

Belo Horizonte, 24 de julho de 2017.

**PARECER TÉCNICO:** 07/2017

**ASSUNTO:** PAAF nº MPMG-0024.16.013065-4 – Contratos do loteamento Mont Serrat – Legalidade das cláusulas contratuais – Sugestões de providências

Senhor Coordenador do Procon-MG

## 1. DOS FATOS

Trata-se de pedido de análise, encaminhado pela 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Nova Serrana - MG, a respeito da legalidade das cláusulas constantes dos contratos do loteamento Mont Serrat, do respectivo município, bem como solicitação de sugestões de providências.

A empresa que oferta a aquisição de imóveis é a CLG Empreendimentos Imobiliários LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, sendo o negócio jurídico relativo ao loteamento composto por dois instrumentos contratuais, a saber: a abertura de crédito e a promessa de compra e venda.

## 2. SOBRE OS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS

Em primeira análise, constata-se que os instrumentos contratuais anteriormente mencionados constituem contratos "standards", isto é, de adesão, e possuem diversas disposições consideradas abusivas a luz do sistema jurídico de defesa do consumidor, principalmente no tocante à devolução das quantias já pagas, no caso de eventual rescisão contratual. Nesse sentido, ambos os instrumentos permitem que a promitente vendedora

efetue deduções consideradas ilegais a luz da legislação consumerista, o que constitui o enriquecimento ilícito do fornecedor e o empobrecimento indevido do consumidor.

Depreende-se que os contratos em questão afrontam o Código de Defesa de Consumidor (Lei Federal nº 8.078/90), bem como as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766/79 (que trata do parcelamento do solo urbano) e na Lei Federal nº 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), além de outros diplomas legais.

Posto isto, passa-se a análise pormenorizada das cláusulas consideradas abusivas à luz do ordenamento jurídico vigente.

### **3. DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

#### **3.1 Cláusula 3ª, parágrafo quarto**

Tal cláusula determina que *“fica estipulada multa de 2% e juros de 10% ao mês no caso do atraso para o pagamento de qualquer parcela pelo promissário comprador”*.

A multa por atraso no pagamento das prestações se encontra em conformidade com o que dispõe o artigo 52, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, bem como o artigo 22, inciso XIX, do Decreto Federal 2.181/97, não ultrapassando o limite máximo de 2% (dois por cento) do valor devido.

O juro moratório fixado no valor de 10% (dez por cento) ao mês, no entanto, não encontra amparo na legislação consumerista por ultrapassar o limite legal.

Preliminarmente convém ressaltar serem os juros moratórios aqueles devidos ao credor por força do retardamento do cumprimento, pelo devedor, da obrigação de pagar. Além do montante recebido, os juros compensatórios devidos pela utilização do capital. São distintos dos juros compensatórios ou remuneratórios, que são devidos ao credor pelo simples fato de haver desfalcado o seu patrimônio ao conceder montante solicitado pelo devedor.

Sobre os juros compensatórios ou remuneratórios, o Código civil Brasileiro não estabelece limitação. Em 2009, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) aprovou a Súmula 382, definindo que a estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% (doze por cento) ao ano, por si só, não caracteriza abuso. Os ministros entenderam que é necessário analisar caso a caso o abuso alegado por parte da instituição financeira.

Em relação aos juros moratórios, não se permite a livre convenção, vez que nosso ordenamento jurídico, em interpretação que extravasa o código Civil, impõe limite.

O limite sobre a cobrança de juros convencionais moratórios encontra-se regulamentado pelo Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002), em seu art. 406, que assim determina:

*Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.*

Em seguida, conforme farta doutrina, complementa-se o artigo 406 do CC com o entendimento trazido pelo §1º do art. 161 do Código Tributário Nacional, Lei Federal nº 5.172/1966:

*Art. 161. O crédito não integralmente pago no vencimento é acrescido de juros de mora, seja qual for o motivo determinante da falta, sem prejuízo da imposição das penalidades cabíveis e da aplicação de quaisquer medidas de garantia previstas nesta Lei ou em lei tributária.*

**§ 1º Se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de um por cento ao mês.**

Por fim observa-se o artigo 1º do Decreto Federal nº 22.626/1933:

*“Art. 1º. É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal.”*

Repita-se: a taxa legal de juros, por sua vez, perfaz o montante de 1% (um por cento) ao mês, conforme preleciona o art. 161, §1º, do Código tributário Nacional.

