desembargadora relatora, reconheceu que a relação é fundada no código consumerista, uma vez que os apelantes-autores são destinatários finais do produto fornecido pelo apelante-réu. (BRASIL, 2015)

Ressaltou a aplicabilidade, dentre outros artigos, do art. 51, inciso IV, do CDC. (BRASIL, 2015)

Ao avaliar a validade da cláusula de prorrogação da entrega das chaves, a douta desembargadora entendeu ser admissível, uma vez que foi livremente pactuada pelas partes, conforme se verifica adiante:

“A referida cláusula foi livremente pactuada entre as partes, e não se revela abusiva, uma vez que a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180 dias não acarreta desequilíbrio contratual, não ficando configurada a alegada violação ao dever legal de informação por parte das apelantes-rés. Além disso, a tolerância é autorizada pelo art. 48, § 2º, da Lei 4.591/64.” (BRASIL, 2015)

Nesse passo, colacionou jurisprudências nesse sentido, na qual explicam a não existência da abusividade, bem como outra que ressaltam a dificuldade existente no setor de construção civil para precisar uma data certa para entrega do bem. (BRASIL, 2015)

Por derradeiro, determina que ultrapassado o prazo de tolerância, deve a empresa arcar com os custos de uma indenização por lucros cessantes, considerando o que os autores deixaram de auferir durante o período do atraso até a entrega das chaves. (BRASIL, 2015)

Quanto ao adimplemento das parcelas condominiais, os autores/apelantes pleitearam o ressarcimento das parcelas pagas durante o período do atraso. A desembargadora entendeu que o promitente comprador não tem obrigação de arcar com tais despesas quando a entrega do imóvel está em atraso, pois não poderia usufruir dos benefícios do imóvel, não sendo responsável pelas taxas condominiais. (BRASIL, 2015)

A decisão entende que a Lei 4.591/64 em seu art. 48, §2º autoriza o uso do prazo de prorrogação, mas não considera abuso do direito atrasar por qualquer razão, tampouco não expor em contrato os motivos para o eventual atraso. Portanto, permite que o fornecedor utilize o atraso da maneira que lhe aprouver, sem observar que a mesma lei em seu art. 43, inciso II, determina que o atraso injustificado enseja indenização.

Os desembargadores revisor e vogal votaram conforme a desembargadora relatora. (BRASIL, 2015)

Passamos a análise dos julgados prolatados pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

Decisão 7 – Apelação Cível – Processo nº 121034-3/188

A referida ação trata de inadimplemento por parte da ré/construtora, por não entregar o imóvel com o qual se comprometera no prazo avençado.

O contrato previa entrega para 20/11/05, entretanto, próximo a essa data, foi feito termo aditivo, no qual a construtora se obrigava a entregar o imóvel a partir de 12/2007. (BRASIL, 2008)

Nesse passo, a desembargadora relatora entendeu que não estipular prazo para conclusão da obra afronta o CDC, em seus art. 51, inciso IV, e art. 51, §1º, inciso III, salientando que se trata de um contrato de adesão, em que uma das partes não pôde participar da elaboração do contrato, tampouco modificar seu teor, além de a cláusula de prorrogação e o termo aditivo entrega do imóvel ter sido feito em letras diminutas, expondo o consumidor a desvantagem exagerada, mostrando-se onerosa em demasiado tal determinação. (BRASIL, 2008)

“O aditivo contratual juntado às f. 25 dos autos, a exemplo do contrato originário, também se constitui em contato de adesão, redigido em letras minúsculas e a cláusula terceira, conforme já referido, prorroga o prazo de entrega do imóvel para mais de 02 (dois) anos, sem especificação de data, o que, sem dúvida coloca os requerentes em desvantagem exagerada, mostrando-se excessivamente onerosa e incompatível com a boa fé e equidade.” (BRASIL, 2008)

Dessa forma, declarou nula a cláusula e o termo aditivo, mantendo o contrato integro no demais. (BRASIL, 2008)

Votaram com o relator os desembargadores que participaram do julgamento. (BRASIL, 2008)

Decisão 8 – Apelação Cível – Processo nº 410125-65.2009.8.09.0051

A ação acima mencionada é resultado de uma proposta de compra e venda de imóvel com entrega prevista para maio de 2008. Entretanto, o imóvel não foi entregue no prazo avençado, tampouco no prazo de tolerância estabelecido no contrato. (BRASIL, 2012a)

