MANIFESTAÇÃO

Senhora Coordenadora da Asjup,

Trata-se de solicitação de apoio (8272957), da 5ª Promotoria de Justiça de Ibirité, que visa apurar a suposta inserção de cláusulas abusivas nos contratos de promessa de compra e venda firmados entre os consumidores e as empresas WAM Comercialização S/A e NG20 Empreendimentos Imobiliários S/A.

A inserção das citadas cláusulas abusivas encontra-se no contexto de comercialização de unidades imobiliárias do empreendimento "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT", localizado em Caldas Novas, Goiás.

É o relatório necessário.

2 - PRELIMINARES

Preliminarmente, tecemos algumas ponderações sobre a abusividade de cláusulas contratuais para, na sequência, **analisar a íntegra do contrato sob o ponto de vista das relações de consumo, atribuição deste órgão de proteção e defesa do consumidor.**

2.1 - Cláusulas abusivas

As cláusulas abusivas são determinações contratuais que concedem vantagens exageradas aos fornecedores em desrespeito às proteções e garantias previstas no Código de Defesa do Consumidor. Independentemente do tipo de contrato celebrado, a própria relação jurídica de consumo é suficiente para que o negócio jurídico receba proteção contra as cláusulas abusivas.

A fim de garantir direitos básicos na relação contratual entabulada entre consumidor e fornecedor, o artigo 6° do Código de Defesa do Consumidor prevê a proteção contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços.

Para o CDC, presume-se exagerada e, consequentemente, nula de pleno direito, cláusula 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.

O artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor elenca em sua redação, de maneira exemplificativa (*numerus apertus*) as cláusulas consideradas como abusivas e que, uma vez presentes nos contratos firmados entre consumidor e fornecedor, serão consideradas como nulas de pleno direito, mesmo que haja expressa anuência daquele.

2.2 - Contratos de adesão

Constitui o contrato de adesão um instrumento cujas cláusulas "são preestabelecidas unilateralmente pelo parceiro contratual economicamente mais forte (fornecedor), *ne varietur*", afirma Cláudia Lima Marques[1], isto é "sem que o outro parceiro (consumidor) possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato estrito".

Os artigos 423 e 424 do Código Civil Brasileiro preveem tratamento especial para os contratos de adesão, a fim de resguardar a vontade do consumidor na relação consumerista. O artigo 423, em consonância com

o art. 47 do CDC, prescreve que “quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á a interpretação mais favorável ao aderente". Enquanto o artigo 424, em consonância com o art. 46 do CDC, dispõe que, “nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio" desse modo, em qualquer contrato adesivo, o consumidor terá garantida a proteção contratual de seus direitos no negócio, mesmo que tal direito tenha sido dispensado por este na letra contratual.

Os contratos de adesão escritos são 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 (art. 54, § 3º, do CDC; REsp 1602678/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma do STJ, p. 31.05.2017).

Nos contratos de adesão, as cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque para permitir sua imediata e fácil compreensão (REsp 1837434/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma do STJ, p. 05.12.2019).

3 - DIREITO À INFORMAÇÃO

O direito fundamental à informação resta assegurado ao cumpridor se o dever de informar, por parte do fornecedor, estiver cumprido. É o ônus que se lhe impõe, em decorrência do exercício da atividade econômica lícita.

O art. 4° do Código de Defesa do Consumidor (bem como o art. 6°) elenca uma série de princípios a serem observados na relação de consumo, tais como o Princípio da Transparência (Lei Federal n. 8.078/90, art. 4º, “caput”), o Princípio da Harmonia das Relações de Consumo (Lei Federal n. 8.078/90, art. 4º, “caput”), o Princípio da Vulnerabilidade do Consumidor (Lei Federal n. 8.078/90, art. 4º, inciso I - por ser ele a parte econômica, jurídica e tecnicamente mais fraca e em posição de inferioridade na relação de consumo), Princípio da Boa-fé Objetiva (Lei Federal n. 8.078/90, art. 4º, inciso III - porque o Código vê o contrato não como síntese de interesses contrapostos, mas como instrumento de cooperação entre as partes, que se devem comportar com lealdade), e o Princípio do Equilíbrio Contratual Absoluto (Lei Federal n. 8.078/90, art. 4º, inciso III, fine).

A eficácia do dever de informar no âmbito contratual decorre de normas específicas previstas no Código de Defesa do Consumidor baseadas na necessidade de um agir conforme a boa-fé objetiva. A lei prevê sanções em caso de descumprimento dessa obrigação pelo fornecedor. Pelo princípio da transparência, assegura-se ao consumidor a plena ciência da exata extensão das obrigações assumidas perante o fornecedor.

Deve o fornecedor transmitir efetivamente ao consumidor todas as informações indispensáveis à decisão de consumir ou não o produto ou serviço. Tal princípio fundamenta o direito básico do consumidor à informação adequada e clara sobre os produtos e serviços (Lei 8.078/90, art. 6º, I e art. 31).

Ao lado do art. 6º, I, do CDC, o art. 46, do referido Código, institui o dever de informação e consagra o Princípio da Transparência, o qual alcança a essência da contratação, na medida em que a informação repassada ao consumidor íntegra o próprio conteúdo do contrato. Trata-se, portanto, de dever intrínseco ao negócio, que deve estar presente não apenas na formação do contrato, mas também durante toda a sua execução.