Dessa forma, conclui-se que em nenhum contrato poderá ser estipulada taxa de juros superior ao valor da taxa legal. Sendo a taxa legal de 1% (um por cento) ao mês, o dobro seria 2% (dois por cento) no mesmo período. Assim, a cláusula 3ª, parágrafo quarto está em completa afronta ao ordenamento, pois, ao estabelecer a taxa de juros em 10% (dez por cento) ao mês, estipula valor cinco vezes superior ao máximo permitido, o que se mostra excessivamente abusivo.

Esse é também o entendimento do STJ:

*AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL E AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM CESSÃO DE CRÉDITO A EMPRESA DE FACTORING VINCULADA A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. INCIDÊNCIA DA LEI DE USURA. JUROS MORATÓRIOS. DANO MORAL. PROTESTO INDEVIDO. QUANTUM INDENIZATÓRIO EXCESSIVO. REDUÇÃO. Tratando-se de empresa que opera no ramo de factoring, não integrante do Sistema Financeiro Nacional, a taxa de juros deve obedecer à limitação prevista no art. 1º do*

*Decreto n. 22.626, de 7.4.1933 (REsp. n. 330.845/RS, relatado pelo eminente Ministro Barros Monteiro, DJ de 15/09/2003). O fato de a empresa de factoring ser vinculada a instituição financeira tampouco altera tal disciplina. Os juros moratórios podem ser convenacionados no limite previsto no Decreto n. 22.626/33, consoante jurisprudência pacificada nesta Corte. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (STJ. REsp. 623.691/RS, Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha, Julgamento em 27/09/2005, 4ª Turma, Data de publicação 28/11/2005) (Grifos Nossos)*

### 3.2 Cláusula 5ª, parágrafo único

Essa cláusula prevê que a vendedora poderá, a seu critério exclusivo, efetuar o pagamento de qualquer tributo previsto no contrato, em nome e por conta do comprador, e esse assumirá a obrigação de promover o imediato reembolso do respectivo montante, logo que lhe for exigido, sob pena de rescisão do contrato e de responder pelas penalidades previstas.

Não detém a promitente vendedora a prerrogativa de pagar os tributos referentes ao imóvel, em nome e por conta do comprador, exigindo-lhe imediato reembolso. Se por mera liberalidade deseja efetuar o pagamento de tributo devido pelo comprador, ou não deve cobrar tais valores do mesmo, ou deve estabelecer no contrato que ela, vendedora, somente poderá pagar os tributos vencidos após notificar apropriadamente o comprador, concedendo-lhe prazo para efetuar a quitação e o advertindo da necessidade da mesma, com menção do prazo, lugar e valor do pagamento consoante determina o Código Civil:

*Art. 306. O pagamento feito por terceiro, com desconhecimento ou oposição do devedor, não obriga a reembolsar aquele que pagou, se o devedor tinha meios para ilidir a ação.*

Também nesse sentido, o CDC determina que seja nula de pleno de direito a cláusula contratual que impor representante para realizar outro negócio jurídico pelo consumidor:

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

*(...)*

*VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;*

Além do mais, cabe salientar, que as penalidades previstas no contrato são abusivas, como será visto adiante, não podendo, portanto, serem exigidas do comprador.

### 3.3 Cláusula sétima, *caput*

Essa cláusula prevê que a vendedora imitirá o comprador adimplente na **posse a título precário** e provisório do imóvel ora compromissado.

Por expressa disposição do artigo 1.200 do Código Civil a **posse precária é uma posse injusta**. Por conseguinte, não é possível admitir que o consumidor, após ter celebrado um contrato de promessa de compra e venda e estar efetuando o pagamento regular do bem possa obter uma posse precária do imóvel objeto do contrato.