Dessa forma, sustentou o desembargador relator que a relação em comento merece aplicação do CDC, pois o consumidor ora apelante é parte hipossuficiente na relação, cabendo ao judiciário buscar uma interpretação favorável ao consumidor, de maneira a estabelecer o equilíbrio na relação, conforme é possível compreender:

“Neste contexto, cediço que o Código de Defesa do Consumidor prima pela observância do equilíbrio das normas contratuais, de tal modo que os pactos redigidos pelas construtoras não podem destoar desse entendimento, razão pela qual se revela discutível a ilegalidade de cláusulas que estabeleçam a prorrogação do prazo para a entrega dos imóveis, posto que nenhuma carência é deferida ao comprador que não consegue, no vencimento, efetuar o pagamento.” (BRASIL, 2012a)

Ressaltou que apenas caso fortuito ou força maior desincumbem a construtora, ora apelada, a entregar o empreendimento fora do prazo avençado, porém tal requisito não restou demonstrando nos autos. (BRASIL, 2012a)

Ainda, esclareceu:

“O prazo de carência só pode ser usado pela construtora se houver caso fortuito ou força maior, não se trata, pois, de mero lapso suplementar para o cumprimento da obrigação de entregar o imóvel.” (p.4) (BRASIL, 2012a)

Portanto, a decisão trouxe o entendimento de que a cláusula não deve ser invocada por toda e qualquer razão, sob pena de tornar-se prazo adicional para cumprimento de obrigação, independente de existir uma causa verdadeira para tanto. (BRASIL, 2012a)

Votaram com o relator os desembargadores que participaram do julgamento. (BRASIL, 2012a)

Decisão 9 – Apelação Cível – Processo nº 339149-33.2009.8.09.0051

Trata-se de apelação proposta em razão de não acolhimento dos pedidos constantes na ação declaratória cumulada com pedido de indenização por lucros cessantes e danos morais. (BRASIL, 2012b)

Por maioria, a cláusula de prorrogação da entrega das chaves foi considerada abusiva, havendo provimento do pedido da parte nesse quesito. (BRASIL, 2012b)

O desembargador redator do acórdão, em sua explanação acerca do assunto, deixou evidente que a parte ré veiculou publicação acerca da entrega do

imóvel, prevista para o mês de maio de 2008, de forma a manter os apelantes na expectativa de receber o imóvel, enquanto tinha conhecimento de que a entrega ocorreria em novembro de 2008. (BRASIL, 2012b)

Sendo assim, baseou seu entendimento de que a parte ré/apelada descumpriu com o art. 30 do CDC, pois não era legítimo da parte que veiculasse propaganda com uma determinada data de entrega enquanto havia um prazo de tolerância previsto e que a mesma não só fez uso desse prazo como o extrapolou. (BRASIL, 2012b)

Ademais, considerou que a cláusula de prorrogação da entrega das chaves fere o princípio da isonomia, uma vez que o consumidor não tem a mesma prerrogativa para atrasar o cumprimento de sua obrigação. (BRASIL, 2012b)

Sendo assim, fixou o termo inicial a título de indenização, o mês de maio de 2008, sem inclusão do prazo de carência previsto no contrato. (BRASIL, 2012b)

O desembargador que presidiu a sessão votou com o desembargador redator. (BRASIL, 2012b)

Decisão 10 – Apelação Cível – Processo nº: 327092-98.2012.8.09.0011

A demanda em comento pleiteia indenização por atraso em entrega da obra, bem como anulação da cláusula de prorrogação da entrega das chaves. (BRASIL, 2014c)

Ao analisar o feito, o desembargador relator entendeu que as cláusulas contratuais devem ser interpretadas em benefício da parte mais fraca, qual seja, o consumidor. (BRASIL, 2014c)

Dessa forma, vislumbrou que, apesar do prazo de tolerância estabelecido no contrato, a construtora não demonstrou motivo verdadeiro que ensejasse o atraso da obra. (BRASIL, 2014c)

Sendo assim, o desembargador entendeu que a aplicação da cláusula ao caso em específico não era eficaz, uma vez que a prorrogação da entrega se deu por razão distinta de caso fortuito ou força maior. (BRASIL, 2014c)

Explicou que a cláusula é válida, contudo, tem de haver motivação exposta para fazer uso dos cento e oitenta dias. Caso a construtora não tenha, não há base para invocar a cláusula e se eximir de responsabilidade.