4. ANÁLISE DO CONTRATO

De antemão, há que se destacar que toda a redação do contrato, em relação ao mérito, seguiu, à risca, a disposição da Lei Federal 13.786/18, que além de alterar a Lei Federal 4.591/64, disciplinou a resolução de contratos por inadimplemento de adquirentes de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Contudo, inúmeros dispositivos das citadas Leis já foram alvo de controle pelo Poder Judiciário, que ao julgar ações revisionais e anulatórias de contrato, identificou a ocorrência de inúmeras abusividades sob o prisma do direito consumerista, aplicável aos casos por força de entendimentos jurisprudenciais já pacificados.

Por esta razão, passa-se a analisar o contrato e as cláusulas contratuais a seguir, com base nas disposições legais e nos entendimentos mais recentes do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

4.1 Do contrato de promessa de compra e venda (ID 8225504, p. 7-35)

Como citado, nota-se que o contrato de promessa de compra e venda firmado entre a parte consumidora e NG20 Empreendimentos Imobiliários S/A está, quanto à forma, devidamente ajustado, conforme disposição da Lei Federal 13.786/18.

O contrato anexado nesta solicitação de apoio foi iniciado com "quadro resumo", nos termos do art. 35-A, na Lei Federal 4.591/64, inserido pela Lei 13.786/18, contendo:

1) o preço total a ser pago pelo imóvel;

2) o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

3) o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de ser beneficiário;

4) a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

5) os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato, além do período de aplicação;

6) as consequências do desfazimento do contrato por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente.

Obs: O fornecedor não acrescentou, conforme orientação legal, as consequências do desfazimento por meio do distrato;

7) as taxas de juros aplicáveis, de forma mensal ou anual.

Obs: O fornecedor não especificou, conforme a lei, se nominais ou efetivas, nem seu período de incidência e/ou o sistema de amortização;

8) as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do comprador, do direito de arrependimento previsto no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor;

9) o prazo para quitação do contrato.

Obs: O fornecedor não inseriu, conforme orientação legal, prazo para quitação após obtenção do auto de conclusão da obra pela incorporadora. Não dá para partir do pressuposto, do ponto de vista do consumidor e do acesso à informação, que é a mesma matéria.

10) informação sobre ônus que recaiam sobre o imóvel (especificaram que o regime de incorporação é de patrimônio de afetação);

11) o número de registro do memorial de incorporação;

12) o termo final para obtenção do auto de conclusão de obra (habita-se) e as consequências da intempestividade.

Em relação ao mérito, foram notadas cláusulas contratuais que, sob o prisma da boa-fé objetiva (que preconiza a interpretação do contrato sob a sua estrutura), são abusivas na medida em que expõem o consumidor/promitente comprador à situação de onerosidade excessiva (visão esta confirmada por recentes entendimentos jurisprudenciais). Passa-se a citá-las, a seguir.

4.2 Exercício de arrependimento ("Quadro Resumo", Cláusula 16 e "PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE COTA/ FRAÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EMPREENDIMENTO PRAIAS DO LAGO ECO RESORT")

- **Cláusulas contratual - "Quadro Resumo"**

Por este INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE, as partes mencionadas e qualificadas têm, entre si, ajustadas e contratadas, em caráter irrevogável e irretratável, a presente promessa de compra e venda de fração/cota de unidade imobiliária, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer dos contratantes, que, assim, renunciam expressamente a essa faculdade, prevista no art. 420 do Código Civil, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, nas avenças aqui ajustadas, ressalvada a hipótese prevista no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor.

(...)

Direito de arrependimento: **O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias** a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, **sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial,** especialmente por telefone ou a domicílio.

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO**

  Nos casos dos contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do empreendimento, o PROMITENTE COMPRADOR poderá desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar de sua assinatura, nos termos do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor, com a devolução dos valores pagos, cabendo ao PROMITENTE COMPRADOR demonstrar, tempestivamente, o exercício do direito, por meio de carta registrada com aviso de recebimento.

- **PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE COTA/ FRAÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EMPREENDIMENTO PRAIAS DO LAGO ECO RESORT**

  Proponho à Empresa NG 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n 19.829.219/0001-26, com sede à Av. Cel. Cirilo Lopes de Morais, QD 11 Lt. 07 - Turista I, município de Caldas Novas, GO, doravante designada apenas PROMITENTE VENDEDORA, a compra da Cota/Fração ora adquirida, segundo as condições aqui especificadas, pela qual pago, neste ano, o respectivo princípio de pagamento, em caráter irretratável e irrevogável. Sendo aprovada esta proposta comprometo-me a firmar o respectivo contrato de compra e venda, no prazo máximo de 07 (sete) dias, a contar do recebimento mesmo, ou quando solicitado a comparecer ao escritório da empresa, sob pena de caracterizar-se o arrependimento previsto no art. 420 do Código Civil. Declaro estar de acordo com o teor e condições do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda padrão, do Regulamento de Uso e demais documentos registrado no CRI de Caldas Novas-GO, sob N° RI2-29.684.

ANÁLISE JURÍDICA: o preâmbulo do contrato afirma que o instrumento trata de promessa de compra e venda de fração/quota de unidade imobiliária, não comportando arrependimento por parte dos contratantes, exceto pela hipótese legal prevista no art. 49 do CDC, e portanto, obriga, em razão da suposta natureza do contrato, os contratantes a renunciarem seu direito de arrependimento, previsto no art. 420 do Código Civil.

O instituto do arrependimento disposto no Código Civil afirma que quando um contrato prevê o direito de arrependimento a uma das partes, as "arras" ou "sinal" (entendidos como um valor ou bem entregue por uma parte à outra no momento da celebração do contrato como forma de confirmação da intenção de cumprir o contrato) perdem a sua função confirmatória e passam a ter uma função indenizatória; ou seja, passam a ser uma forma de compensação à parte prejudicada que, ao assinar o contrato, acreditava que ele seria integralmente cumprido.