Essa modalidade de posse representa, portanto, ilegalidade, uma vez que contrária ao ordenamento jurídico, revelando-se, pois, abusiva. Ademais, esta cláusula deveria ter sido redigida em destaque, consoante o art. 54, § 4º, do CDC, dado que estipula uma restrição aos direitos do consumidor, o que caracteriza, mais uma vez, a desconformidade com a legislação consumerista.

### **3.4 Cláusula 7ª, parágrafo segundo**

A cláusula em comento **veda a construção de barracão no terreno objeto do contrato**. Tal imposição se revela manifestamente abusiva, haja vista que o Código Civil, em seu art. 1.299, dispõe ser livre o direito de construir, impondo limitação tão somente quanto à salvaguarda dos direitos dos vizinhos e em virtude de restrições do poder público, o que não se coaduna com a situação em análise, vez que o diploma legal assegura ao proprietário o direito de construir o que lhe aprouver. Vejamos a redação do mencionado artigo:

***“Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.”** (Grifos nossos)*

Portanto, é evidente a ilegalidade da referida disposição contratual.

### **3.5 Cláusula 7ª, parágrafo quinto**

A cláusula estabelece que **“o comprador obriga-se expressamente, quando necessário a permitir gratuitamente a passagem através de seu imóvel, de obras de drenagem, canalizações de água servida, potável, pluvial, esgoto, cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos que eventualmente sejam realizadas pelo poder público ou por terceiros os quais poderão atravessar o lote em uma faixa de até no máximo 3,00 metros de suas divisas laterais e aos fundos”**.

A expressão “gratuitamente” contida no dispositivo acima torna a cláusula abusiva. Isso porque que o Código Civil dispõe que somente mediante indenização o proprietário tem o dever de tolerar a passagem de cabos e tubulações, quando de utilidade pública:

*“Art. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.*

*Parágrafo único. O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.” (Grifos nossos)*

Nesse ínterim, a cláusula em comento fere a literalidade do disposto no Código Civil, sendo, pois, abusiva.

### 3.6 Cláusula 8ª, caput

Essa disposição contratual estabelece que a infração de qualquer cláusula pelo comprador, em especial, a de atraso no pagamento ou liquidação de duas prestações sucessivas, facultará a vendedora rescindi-lo.

A infração a qualquer cláusula não pode, de modo algum, autorizar a rescisão contratual, posto que a legislação brasileira não permite. A expressão "qualquer cláusula" é muito vaga. Deve estar claro no contrato especificamente quais são essas cláusulas, visto que não é o inadimplemento de qualquer obrigação contratual que justifica a rescisão. Esse dispositivo está em dissonância com o princípio da informação, previsto do Código de Defesa do Consumidor, além de criar um desequilíbrio contratual, nos termos do art. 51, XI, do CDC, vez que igual direito não é dado ao consumidor.

Ocorre ainda que, embora a rescisão dos contratos que tenham por objeto o loteamento do solo urbano se dê conforme as disposições da Lei Federal 6.766/79, este regramento não é o único a versar sobre o tema, visto que, segundo previsão legal (Artigo 3º do Dec.-Lei 271, de 28 de fevereiro de 1967) e entendimento jurisprudencial, a Lei Federal 4.591/64, que dispõe a cerca do condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, também é aplicável aos loteamentos e parcelamentos de solo urbano.

Nesse diapasão, dispõe o art. 63 da Lei Federal 4.591/64 ser lícito estabelecer no contrato que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de três prestações,

depois de prévia notificação com o prazo de 10 (dez) dias para purgação da mora, implique na rescisão contratual.

No mesmo sentido é o art. 1º, VI, da Lei Federal n.º 4.864/65:

*"Art. 1º. Sem prejuízo das disposições da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:*

*(...);*

*VI - A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente somente poderá ocorrer após o atraso de, **no mínimo 3 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 (três) prestações mensais**, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga. (Grifos nossos).*

Constata-se que, por previsão legal, **não poderá haver rescisão do contrato antes do atraso no pagamento de no mínimo três prestações mensais**, após ter sido oportunizado ao contratante purgar a mora, no prazo legal.