“Em conformidade com o contrato de fls. 33/63, mais precisamente da cláusula 4ª, o prazo previsto para entrega da obra era outubro de

2009 (fls. 35 – item F), admitindo-se uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a sua conclusão, na ocorrência de hipóteses de caso fortuito ou força maior, devidamente discriminadas na cláusula 4.1.1.

Inconteste que a entrega do imóvel ocorreu tão somente em agosto de 2011, conforme mencionado na exordial, havendo sido assinado um termo aditivo ao contrato particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 65), no qual, o saldo devedor de R\$81.721,39, seria liquidado através da parcela de R\$76.797,44 (setenta e seis mil setecentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos).

(...)

Logo, cristalino o desrespeito da construtora aos prazos estipulados no contrato de compra e venda.

Como se sabe, o Código Civil garantiu a autonomia privada, concedendo às partes o direito de contratar com liberdade, impondo como limites a ordem pública, a função social do contrato, e a boa-fé objetiva, que podem ter seu conhecimento aplicado de ofício pelo magistrado, em qualquer tempo e grau de jurisdição.

Dessarte, as partes devem agir de acordo com os padrões mínimos de lealdade, correção, lisura, tanto na fase pré-contratual, das tratativas, como durante a execução do contrato e, ainda, depois de executado o pacto.” (p.3) (BRASIL, 2014c)

Por fim, condenou a parte ré/construtora a indenizar a parte autora/consumidor pelo período do atraso, desde o primeiro dia de mora. (BRASIL, 2014c)

O voto do relator foi acolhido por unanimidade na sessão de julgamento. (BRASIL, 2014c)

Diante das disposições doutrinárias abordadas e feita a análise jurisprudencial, a conclusão alcançada com a presente pesquisa será devidamente delineada no tópico seguinte. (BRASIL, 2014c)

3.3 Crítica aos Julgados

Ao analisar os julgados do presente estudo, percebe-se que a base utilizada para fundamentar as decisões é bastante diversificada, tendo cada julgado sua peculiaridade no que concerne ao entendimento da cláusula de prorrogação da entrega das chaves.

Ainda, embora exista uma linha divisória que define a circunscrição dos Tribunais conforme disposição do seu território, as decisões nestes Tribunais assumem entendimentos distintos, mesmo os territórios sendo contíguos.

No que concerne à ligação do conteúdo exposto no Capítulo 2 e a fundamentação dos julgados, compreende-se que não há verificação de abuso do exercício de direito e discretamente fala-se do equilíbrio material.

Nesse passo, o TJDFT há entendimento majoritário no sentido favorável a manutenção da cláusula de tolerância. Os julgados deste Tribunal entendem que a cláusula possui validade, além de as decisões não vislumbrarem ofensa aos princípios e regras apresentados no Capítulo 2.

Quando fundamentados, os julgados não verificaram o abuso de direito, afronta ao equilíbrio material dos contratos, tampouco violação ao princípio da boa-fé objetiva, pois entende na cláusula uma aplicação adequada dentro da relação contratual, independente da condição dos agentes de consumidor e fornecedor ou da característica adesiva inerente ao contrato.

No TJGO, a questão foi enfrentada com uma base fundamentada no CDC, pois ao tecer a argumentação do convencimento, o Tribunal reiterou a posição do consumidor, a aplicação do CDC à relação e o caráter adesivo do contrato. Entretanto, as fundamentações não avançaram para o equilíbrio material das partes no contrato nem trataram do abuso do exercício de direito por parte do fornecedor.

Dessa forma, no que concerne à aplicação dos conceitos estudados no Capítulo 2, é possível identificar nos julgados do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás uma consonância com o direito do consumidor e a busca por estabelecer equilíbrio no contrato, enquanto no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e territórios, as regras e princípios que confrontam a cláusula de tolerância não encontraram amparo nas decisões.

CONCLUSÃO

Conforme demonstrado, o instituto dos contratos passou por inúmeras transformações, espelhando o contexto social de cada época. Num período predominantemente liberal, admita-se irrestritamente o *pacta sunt servanda*; durante o Estado do Bem-Estar Social, a preocupação da justiça comutativa foi empregada. Esses são alguns exemplos de como era tratado o instituto no decorrer dos períodos históricos.