Art. 420. *Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as*

arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

Contudo, há que se salientar que, conforme entendimento já pacificado na jurisprudência nacional, as empresas que exercem atividade de construção e incorporação se submetem ao Código de Defesa do Consumidor, nos termos do art. 3°, § 2°[2] . É o que se confirma, inclusive, em decisões recentes do TJMG:

EMENTA: CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – REVELIA – CDC – RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR – CLÁUSULA PENAL – PERDAS E DANOS – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS – DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA. ***O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às empresas que exercem atividade de construção e incorporação, nos termos do art. 3º, §2º do CDC.*** *Embora evidenciada a ocorrência de revelia, seus efeitos não são absolutos e não afastam da parte autora o ônus de fazer prova dos fatos constitutivos de seu direito. É possível a resilição do compromisso de compra e venda por parte do promitente comprador, quando não se lhe afigurar viável a manutenção dos termos do contrato. Na hipótese de resolução contratual por culpa do promitente comprador, é abusiva a cláusula que prevê a retenção, a título de multa penal compensatória, sobre o valor total do contrato, devendo a fixação ser feita com base nos valores efetivamente pagos. Os juros de mora relativos à restituição das parcelas pagas devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão quando não evidenciada a mora do credor. A devolução deve ocorrer em única parcela. A devolução parcelada mostra-se abusiva, ofendendo os princípios atinentes à legislação consumerista. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.271492-1/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/10/2024, publicação da súmula em 03/10/2024) (grifo nosso).*

Desta forma, tratando-se o contrato em questão de natureza consumerista, a imposição, exclusivamente ao consumidor/promitente comprador, de renúncia, em caráter irretratável e irrevogável, do seu direito de arrependimento, excetuada a hipótese do art. 49 do CDC, caracteriza abusividade na medida em que gera um desequilíbrio contratual que expõe o consumidor/promitente comprador à situação de excessiva onerosidade, afinal, o arrependimento, pelo consumidor, possuirá, nesta hipótese, caráter indenizatório somente a favor do fornecedor, que caso se arrependa, não se obrigaria a indenizar o consumidor, se não há hipótese prevista no § 1° do art. 43-A da Lei Federal 13.786/18.

Art. 43-A. [...]
§ 1º *Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.*

As cláusulas ("Quadro Resumo", Cláusula 16 e "PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE COTA/ FRAÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EMPREENDIMENTO PRAIAS DO LAGO ECO RESORT") afirmam que o consumidor pode desistir do contrato, nos termos do art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, desde que cumpra a condição de demonstrar, tempestivamente, o exercício do direito por meio de carta registrada com aviso de recebimento (AR).

A redação também denota prática abusiva contratual em desfavor do consumidor na medida em que o exercício do direito de arrependimento, por ser potestativo, não admite a imposição de condicionamento para o seu pleno exercício. É inclusive, o que decide o TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – [...] – CONTRATAÇÃO DE CONSÓRCIO FORA DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL – DESISTÊNCIA DO CONSORCIADO – EXERCÍCIO DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO [...].

[...] Para o exercício do direito de arrependimento, que é potestativo, não é possível a inclusão de condicionantes. A inércia do fornecedor em restituir o valor pago pelo consumidor que exerce o direito de arrependimento não se confunde com cobrança indevida, descaracterizando a hipótese de devolução em dobro prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC. [...] (TJMG – Apelação Cível 1.0000.23.090089-6/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Pereira da Silva, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/07/2023, publicação da súmula em 12/07/2023)

SUGESTÃO: ALTERAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS.

Sugere-se a supressão dos trechos que impõem a renúncia do direito de arrependimento cível ao promitente comprador, bem como que impõem condicionantes ao exercício do direito de arrependimento consumerista nas cláusulas ("Quadro Resumo", Cláusula 16 e "PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE COTA/ FRAÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EMPREENDIMENTO PRAIAS DO LAGO ECO RESORT").

4.3 - Correção monetária, juros e multa ("Quadro Resumo", Cláusulas 6, 7 e 8, "PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE COTA/ FRAÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EMPREENDIMENTO PRAIAS DO LAGO ECO RESORT" e "CHECKLIST INFORMAÇÕES GERAIS")

- **Cláusula contratual - "Quadro Resumo"**

  Parcelas reajustáveis ao mês de acordo com variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, acrescidos de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês *pro rata dies.*

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA SEXTA - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

  PARÁGRAFO ÚNICO: Por pacto entre as partes fica acordado que as parcelas do preço serão pagas pelo PROMITENTE COMPRADOR com incidência de reajuste mensal, até a final quitação das mesmas, visando assegurar o equilíbrio econômico financeiro do contrato, estabelecendo-se, para tanto, o que segue abaixo como forma de evitar o enriquecimento indevido de uma parte em detrimento da outra aqui contratante.

  a) Até a data da concessão do "Habite-se": Todas as parcelas relacionadas como reajustáveis serão reajustadas mensalmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, tomando como forma de reajuste a variação ocorrida entre o índice base, do mês anterior à data do presente instrumento, e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

  b) Após a data da concessão do "Habite-se": Uma vez concedido o termo de habite-se serão os valores das parcelas ainda não pagos corrigidos pelo IPCA + 0,5% a.m. (zero vírgula cinco por cento) ao mês, tomando como forma de reajuste a variação ocorrida entre o índice base, do mês anterior à data do presente instrumento, e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PARCELAS DE PAGAMENTO**

  PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso não sejam pagas, em seus vencimentos, as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, a resgate *"pro rata die"* pelo índice pactuado e vigente no mês de pagamento, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado e juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano. Havendo cobrança extrajudicial, via advogado, serão cobrados honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total recebido, devidamente corrigido, e

ainda o reembolso das demais despesas feitas pela PROMITENTE VENDERA tendo como objetivo o recebimento da dívida, nos termos dos artigos 389 e 391 do Código Civil Brasileiro.