Assim, a presente cláusula ao estabelecer que haverá a rescisão contratual após o atraso no pagamento ou liquidação de duas prestações sucessivas, está em ostensiva desconformidade com a legislação brasileira.

### **3.7 Cláusula 8ª, parágrafo primeiro, alínea "a"**

A cláusula prevê que, na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, será deduzido, da importância a ser devolvida, **o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato a título de multa penal**.

A retenção de percentuais abusivos da quantia já paga pelo promitente comprador, a título de perdas e danos, acarreta o enriquecimento indevido do fornecedor em detrimento do consumidor. A responsabilização do consumidor, ainda que a resolução do contrato tenha se operado por sua culpa, deve estar limitada aos prejuízos concretamente suportados pela empresa, de modo que, mesmo sendo o comprador o responsável pela resolução contratual, a indenização a ser paga para a empresa deve fundamentar-se nos danos efetivamente sofridos e não em valores eventuais, totalmente dissociados de eventuais perdas patrimoniais, sob pena de caracterizar-se o enriquecimento ilícito.

A jurisprudência é unânime em considerar tal cláusula como ilegal, tendo inclusive decidido o STJ que a extinção do negócio justifica a retenção, pelo vendedor, somente de parte

das parcelas pagas, para compensar os custos operacionais da contratação, **admitindo que a retenção atinja até 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago pelo adquirente.**

*“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO.RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

**1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.**

*2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.*

*3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do caso, fixou a retenção em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.*

*4. Agravo regimental não provido.” [STJ, AgRg no AREsp 600887/PE, 4ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, 19/05/2015, DJU 22.06.2015] (Grifos nossos)*

O entendimento jurisprudencial é de que são indevidas quaisquer cobranças ou retenções aleatórias, estabelecendo um percentual de até 25% do valor quitado, **e não do valor total pactuado em contrato**, como suficiente para suprir eventuais despesas da incorporadora. Isso porque o percentual a ser retido deve se restringir aos gastos efetivamente despendidos, bem como aos prejuízos advindos ao fornecedor, sendo inaceitável estear-se em valores que não se ajustam à realidade.

Cumprе salientar que a retenção casual de valores, ocasiona o desequilíbrio contratual, ao atribuir vantagens à vendedora. Visível, portanto, é a ofensa aos incisos II, IV e parágrafo 1º, do art. 51, do CDC, *in verbis*:

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

**(...)**

**II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste Código”.**

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

*Parágrafo Primeiro - Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:*

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

*(...)*

**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”.** (Grifos nossos)

A dedução desse percentual também fere o art. 53 do diploma consumerista:

***Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.***

Ressalta-se ainda que em se tratando de contratos de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, aplica-se a Lei 6.766/79, que em seu art. 26, V prevê que a cláusula penal não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor do débito.

Portanto, seja a título de multa penal, seja a título de cobrir despesas administrativas, os tribunais brasileiros admitem a retenção de percentual em até 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago. Apesar de a limitação aqui estabelecida ser de 10% (dez por cento), **a abusividade reside em fixar-se esse percentual sobre o valor total do contrato**, quando deveria incidir apenas sobre o valor pago. Assim, não há como admitir a imposição da cláusula ora combatida para o consumidor.

### **3.8 Cláusula 8ª, parágrafo primeiro, alínea “b”**

A cláusula prevê que, na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, será deduzido o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor recebido a título de despesas administrativas e contábeis.

Como assinalado no item acima, o STJ decidiu que a retenção de percentual entre 10% e 25% do valor pago é razoável para cobrir despesas administrativas, conforme as circunstâncias do caso. Tendo a cláusula anteriormente analisada estabelecido multa penal, o valor recebido a título de perdas e danos seria suficiente para cobrir essas despesas, não sendo necessário que se faça mais nenhuma dedução no montante a ser restituído ao comprador.

Portanto, abusivo se revela estabelecer mais um percentual de retenção da quantia já paga pelo adquirente, o que apenas se traduz em vantagem indevida à vendedora, caracterizando hipótese de enriquecimento ilícito.