Nesse passo, foram analisados princípios e regras que surgiram para acompanhar o processo de equilíbrio contratual, mais precisamente do contrato de massas, que ganhou contornos relevantes após a Revolução Industrial. Também foram analisados os institutos que envolvem a relação consumerista, bem como aspectos relevantes à questão constantes na Lei de Incorporação Imobiliária.

Dessa forma, sendo a prorrogação eventual prevista em lei, poderia a construtora dispor livremente dessa prerrogativa? Com o advento do Código de Defesa do Consumidor, como seria o uso dessa prerrogativa?

Como é possível verificar nos contratos de compra e venda, de maneira costumeira os fornecedores de imóveis garantem a si o direito ao atraso, sem especificar os motivos para tanto, além de convencionar um prazo de tolerância de cento e oitenta dias, não havendo regulamentação legal sobre o período aceitável para o atraso.

Contudo, além de o trabalho desenvolver conhecimentos relativos ao equilíbrio material entre as partes e abuso do exercício do direito, trás a compreensão da Lei de Incorporação Imobiliária que trata a questão do atraso como circunstância “eventual”²¹, esclarecendo necessidade de dispor em contrato os termos da prorrogação. À luz desse entendimento, compreende-se que lei não oferece uma liberdade irrestrita para o construtor atrasar, tampouco especifica o período para atraso.

Portanto, não se trata de um atraso ao arbítrio do construtor no momento em que se consumar sua necessidade em prorrogar a entrega da obra. A lei em comento ainda trás à baila o direito do comprador à indenização caso o atraso seja injustificado²².

²¹ Lei nº 4.591/64, Art. 48, § 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

²² (Idem) Art. 43, inciso 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 fôr o caso e se a este couber a culpa;

Portanto, quanto aos julgados, não se trata apenas de aplicação das regras gerais dos Contratos ou direitos relativos ao Código de Defesa do Consumidor, trata-se também da aplicação efetiva da lei ao entendimento das Cortes.

Nessa ceara, o Capítulo Três apresentou decisões divergentes acerca o prazo de tolerância previsto nos contratos de compra e venda de imóvel na planta.

Como é possível compreender, o entendimento sobre a validade da cláusula não é unânime na jurisprudência. Diversas explanações são tecidas a respeito do tema, tendo fundamentos variados para determinar se a cláusula é ou não válida sob o ponto de vista material.

Em que pese às decisões favoráveis ao prazo de prorrogação com base na Lei de Incorporação Imobiliária, a aplicação da norma se de maneira parcial em grande parte dos julgados, uma vez que não são estabelecidos os termos do atraso em contrato, de modo que o eventual ou extraordinário se torna corriqueiro e banal com o aval do judiciário.

Na jurisprudência, verifica-se que as razões oferecidas pelos fornecedores para justificar o atraso são das mais variadas, tais como falta de infraestrutura do bairro, fortes chuvas, implantação do plano real e falta de mão-de-obra, não tendo sido encontrado julgado nos Tribunais pesquisados que acolhessem a justificativa da construtora para aceitar o atraso.

Em que pese os julgados condenarem o motivo exposto pela construtora para prorrogar o prazo de entrega da obra, parte deles entende que o atraso não está ligado com a cláusula, ou seja, a permissão para atrasar consta em contrato, de forma que é aceitável; a razão exposta para o atraso só é avaliada caso o construtor ultrapasse o limite estabelecido para o prazo de tolerância.

Isso significa que algumas Cortes permitem a plena vigência da cláusula no contrato não considerando a cláusula de tolerância uma afronta aos princípios gerais dos contratos, tampouco ao CDC. Nas circunstâncias em que acolheram o pleito indenizatório, consideram devidos os valores a título de reparação apenas após o prazo de cento e oitenta dias.

As decisões do TJDF, de 1998 até o presente ano, em sua maioria são favoráveis à aplicação da cláusula contratual e não a consideram abusiva, pois não vislumbram desequilíbrio contratual.

À título de exemplo, a decisão nº 4 do referido Tribunal considera que o empreendimento é uma obra de grande complexidade, merecendo a construtora um prazo de tolerância caso o imóvel não esteja pronto na data avençada, sem

considerar o risco da atividade que existe por conta do fornecedor²³, não constituindo ônus do consumidor.