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA OITAVA - DA INADIMPLÊNCIA E DA RECISÃO DO CONTRATO**

  I - Fica convencionado, entre as partes que a mora ocorrerá de pleno direito, no caso de impontualidade no pagamento de qualquer das prestações, conforme dispõe o artigo 397 do Código Civil, sujeitando-se o PROMITENTE COMPRADOR ao pagamento à PROMITENTE VENDEDORA dos valores das obrigações vencidas e não pagas, sem prejuízo ao reajuste pactuado, acrescidas das seguintes penalidades:

  a) As parcelas ficarão sujeitas até o seu efetivo pagamento, a reajuste *pro rata die* do índice pactuado e vigente no mês do pagamento, acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso que incidirão sobre o valor do principal.

- **PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE COTA/FRAÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EMPREENDIMENTO PRAIAS DO LAGO ECO RESORT**

  As parcelas do saldo, mensais e consecutivas, serão reajustadas mensalmente, pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor amplo, ocorrida entre o índice base, referente ao segundo mês anterior ao mês da venda correspondente ao vencimento de cada parcela, até a entrega do empreendimento. Após a entrega do empreendimento as parcelas serão reajustadas pelo IPCA- Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pela FGV, ou por outro índice que substitua, mas 0,5%. Quando o saldo for parcelado em até 36 (trinta e seis) vezes, os reajustes pelos mesmo índices supracitados passam a ser anuais.

- **CHECKLIST INFORMAÇÕES GERAIS**

  2. Estou ciente de que as parcelas são reajustáveis pelo IPCA até a concessão do Termo de Habite-se e que, uma vez concedido o Termo Habite-se, as parcelas do saldo ainda não pagas passarão a ser reajustadas pelo IPCA acrescido da respectiva taxa de juros prevista no contrato.

ANÁLISE JURÍDICA: O item c do "Quadro Resumo" do contrato, ao determinar a forma de pagamento, afirma que as parcelas a serem adimplidas serão reajustáveis mensalmente de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos de juros remuneratórios de 0,5% ao mês, proporcionais ao dia.

Já a Cláusula 6 acrescenta informações sobre os reajustes mensais, sendo as informações apresentadas no "Quadro Resumo" previstas, sem todas as informações, na alínea "b" do parágrafo único da cláusula.

> *[...]* ***PARÁGRAFO ÚNICO:*** *Por pacto entre as partes fica acordado que as parcelas do preço serão pagas pelo PROMITENTE COMPRADOR com incidência de reajuste mensal, até a final quitação das mesmas, visando assegurar o equilíbrio econômico financeiro do contrato, estabelecendo-se, para tanto, o que segue abaixo como forma de evitar o enriquecimento indevido de uma parte em detrimento da outra aqui contratante.*
> ***a)*** *Até a data da concessão do "Habite-se": Todas as parcelas relacionadas como reajustáveis serão reajustadas mensalmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, tomando como forma de reajuste a variação ocorrida entre o índice base, do mês anterior à data do presente instrumento, e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.*
> ***b)*** *Após a data da concessão do "Habite-se": Uma vez concedido o termo de habite-se serão os valores das parcelas ainda não pagos corrigidos pelo IPCA + 0,5% a.m. (zero vírgula cinco por cento) ao mês, tomando como forma de reajuste a variação ocorrida entre o índice base, do mês*

anterior à data do presente instrumento, e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela. [...]

Se a Cláusula 6 dispõe sobre o reajuste/correção monetária das parcelas, com incidência de juros remuneratórios; as cláusulas 7 e 8, a tratar de eventuais inadimplementos, abordam, além da correção e das taxas de juros remuneratórios, a aplicação de multas e juros moratórios.

Aqui vale o destaque sobre a legalidade da cumulação das citadas taxas, ou, em outras palavras, da capitalização de juros praticados pela incorporadora imobiliária.

Em que pese a capitalização de juros ser, geralmente, considerada ilegal, conforme entendimento expresso da Súmula 541 do Superior Tribunal de Justiça, sua proibição é limitada, em regra, somente aos contratos bancários, não se estendendo aos contratos firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis. É inclusive, o que entendeu o TJMG ao julgar o IRDR 1.0301.16.015958-0/002, conforme se depreende no precedente abaixo:

*EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. [...] AÇÃO REVISIONAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO OBTIDO DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. ABUSIVIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS PELO IPCA. COBRANÇA PERMITIDA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1) [...] 2) A 2ª Seção Cível do TJMG, ao julgar o IRDR de nº 1.0301.16.015958-0/002, fixou a tese de que: "Nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis - fora do Sistema Financeiro Imobiliário - **admite-se a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, nos termos do que estabelece o artigo 5.º, inciso III, §2.º, da Lei n.º 9.514/97, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil, e desde que esteja expressamente ajustada entre os contratantes**." 3) Não há ilegalidade na previsão contratual de reajuste das parcelas mensais de financiamento habitacional pelo índice do IPCA/IBGE. (TJMG – Apelação Cível 1.0000.21.047378-1/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/11/2023, publicação da súmula em 27/11/2023) (grifamos)*

Entretanto, em que pese não se vislumbrar, a princípio, ilegalidade nos reajustes e cobranças expressados em contrato, cada cenário deverá ser observado de forma individualizada, já que a capitalização de juros, especialmente quando somadas a outras penalidades (multa, taxa de fruição, e retenção de valores pagos), pode representar uma onerosidade excessiva ao consumidor em caso de atraso no pagamento das parcelas.