### **3.9 Cláusula 8ª, parágrafo primeiro, alínea “d”**

A cláusula prevê que na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, será deduzido, da importância a ser devolvida, o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor

recebido, a título de impostos incidentes sobre esta transação imobiliária, recolhidas pela vendedora.

A responsabilidade do consumidor, mesmo quando comprovada sua culpa, deve limitar-se aos valores efetivamente desembolsados pela empresa, de modo que, a retenção de valores pela compradora deve basear-se nos infortúnios efetivamente sofridos e não em valores eventuais, dissociados de eventual diminuição patrimonial, sob pena de se caracterizar o enriquecimento ilícito. Portanto, a disposição em comento, assim como as anteriores, por causar desequilíbrio contratual entre as partes nos termos do art. 51, II e IV do CDC, revela-se, pois, abusiva.

### **3.10 Cláusula 8ª, parágrafo primeiro, alínea “e”**

A cláusula prevê que, na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, serão deduzidas da importância a ser devolvida *“despesas comprovadas pela vendedora, inclusive honorários advocatícios a razão de 10% (dez por cento), se a rescisão for amigável, e de 20% (vinte por cento), se feita pela via judicial, além das custas da notificação para constituição em mora, mais as despesas de execução e regularização deste contrato, assim como das averbações do registro imobiliário”*.

De acordo com o artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, os honorários serão fixados pelo juiz entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa. Sendo assim, não existe razão para a vendedora querer substituir o magistrado e fixar honorários advocatícios em uma causa que se quer existe. Percebe-se, assim, manifesta ilegalidade dessa disposição.

Quanto às demais despesas, como as decorrentes da execução e regularização do contrato e as oriundas da constituição em mora do devedor, também são altamente abusivas, vez que cada uma das partes deve arcar com os gastos dos serviços profissionais que contratar, a menos que dê o mesmo direito à outra parte, como preceitua o artigo 51, XII, do CDC, abaixo transcrito:

*“Artigo 51 - São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:  
(...)*

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor". (Grifos nossos)

Assim, essa disposição revela-se absolutamente abusiva e ilegal.

### 3.11 Cláusula 8ª, parágrafo segundo

A cláusula prevê que o pagamento do valor a ser devolvido ao comprador será feito no mesmo número de parcelas dos pagamentos feitos pelo mesmo à vendedora.

Segundo o entendimento do STJ, é abusiva cláusula que determina a restituição dos valores devidos de forma parcelada, no caso de resolução do contrato de promessa de compra e venda, por culpa de quaisquer contratantes. Esse é o entendimento exarado na Súmula nº 543 desse tribunal:

*Súmula 543-STJ: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Grifos nossos)*

O parcelamento dos valores a serem devolvidos retarda o direito do consumidor à restituição da quantia paga em violação ao artigo 51, II, do CDC, além de constituir vantagem exagerada para o fornecedor, conforme o inciso IV, do mesmo artigo.

Portanto, por afronta à lei e ao entendimento sumulado do STJ, a cláusula ora em comento também revela-se abusiva.

### 3.12 Cláusula 8ª, parágrafo terceiro

A presente cláusula dispõe a cerca do termo inicial para a devolução parcelada dos valores a serem restituídos ao promitente comprador.

Pelos mesmos critérios mencionados no item supra, esse dispositivo denota-se abusiv.

### 3.13 Cláusula 8ª, parágrafo quarto

Tal cláusula prevê que *“em caso de rescisão do presente contrato o comprador perderá imediatamente a posse do imóvel objeto deste, e ainda, toda e qualquer modificação, benfeitoria útil necessária ou voluptuária, conserto ou reparo no lote do terreno, sem nenhuma*

retenção, compensação ou indenização devendo devolvê-lo incontinentemente, sob pena da configuração de esbulho possessório”.

Esse dispositivo se encontra ostensivamente contrário aos postulados do Código Civil, e da Lei Federal nº 6.766/79, o que propicia mais uma vez enriquecimentos ilícito ao fornecedor.