Ademais, conforme já dito anteriormente, se a obra é de porte expressivo e por isso de grande complexidade, há de se aplicar o art. 48, § 2º, da Lei de Incorporação Imobiliária por inteiro, sendo indispensável constar expresso em contrato às razões do eventual atraso, bem como aplicação do art. 43, inciso II, que determina a indenização por atraso injustificado da obra.

Já a decisão nº 5, entende que a cláusula é livremente pactuada pelas partes e vai além ao afirmar que o consumidor não deixou sua discordância registrada no ato da assinatura, sendo, portanto, completamente válida.

Com essa justificativa no julgado, percebe-se que não houve menção ao caráter adesivo do contrato e sua imposição gravosa à parte pelo mero fato de não poder discutir as cláusulas contratuais. A decisão tampouco aborda a disposição do direito do consumidor acerca dessa modalidade contratual, como se essa modalidade contratual fosse estranha ao direito consumerista. Ainda, não há interpretação favorável ao equilíbrio material do contrato, aplicando o *princípio do pacta sunt servanda* e a estrita formalidade contratual.

Nesse sentido, os demais julgados favoráveis à cláusula prevalecem com o uso parcial das regras constantes na Lei de Incorporação Imobiliária, permitindo aplicação do prazo de tolerância, não observando os retardamentos injustificados da obra, como também desconsideram os institutos de direito analisados no segundo capítulo.

Dos julgados oriundos do TJDFT analisados no presente trabalho, a decisões 2 e 3 entenderam pela abusividade do termo contratual, considerando que tal prerrogativa beneficiava apenas o construtor, não havendo o mesmo benefício para a outra parte, além de perceber que se tratava de um contrato de adesão, de forma que a cláusula não respeitava o Código de Defesa do Consumidor, por não estabelecer a boa-fé e a equidade.

Já no TJGO, as Cortes têm sido mais favoráveis à nulidade da cláusula, uma vez que não restou demonstrado nos processos analisados a necessidade de fazer uso dos cento e oitenta dias, pois os argumentos apresentados pelas construtoras em cada um dos processos não indicavam caso fortuito ou força maior. Sendo assim, o referido Tribunal analisa o caso concreto, determinando se a construtora teve motivo para fazer uso do prazo de carência.

²³ “Com certeza a responsabilidade civil tem um fundamento moral e, na verdade, hoje, a teoria do risco é fundada na solidariedade porque visa proteger os mais fracos, dar a cada um o que é seu; penalizar, com a obrigação de suportar os riscos e as indenizações, aquele que tira proveito da atividade e, por que não, realizar a solidariedade prevista na Constituição Federal de 1988, sem se falar do respeito à dignidade humana que está no seu art. 1.º, III, como um dos fundamentos da República.” (Silva Neto, Orlando Celso da. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor / Orlando Celso da Silva Neto. - Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 199)

Dessa forma, os julgados do TJGO quanto à análise do prazo de prorrogação estão em consonância com a Lei de Incorporação Imobiliária, pois entendem que a situação extraordinária do atraso deve ser justificada devidamente.

Além disso, utilizam para tanto os efeitos do contrato de adesão e aplicam o Código de Defesa do Consumidor, mencionando que a cláusula constitui vantagem excessiva, de modo a encaixar-se no art. 51, inciso IV, do CDC, fazendo alusão ao princípio da boa-fé, em atendimento a função social dos contratos.

A decisão nº 10 entende que existe uma diferença entre o uso do prazo de tolerância por caso fortuito e força maior e o uso do prazo para a mera conclusão da obra, demonstrando que a Corte faz uma análise em conjunto da razão do atraso e do uso da cláusula, não permitindo que a prorrogação seja utilizada apenas como prazo adicional, pois sendo este o caso, a construtora faz uso de um benefício simplesmente pela sua existência, não pela real necessidade, colocando o consumidor em uma posição no mínimo desvantajosa.

Portanto, o TJGO analisa no caso concreto a razão para atraso da obra, entendendo ser caso fortuito ou força maior motivos suficientes para permitir a prorrogação. Trata o atraso como excepcionalidade, não permitindo que se constitua uma regra nas relações dessa natureza e enriquece o embasamento decisório com regras básicas de direito do consumidor e do instituto dos contratos, tais como o caráter adesivo, o equilíbrio entre as partes, a abusividade e a boa-fé objetiva.