SUGESTÃO: ALTERAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS.

Assim sendo, não estando claras e suficientes as condições impostas, inclusive quando relacionadas à apresentação do "Quadro Resumo", sugere-se a alteração da redação das citadas cláusulas ("Quadro Resumo", Cláusulas 6, 7 e 8, "PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE COTA/ FRAÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EMPREENDIMENTO PRAIAS DO LAGO ECO RESORT" e "CHECKLIST INFORMAÇÕES GERAIS"), pelo fornecedor, para que, em conformidade ao inciso III do art. 6º do Código de Defesa do Consumidor, preste informações mais claras e precisas sobre as características, preços e riscos das taxas incidentes.

4.4 Inadimplência e Rescisão do contrato ("Quadro Resumo", Cláusula 8 e "CHECKLIST INFORMAÇÕES GERAIS")

- **Cláusula contratual - "Quadro Resumo"**

Rescindido o contrato por inadimplência ou culpa do PROMITENTE COMPRADOR ficarão à sua disposição as importâncias que pagou, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido e **devolvidas em até 30 (trinta) dias após a data de "concessão do Habite-se", deduzida a importância equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de perdas e danos, além da comissão de corretagem. Após a efetiva entrega também serão**

deduzidos, caso não pagos, impostos reais e mais despesas incidentes sobre o imóvel e taxas de condomínio. Ainda será deduzida a importância de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês sobre o valor atualizado do imóvel, *pro rata die,* a título de fruição pelo uso.

- **Cláusula contratual - DA INADIMPLÊNCIA E DA RESCISÃO DO CONTRATO**

  PARÁGRAFO ÚNICO: O simples pagamento do principal sem o reajuste monetário e/ou sem os demais acréscimos moratórios não exonerará o PROMITENTE COMPRADOR da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

  IV - São causas de rescisão do contrato, entre outras quais são enumeradas:

  A) A falta de pagamento de 03 (três) parcelas seguidas ou alternadas do sinal/entrada previstas na Cláusula 6°, item II, a.1, no caso de parcelamento do valor, ou de parcelas do saldo do preço, ou qualquer outro débito, obedecendo-se o disposto do artigo 1, n° VI, da Lei 4.864 de 29.11.65.

- **Cláusula contratual - PARÁGRAFO SEGUNDO:** Uma vez rescindindo o contrato por inadimplência ou culpa do PROMITENTE COMPRADOR, ficarão à sua disposição as importâncias pagas, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido e devolvidas em até 30 (trinta) dias após a data de "concessão do Habite-se" ou 60 (sessenta) dias após a formalização do distrato, **deduzida a importância equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de prefixação das perdas e danos**, independentemente de comprovação das mesmas. **Também será integralmente retida a comissão de corretagem, já consignada na Proposta de Compra de Venda** e no QUADRO RESUMO, deste instrumento. O adquirente ainda **responderá pelas quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel e às taxas de condomínio**, se não adimplidas.

- **CHECKLIST INFORMAÇÕES GERAIS**

  9. Estou ciente de que, em caso de rescisão do contrato por inadimplência ou iniciativa do COMPRADOR, haverá a restituição das importâncias que pagou, acrescidas de correção do período, e devolvidas em até 30 (trinta) dias após a data de "concessão do Habite-se", deduzida a importância equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de perdas e danos, além da corretagem. Também serão deduzidos, caso não pagos, impostos reais, outras despesas incidentes sobre o imóvel e taxas de condomínio. Ainda será deduzida a importância de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*, a título de fruição pelo uso.

ANÁLISE JURÍDICA: De início, salienta-se que a alínea "a" do inciso IV trata sobre "a falta de pagamento de 03 (três) parcelas seguidas ou alternadas do "sinal"/"entrada" previstas na Cláusula 6, item II, a.1 (...)".

Analisando o contrato, percebe-se a inexistência dos citados dispositivos na cláusula 6, fato que enseje a alteração da redação do citado inciso.

Ato contínuo, o parágrafo segundo do inciso IV, com referência direta no "Quadro Resumo", afirma que:

> *C8, IV, §2º: Uma vez rescindido o contrato por inadimplência ou culpa do PROMITENTE COMPRADOR, ficarão à sua disposição as importâncias pagas, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido e devolvidas em até 30 (trinta) dias após a data de "concessão do Habite-se" ou 60 (sessenta) dias após a formalização do distrato, deduzida a importância equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de prefixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas. Também será integralmente retida a comissão de corretagem, já consignada na Proposta de Compra e Venda e no QUADRO RESUMO,*

deste instrumento. O adquirente ainda responderá pelas quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel e às taxas de condomínio, se não adimplidas.