O art. 34 da Lei 6.766/79 prevê que:

**“Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.”**  
(Grifos nossos)

No mesmo sentido prevê o Código Civil, em seu Artigo 1.219:

**Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.** (Grifos nossos)

Deve-se ser concedido ao consumidor o direito de retenção do imóvel pelas benfeitorias úteis e necessárias, sendo certo que o ressarcimento por essas benfeitorias é obrigatório e deve verificar-se de imediato, de modo a não impedir a desocupação do imóvel, perante o direito a retenção do mesmo, sendo que eventual permanência no bem, por esse motivo, não possibilita a caracterização do esbulho possessório.

O Código de Defesa do Consumidor determina, ainda, ser nula de pleno direito a cláusula que estabelecer a renúncia ao direito de indenização por benfeitorias necessárias:

*Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*  
(...)  
**XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.**  
(grifos nossos)

Os melhoramentos, conforme estabelece a lei civil, incorporam-se ao imóvel. Todavia, isso não dá à promitente vendedora o direito de não indenizar devidamente as benfeitorias úteis e necessárias.

Portanto, face ao regramento legal das benfeitorias, a presente cláusula é ilegal.

### **3.14 Cláusula 8ª, parágrafo quinto**

Esse dispositivo estabelece que havendo rescisão do contrato, enquanto o comprador permanecer na posse do imóvel deverá pagar uma taxa mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do imóvel, a título de indenização por uso e fruição do mesmo, enquanto o bem não for efetivamente devolvido a vendedora.

O período de tempo em que o contratante permanecer no imóvel exercendo o direito de retenção, que lhe é assegurado pelo artigo 1.219 do Código Civil, não pode ser computado como período de fruição do bem. Dessa forma, não poderão ser cobrados quaisquer valores referentes ao lapso temporal em que o promitente comprador estiver fazendo uso do direito de retenção, informação essa, que deveria constar expressamente no contrato, sob pena da violação ao artigo 6º, III, do CDC, o que faz com que essa disposição se encontre em desconformidade com a lei consumerista.

### 3.15 Cláusula 10ª

A cláusula determina que *“será facultado ao comprador ceder e transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente contrato, **desde que esteja em dia com todas as obrigações e encargos**, ficando condicionada a expressa e indispensável anuência da vendedora para que tenha validade a cessão, ao **prévio pagamento da taxa de 1,5% do valor deste contrato, para atender as despesas de expediente e administrativas**, além de ao cessionário caber as despesas e custas necessárias à legalização cartorária do respectivo instrumento.”*

A imposição de que o comprador esteja em dia com as prestações para fazer jus à prerrogativa de transferir os direitos que possui sobre o imóvel é desarrazoada, visto que um dos únicos caminhos que o consumidor endividado desfruta para resolver sua situação financeira poderá ser inviabilizado. Esta disposição representa violação ao direito do consumidor usar, gozar e dispor livremente dos seus bens e obrigações.

Outra irregularidade constante da cláusula em comento é a cobrança de 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor do contrato em virtude da transferência do imóvel, que se revela também ilegal por não equivaler a nenhuma contraprestação da vendedora. Ainda que o consumidor tivesse o dever de arcar com algumas despesas quando da venda ou cessão do imóvel, essas devem ser mensuradas no caso concreto. Dessa forma, para ser possível a cobrança de quaisquer valores, esses devem ser demonstrados concretamente.

Por conseguinte, nos termos do Artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor esta cláusula é nula de pleno direito.

### 3.16 Cláusula 13ª

A cláusula prevê que as partes elegem, para os fins de direito, o foro da Cidade de Nova Serrana, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Em razão dos direitos básicos do consumidor previstos na Lei 8.078/90, em seu artigo 6º, incisos III (informação adequada), VI (efetiva prevenção e reparação de danos), VII (acesso aos órgãos judiciários) e VIII (facilitação da defesa de seus direitos), não é permitido que o contrato obrigue o consumidor a renunciar, em razão do foro estipulado pela vendedora, qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Salienta-se ainda, que o consumidor pode ajuizar a ação na localidade que melhor facilitar a sua defesa, sob pena de se tornar inviável o direito constitucional de ação, em decorrência de sua vulnerabilidade, o que impossibilita, assim, a defesa de seus direitos. Por essas razões a cláusula ora analisada mostra-se abusiva.