Já no TJDF, diversos julgados entenderam não restar configurado caso fortuito ou força maior para dar causa ao atraso, contudo, por ser cláusula estabelecida em contrato, determinavam que o consumidor teria direito à indenização apenas após o prazo de carência, pois a cláusula e a razão do atraso não se comunicam diretamente. A cláusula é válida independente da razão do atraso no TJDF; depois de expirado o prazo de tolerância, passa a análise do atraso, verificando se é caso fortuito ou força maior.

Observa-se que as decisões do TJDF que consideram válida a cláusula não discutem sobre abuso do exercício do direito de atrasar, pois não criticam as razões do atraso, tampouco discutem a aplicabilidade da equivalência material sobre esta cláusula, entendendo pela equivalência formal, tão utilizada no contexto de liberalismo econômico oriundo da burguesia.

Com base no estudo dos princípios e regras aplicáveis ao caso em comento, admitir uma tolerância imotivada de 180 (cento e oitenta) dias se mostra prejudicial ao Consumidor, haja vista que exonera a responsabilidade do fornecedor por vícios no planejamento/execução da obra, de modo a ser combatido pelo Judiciário.

Ademais, o direito ultrapassou em muitos sentidos a busca pela igualdade formal, ou a satisfação com a mesma. A legislação hodierna desenvolve uma

proteção para proporcionar um equilíbrio material, colocando as partes em condições iguais. Contudo, as decisões não têm sido mostradas favoráveis nesse sentido.

Se o que se propõe ao estabelecer Código de Defesa do consumidor é assegurar direitos e garantir uma relação equivalente, não deveria ser admitida qualquer evidência de benefício de uma parte em detrimento da outra, limitando-se ao aspecto formal da equivalência.

Portanto, os institutos de direito expostos no capítulo segundo não são devidamente aplicados em parte dos julgados, de modo que o entendimento das Cortes quando decidem pela validade da cláusula é limitado a apenas uma parte do art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/64, ignorando os termos "eventual prorrogação", bem como não aplicam a mencionada lei, no que concerne ao art. 43, inciso III, que enuncia que o atraso injustificado enseja indenização.

No atual contexto, que prima pela equivalência material, o ideal seria estabelecer em contrato os critérios para o atraso, conforme a própria Lei nº 4.591/64 determina em seu art. 48, § 2º ou até mesmo aplicar uma cláusula equivalente para a outra parte, considerando válidos os atrasos que ocorrerem por caso fortuito ou força maior. Se a circunstância não demonstrar tais eventos imprevisíveis e insuperáveis, a cláusula perde sua razão para existir, não devendo o consumidor arcar com um ônus do construtor.

REFERÊNCIAS

Aghiarian, Hércules. 2003. *Curso de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2003.

Benjamin, Antônio Herman V., Marques, Cláudia Lima e Bessa, Leonardo Roscoe. 2013. *Manual de direito do consumidor*. São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2013.

Brasil. 2002. LEI No 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Código Civil. [Online] 10 de 01 de 2002. [Citado em: 17 de 12 de 2014.] http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm.

— **1964.** Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. [Online] 16 de 12 de 1964. [Citado em: 2014 de 09 de 2014.] http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm.

— **1990.** LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990. Código de Defesa do Consumidor. [Online] 11 de 09 de 1990. [Citado em: 10 de 10 de 2014.] http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm.

— **1998.** *Portaria nº4. Dispõe sobre o ditamento ao elenco do art. 51 da Lei nº 8.078/90, e do art. 22 do Decreto nº 2.181/97 cláusulas nulas de pleno direito*. Brasília : Secretaria de Direito Econômico. Ministério da Justiça, 1998.

BRASIL. 1998a. *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. APC4754398*, Brasília : 2ª Turma Cível, 1998a.

— **1998b.** *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 48.716/98*, Brasília : 1ª Turma Cível, 1998b.

— **2013a.** *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20110110246157*, Brasília : 4ª Turma Cível, 2013a.

— **2013b.** *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20120111006062*, Brasília : 3ª Turma Cível, 2013b.

— **2014b.** *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20140111497523*, Brasília : 1ª Turma Cível, 2014b.

— **2014a.** *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 2013.01.1.182938-5*, Brasília : 2ª Turma Recursal, 2014a.

— **2015.** *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20130110286614*, Brasília : 6ª Turma Cível, 2015.

— **1999.** *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 48.245/98*, Brasília : 5ª Turma Cível, 1999.

— **2012a.** *Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Apelação Cível. 410125-65.2009.8.09.0051*, Goiânia : 6ª Câmara Cível, 2012a.