A cláusula prevê a retenção de 50% do valor a ser restituído à promitente compradora, a título de perdas e danos, além da comissão de corretagem, impostos e taxas de condomínio, em caso de rescisão por inadimplência ou culpa do promitente comprador. Em que pese a previsão estar amparada no art. 67-A da Lei 13.786/18, há que se destacar os seguintes entendimentos, já muito pacificados, do TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – LOTE – DESISTÊNCIA DO COMPRADOR – CDC – REVISÃO CLAUSULAS ABUSIVAS – POSSIBILIDADE – MULTA RESCISÓRIA DEVIDA – CUMULAÇÃO COM TAXA DE ADMINISTRAÇÃO – ABUSIVIDADE – COMISSÃO DE CORRETAGEM – [...]
As normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis às relações estabelecidas entre os compradores de imóveis e as construtoras/loteadoras.
A aplicação do princípio do pacta sunt servanda não é absoluta, sendo perfeitamente possível eventual declaração de nulidade quando observada a existência de cláusulas contratuais que deem origem a uma situação de desequilíbrio entre as partes.
Em caso de rescisão do contrato de compra e venda por desistência do comprador, deve este arcar com a multa compensatória/perdas e danos.
O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, sendo lícito o percentual de retenção fixado em 10% (dez por cento) do valor pago, como multa rescisória, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade e obstando o enriquecimento sem causa da construtora que poderá renegociar o bem.
A estipulação de cláusula penal juntamente de outra multa cominatória caracteriza bis in idem, de modo que descabe a retenção de multa convencional rescisória e taxa administrativa, sob pena de enriquecimento ilícito da vendedora.
É abusiva a cláusula contratual que prevê, em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, o ressarcimento à promitente vendedora de todos os tributos incidentes sobre o negócio jurídico, uma vez que coloca o consumidor em posição de evidente desvantagem e desrespeita a natureza consumerista da relação jurídica.
Em regra a comissão de corretagem é devida pelo vendedor, já que é ele quem contrata o corretor, autorizando-o a intermediar a venda do imóvel, sendo, todavia, possível que a comissão seja cobrada do comprador, caso haja ajuste entre todas as partes, circunstância que deve ser comprovada cabalmente, por meio de prova inequívoca. (TJMG – Apelação Cível 1.0000.24.348743-6/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 02/12/2024, publicação da súmula em 04/12/2024)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DISTRATO – QUITAÇÃO – INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA – RETENÇÃO DE VALORES – ABUSIVIDADE – PARCELA ÚNICA. A quitação fornecida pelo consumidor deve ser interpretada restritivamente, pois a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem decidido que a declaração de plena e geral quitação deve ser interpretada modus in rebus, limitando-se ao valor lá registrado. Havendo a rescisão do contrato por interesse exclusivo do comprador, faz jus a vendedora à retenção de parte dos valores pagos, como forma de ressarcimento pelos prejuízos do desfazimento do negócio. O percentual de retenção deve ser fixado entre 10% e 25% dos valores efetivamente pagos, a depender das peculiaridades do caso concreto, não se justificando retenção em percentual máximo se o comprador sequer usufruiu do bem alienado. Com a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, por iniciativa de quaisquer dos contratantes, a devolução do valor, seja ela parcial ou total, deve dar-se em parcela única e imediata, sendo abusiva a cláusula que estabelece a restituição parcelada do montante (Súmula 543 do STJ). (TJMG – Apelação Cível 1.0000.24.347024-2/001, Relator(a): Des.(a) Clayton Rosa de Resende (JD Convocado), 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento e publicação em 21/11/2024)

Salienta-se que o percentual de retenção citado nos precedentes acima, pelo promitente vendedor/fornecedor, encontra amparo jurisprudencial do STJ, mais especificamente na decisão da 3ª Turma, que julgou o Agravo Interno no REsp 1361921/MG, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellize, em junho de 2016.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – [...] – DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR – RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS – SÚMULA 543 DO STJ – CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA – PERCENTUAL SOBRE OS VALORES PAGOS – ADEQUAÇÃO [...]. [...] Conforme enunciado da Súmula 543 do 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. A jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça vem admitindo, nos casos de cláusulas abusivas, a retenção pelo promitente vendedor de percentual sobre os valores pagos, até o máximo de 25%, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, especialmente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem. (STJ, Ag. Int. REsp 1361921/MG) [...] (TJMG – Apelação Cível 1.0000.24.062018-7/001, Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/10/2024, publicação da súmula em 03/10/2024)

Como se percebe nos entendimentos invocados, a retenção acima de 25% sobre os valores pagados pelo consumidor/promitente comprador, como forma de indenização pelos prejuízos suportados, especialmente das despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, são consideradas abusivas.

Ademais, a retenção integral da comissão de corretagem, em regra devida pelo vendedor, responsável pela contratação do corretor e por autorizá-lo a intermediar a venda, também será considerada abusiva caso inexista prova cabal de ajuste entre as partes para que seja ela cobrada do promitente comprador.

Inexistindo redação que garanta, de forma clara e inequívoca, o ajuste entre as partes neste sentido, há que se falar abusividade presumida, nos termos dos precedentes invocados, e da disposição do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Faz-se necessário, portanto, alterar este trecho da cláusula também.

A previsão de retenção de valores correspondentes a todos os tributos incidentes sobre o negócio, em caso de rescisão por culpa do promitente comprador, também revela-se abusiva na medida em que o contrato já prevê a incidência de multa em caso de rescisão contratual, que visa a indenização, por perdas e danos, ao promitente vendedor.

Ressalta-se que a relação jurídica em análise está amparada pelos princípios e disposições consumeristas, presumindo-se, portanto, a hipossuficiência técnica e financeira da promitente compradora. Sendo assim, impor unicamente à consumidora que arque com ônus tributários que recaem sobre o negócio jurídico mostra-se como medida desproporcional à natureza de consumo da relação jurídica, evidenciando a imposição de excessiva onerosidade à consumidora.

A hipótese de cobrança de indenização por fruição, fixada em 0,5% ao mês, do preço atualizado do imóvel, também se mostra potencialmente abusiva uma vez que a taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que aferiu o ocupante pela fruição do bem durante o período de inadimplemento.