### 3.17 Aspectos Formais do Contrato

A Lei no 8.078/90 enfatizou o aspecto formal dos contratos. Nesta senda, passaram a ser rechaçadas as letras pequenas, linguagens prolixas e quaisquer técnicas que dificultem a leitura e compreensão do consumidor. É o que disciplina o art. 54, §§ 3º e 4º, do CDC:

*"Art. 54 - Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.*

*§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.*

*§ 4º - As cláusulas que implicarem em limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão". (Grifos nossos)*

No caso em análise, se percebe a afronta ao Código de Defesa do Consumidor, dado que o tamanho da fonte não é o estabelecido pelo diploma legal, bem como nenhum destaque é reservado às disposições mais prejudiciais.

#### 4. DA CLÁUSULA ABUSIVA DA ABERTURA DE CRÉDITO

A alínea “c” da abertura de crédito estabelece que no caso de o promitente comprador não conseguir o financiamento habitacional no prazo avençado, ou desistir do negócio antes da concessão do mesmo, será o contrato rescindido, **retendo a promissária vendedora, para ressarcimento de suas despesas, o valor relativo ao sinal.**

Conforme já exposto alhures, os tribunais superiores possuem entendimento de que são indevidas quaisquer cobranças ou retenções aleatórias, visto que eventual valor a ser retido deve estar limitado aos gastos efetivamente despendidos na transação, consolidados nos prejuízos advindos ao fornecedor, sendo, pois, inconcebível estabelecer valores que não se ajustam à realidade do caso concreto.

Assim, a retenção aleatória do sinal na hipótese de não concretização do negócio por culpa do consumidor é abusiva, vez que acarreta o desequilíbrio contratual e atribui vantagens à vendedora, ofendendo aos incisos II e IV, bem como parágrafo 1º do art. 51 do CDC, além do art. 39, V, e art. 53 do mesmo diploma legal.

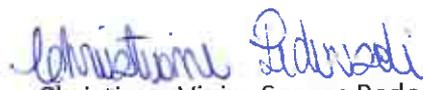
#### 5. CONCLUSÃO

Ante as abusividades e ilegalidades verificadas nas cláusulas dos contratos de loteamento ora encaminhadas pela 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Nova Serrana, apresenta-se como sugestão para solução do caso a elaboração de termo de ajustamento de conduta com a empresa CLG Empreendimentos Imobiliários LTDA, para completo atendimento do disposto nos artigos 39 e 51 do Diploma Consumerista, bem como dos princípios da boa-fé objetiva e informação. A empresa deve reconhecer a nulidade das cláusulas contratuais 3ª, 5ª, 7ª, 8ª, 10ª e 13ª e seus mencionados parágrafos constantes do instrumento particular de promessa de compra e venda, bem como a alínea “c” da abertura de crédito, em face das ilegalidades apontadas nos itens 3 e 4, excluindo-as do contrato, corrigindo-as ou substituindo-as, de modo a efetuar os acréscimos e integrações necessários, nos termos do artigo 54, §§ 3º e 4º, do CDC, retificando o instrumento contratual e dele extirpando todas as abusividades, sem,

entretanto, comprometê-lo em seu todo, sob pena de multa diária no importe de R\$. .... e/ou demais sanções previstas nos incisos II a XII, do artigo 18, do Decreto Federal n. 2.181/1997.

É o sucinto parecer.

  
Ricardo Augusto Amorim César  
Assessor  
Assessoria Jurídica /Procon-MG  
(Coordenação)

  
Christiane Vieira Soares Pedersoli  
Assessora  
Assessoria Jurídica/Procon-MG  
(Coordenação)

  
Tamara Camarano Ruhas  
Estagiária de Pós-Graduação em Direito  
Assessoria Jurídica /Procon-MG (Coordenação)