— **2012b.** *Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Apelação Cível. 339149-33.2009.8.09.0051*, Goiânia : 4ª Câmara Cível, 2012b.

—. **2014c.** *Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Apelação Cível.* 327092-98.2012.8.09.0011, Aparecida de Goiânia : 6ª Câmara Cível, 2014c.

—. **2008.** *Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Apelação Cível.* 121034-3/188, Goiás : 1ª Câmara Cível, 2008.

Brito, Rodrigo Toscano de. 2007. *Equivalência material dos contratos - civis, empresariais e de consumo.* São Paulo : Saraiva, 2007.

Brito¹, Rodrigo Azevedo Toscano de. 2002. *Incorporação imobiliária a luz do código de defesa do consumidor.* São Paulo : Saraiva, 2002.

Carvalho Neto, Inácio de. 2005. *Abuso do Direito.* Curitiba : Juruá, 2005.

Cavaliere Filho, Sérgio. 2014. *Programa de Responsabilidade Civil.* São Paulo : Atlas, 2014.

Filomeno, José Geraldo Brito. 2008. *Curso fundamental de direito do consumidor.* São Paulo : Atlas, 2008.

Flávio Tartuce. 2013. *Direito civil v.3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.* Rio de Janeiro : Forense, 2013.

Fonseca, João Bosco Leopoldino da. 1998. *Claúsulas Abusivas nos Contratos.* Rio de Janeiro : Forense, 1998.

Frota, Pablo Malheiros da Cunha. 2011. *Os Deveres Contratuais Gerais nas Relações Cíveis de Consumo.* Curitiba : Juruá, 2011.

Gonçalves, Carlos Roberto. 2011. *Direito Civil Brasileiro, volume 2: Teoria Geral das Obrigações.* São Paulo : Saraiva, 2011.

Grinover, Ada Pellegrini, et al. 2011. *Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto.* Rio de Janeiro : Forense, 2011.

Gustin, Miracy Barbosa de Sousa. 2010. *(RE)pensando a pesquisa jurídica.* Belo Horizonte : Del Rey, 2010.

Lôbo, Paulo. 2014. *Direito civil: contratos.* São Paulo : Saraiva, 2014.

Lunardi, Fabrício Castagna . 2008. A TEORIA DO ABUSO DE DIREITO NO DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL: NOVOS. *Revista da AGU.* 77, 2008.

Marconi, Marina de Andrade. 2001. *Metodologia Científica: para o curso de direito.* São Paulo : Atlas, 2001.

Marques, Cláudia Lima. 2011. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais.* São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2011.

Martins, Pedro Baptista. 2002. *O Abuso do Direito e o Ato Ilícito.* Rio de Janeiro : Forense, 2002.

Martins, Plínio Lacerda. 2002. *O Abuso nas Relações de Consumo e o Princípio da Boa-fé.* Rio de Janeiro : Forense, 2002.

Nunes, Luiz Antônio Rizzatto. 2013. *Comentários ao código de defesa do consumidor.* São Paulo : Saraiva, 2013.

Nunes, Luiz Antônio Rizzatto. 2013. *Curso de Direito do Consumidor.* São Paulo : Saraiva, 2013.

Padoin, Luciane Maria. 2003. Os Princípios da boa-fé objetiva, da função social e da equivalência das prestações no novo Código Civil: uma releitura do contrato. *Revista da Faculdade de Direito - Universidade do Rio Grande do Sul.* 2003, Vol. 23, p.123-144.

Rizzardo, Arnaldo. 2013. *Contratos.* Rio de Janeiro : Forense, 2013.

Roosevelt, Theodore. <http://kdfrases.com/>. *KD Frases.* [Online] [Citado em: 2015 de Março de 27.] <http://kdfrases.com/frase/161689>.

Scavone Júnior, Luiz Antonio. 2014. *Direito Imobiliário – Teoria e prática.* Rio de Janeiro : Forense, 2014.

Scavone Júnior, Luiz Antônio. 2012. *Direito imobiliário - Teoria e Prática.* Rio de Janeiro : Forense, 2012.

Silva Neto, Orlando Celso da. 2013. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor.* Rio de Janeiro : Forense, 2013.

Tartuce, Flávio. 2013. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie.* São Paulo : Médoto, 2013.

Venosa, Sílvio de Salvo. 2014. *Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos.* São Paulo : Atlas, 2014.