Explicação: o espaço da taxa de fruição é evitar o enriquecimento sem causa e remunerar o proprietário pelo período que não recebeu a prestação vencida, e nem pôde dispôr do imóvel. Desta forma, a indenização pelo tempo de fruição do imóvel configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual, ainda que por inadimplemento, devendo ser cobrado separadamente, quando comprovada a utilização indevida do imóvel edificado, nos moldes dos contratos de associação e de cessão de direitos de utilização.

Ademais, sendo o instituto um mecanismo a parte da rescisão contratual, que se muito se assemelha, no caso, aos lucros cessantes, não se pode cumulá-los com a multa (e não juros) moratória pelo atraso nas parcelas, já que a finalidade da cobrança seria a mesma: a indenização pela injusta (in)disposição do

imóvel.

Assim sendo, tendo a estrutura da cláusula optado por inserir parágrafos a cada alínea apresentada; estando o parágrafo terceiro, que trata da fruição, diretamente ligado ao inciso IV, que trata das hipóteses que dão causa à rescisão do contrato; e fazendo ele referência direta ao parágrafo segundo, que fala das consequências após a rescisão do contrato, a supressão da redação do parágrafo terceiro nesta cláusula se faz necessária, assim como a inserção, em cláusula apartada, de nova redação que ajuste o texto para que, ao tratar da taxa de fruição, utilize-se como base o valor do contrato, e não do imóvel; que impeça a cobrança de multa moratória sobre a inadimplência da parcela; que não ligue a cobrança da taxa com a rescisão do contrato; e indique, de forma clara, com base nos contratos de associação e cessão de utilização, as formas e hipóteses objetivas de fruição do imóvel.

Sobre as informações da potencial abusividade e/ou ilegalidade sobre a cobrança da taxa de fruição, nos moldes apresentados no contrato, destacam-se os seguintes precedentes interpretativos do STJ e do TJMG:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR. 1. […] 2. […] 3. "Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes, e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel edificado." (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.). 4. […] 5. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.109.469/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)*

> *EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAIS E MORAIS EM RAZÃO DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – [...] – RECONHECIMENTO DO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA – [...] – PERDAS E DANOS E MULTA INACUMULÁVEIS – […]. (...) Em que pese ser devida a indenização pelos lucros cessantes, independentemente de prova, posto que presumível o prejuízo, não se pode cumulá-los com a multa moratória, já que a finalidade é a mesma, qual seja, a indenização pelo atraso na entrega do imóvel. Seguindo a mesma orientação do STJ, a parte autora deve fazer a escolha entre a multa moratória ou os lucros cessantes, uma vez inacumuláveis, cujo valor será apurado mediante liquidação por arbitramento, já ressalvado que a multa moratória não poderá ser calculada com base no valor do imóvel. (...) (TJMG – Apelação Cível 1.0000.20.510252-8/001, Relator(a): Des.(a) Mota e Silva, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/11/2020, publicação da súmula em 11/11/2020)*

Por fim, destaca-se que a cláusula 8 não aborda as consequências da rescisão contratual por culpa do promitente vendedor, ainda que algumas delas tenham sido superficialmente citadas na cláusula 11, sendo, portanto, necessária a inclusão dessa hipótese, conforme disposição legal e jurisprudencial, sob pena de configurar desequilíbrio contratual em favor da fornecedora.

SUGESTÃO: ALTERAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS.

4. 5 Imposição de administradora e síndico (Cláusula 3)

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA TERCEIRA - DA TITULARIDADE DO EMPREENDIMENTO, DA INCORPORAÇÃO E DO USO**

  Para resguardar direitos e confirmar obrigações as partes firmam as seguintes declarações:

  2 – DECLARA O PROMITENTE COMPRADOR

  f) que tem pelo conhecimento de que a fração/cota ora adquirida é parte de um empreendimento, que funcionará em sistema de multipropriedade, e que a unidade objeto desse contrato foi concebida para

operar e funcionar dentro da modalidade de hotel residência, conceituada como “flat”, cujas características operacionais demandam a prestação de serviços operacionais compatíveis com as necessidades de seus ocupantes, e que a empresa **NOVA GESTÃO HOTELARIA LTDA** , que fará a gestão do empreendimento por si, ou por empresa por ela contratada, conforme regulamento de uso que passa a integrar a incorporação registrada no CRI de Caldas Novas;

ANÁLISE JURÍDICA: a imposição da empresa NOVA GESTÃO HOTELARIA LTDA, integrada à promitente vendedora, como administradora das unidades e síndica do condomínio é considerada abusiva na medida em que restringe a liberdade de escolha dos compradores/condôminos, contrariando o princípio da autonomia da vontade. Neste sentido, dispõem os arts. 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor:

> ***Art. 39.*** *É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I – condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;*
>
> ***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;*

SUGESTÃO: SUPRESSÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL.

4.6 Cessão de direitos sem anuência do consumidor (Cláusula 3)

- **Cláusula contratual - DECLARA O PROMITENTE COMPRADOR:**

j) a promitente vendedora fica autorizada, desde já, a ceder e a transferir, ou a fazer a correspondente promessa, ou, de outra forma dispor, no todo ou em parte, dos direitos creditórios decorrentes deste instrumento particular de compra e venda de cota/fração de unidade residencial em regime de multipropriedade, juntamente às instituições financeiras, sem qualquer interferência, anuência ou participação do proponente comprador, ficando este ciente dessa autorização no ato da assinatura do presente instrumento.

ANÁLISE JURÍDICA: cláusulas que permitam a cessão de direitos para terceiros, sem necessidade de anuência do consumidor, são consideradas abusivas na medida em que suprimem o exercício do direito da contratante sobre o produto adquirido e suas características na época da contratação; e ferem a disposição dos incisos II e III do art. 6° do Código de Defesa do Consumidor, já que o consumidor pode não ser informado sobre a transferência de seus direitos e, eventualmente, ser prejudicado pela escolha do cessionário.

SUGESTÃO: SUPRESSÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL.

4.7 Contrato de Associação e Venda Casada (ID 8225504, p. 25-32)

ANÁLISE JURÍDICA: o contrato de associação à "WAM FIDELIDADE" é desvinculado do contrato de promessa de compra e venda, no entanto, a adesão à WAM Fidelidade é apresentada como uma vantagem e, implicitamente, pode ser considerada como venda casada, prática abusiva prevista no art. 39 do Código de Defesa do Consumidor.

SEÇÃO IV: Das Práticas Abusivas

Art. 39*. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I – condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos; [...]*

A adesão a programas de fidelidade não pode ser uma condição para aquisição de bens e serviços, sendo, portanto, necessária a comprovação, de forma cabal, de que a promitente compradora, enquanto consumidora, quis aderir a benefício de forma voluntária, e não porquê a associação à Wam Fidelidade lhe foi imposta, ainda que implicitamente.

SUGESTÃO: SUPRESSÃO DA REDAÇÃO.

4.8 Direito à informação (Cláusula 3, Cláusula 9 e Cláusula 10)

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRANTES**

  IV - Correrão por conta do PROMITENTE COMPRADOR todas as despesas e os encargos fiscais relativos ao objeto desde contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, letra B - DO OBJETO, devidos a partir da data de concessão do "habite-se" e entrega da obra, tais como: d) quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelo órgão público.

ANÁLISE JURÍDICA: Não foi especificado quais outros pagamentos podem ser exigidos pelo órgão público. Falta clareza e precisão na redação do item 'd', descumprindo o direito à informação previsto no art. 6° do Código de Defesa do Consumidor.

SUGESTÃO: ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA DÉCIMA - DA CONSTRUÇÃO DA OBRA**

  PARÁGRAFO QUARTO: A sobrecarga (carga útil) máxima permitida nos edifícios é a prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. Em razão disso, o PROMITENTE COMPRADOR não poderá sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores ao limite por ela estabelecido.

ANÁLISE JURÍDICA: Não foi especificado qual a sobrecarga (carga útil) máxima permitida nos edifícios. Falta clareza e precisão na redação do parágrafo quarto, descumprindo o direito à informação previsto no art. 6° do Código de Defesa do Consumidor.

SUGESTÃO: ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL

4.9 Demais pontos controversos (Cláusula 9)

- **Cláusula contratual - CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRANTES**

II - São obrigações do PROMITENTE COMPRADOR, dentre outras constantes desse contrato:

d) conhecer todos os termos do Regulamento de Uso - Anexo II e Minuta da Futura Convenção, instrumentos por meio dos quais o uso e o gozo do empreendimento encontram-se discriminados e aceitar o uso e gozo do imóvel na forma neles descrita.

ANÁLISE JURÍDICA: para além das cláusulas e trechos apontados, a existência de cláusulas genéricas, como, por exemplo, a cláusula 9, que impõe ao promitente comprador "conhecer todos os termos do regulamento de uso", sem especificar os termos, podem ser consideradas abusivas na medida em que a falta de clareza e precisão na redação fere o direito à informação prevista no art. 6° do Código de Defesa do Consumidor.

SUGESTÃO: SUPRESSÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL.

5. CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária sob o regime de "multipropriedade" apresentado aos consumidores, em que pese observar a legislação, apresenta inúmeras inconsistências que se traduzem em práticas abusivas de acordo com a jurisprudência nacional e do Estado de Minas de Gerais.

O contrato associativo, por sua vez, não apresenta cláusulas abusivas, mas caracteriza potencial prática de venda casada a depender da forma como é apresentado à promitente compradora.

Já o contrato de cessão de direitos não apresenta, ainda que implicitamente, questões de ordem legal.

Sendo assim, há necessidade de alterar e suprimir cláusulas do contrato de promessa de compra e venda, alterando a sua redação para sanar vícios e informar, de maneira clara e precisa, as condições apresentadas a(o) consumidor(a) antes da assinatura.

Belo Horizonte, 18 de fevereiro de 2025.

Fernando Lucas de Almeida Pereira
Assessor Jurídico

Gabriel Araújo de Mesquita
Estagiário de Pós-Graduação

Rayanne Milene Figueiredo Gomes
Estagiária de Pós-Graduação

De acordo com a manifestação, após a revisão.
Belo Horizonte, na data da assinatura digital.

Christiane Pedersoli
Coordenadora da Assessoria Jurídica do Procon-MPMG

[1] MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIM, Antônio Herman Vasconcelos e.; MIRAGEM, Bruno. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2006, p. 645.

[2] Art. 3° Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. § 1° Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

Documento assinado eletronicamente por **CHRISTIANE VIEIRA SOARES PEDERSOLI**, **COORDENADOR II**, em 20/03/2025, às 10:57, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.

Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA**, **ASSESSOR JURIDICO**, em 20/03/2025, às 11:03, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica, informando o código verificador **8593587** e o código CRC **0EFCB6D5**.

RUA GONÇALVES DIAS, 2039 15º ANDAR - Bairro LOURDES - Belo Horizonte/ MG
CEP 30140092 - - www.mpmg.mp.br