**INSTITUTO FEDERAL CATARINENSE – CAMPUS CAMBORIÚ**

**TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

**O DIREITO DO CONSUMIDOR NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

**Possíveis Práticas Abusivas em Incorporações Imobiliárias**

***Douglas Cruz;***

***Klebson Alvarenga Miranda Junior;***

***Prof. Orientador Gilmar Bolsi;***

***Profª. Co orientadora Caroline Paula Verona e Freitas***

CAMBORIÚ, 2019

**RESUMO**

A evolução das relações sociais, junto ao consumo em massa, fez surgir uma nova necessidade nas relações de consumo, sendo criado então o Código de Defesa do Consumidor para reger essas relações. Este artigo visa esclarecer e explorar, juntamente com o Código de Defesa do Consumidor, alguns elementos referentes a segurança jurídica de um negócio imobiliário. Antes do desenvolvimento do Código de Defesa do Consumidor, a jurisprudência brasileira já utilizava a boa-fé objetiva, como cláusula geral, conceito jurídico indeterminado ou princípio. A principal finalidade de criação do Código de Defesa do Consumidor é restabelecer um bom convívio entre consumidor e produtor, a responsabilidade de produto ou serviço com algum vicio ou culpa, atribuindo ao fornecedor a obrigação de indenizar. Na atual sociedade a liberdade contratual passou a ser unilateral, ou seja, a parte economicamente mais forte é quem impõe as condições de contratação, houve então a necessidade de intervenção do estado através de soluções legislativas, administrativas e judiciais. O comércio em massa, provocou uma necessidade de contratos padrões, estipulando clausulas e condições correspondentes, fazendo com que o cliente não tenha outra opção senão aceitar, este foi o surgimento dos contratos de adesão. A característica mais marcante deste contrato é a sua estipulação unilateral pelos fornecedores, impondo aos consumidores que só tem como alternativa, caso quiserem ou precisarem, aderir as disposições previamente estipuladas. Nos últimos anos houve um crescimento imobiliário, onde segue uma tendência na aquisição de imóveis na planta, por este motivo, o entendimento é necessário sobre o assunto de abusividade nas incorporações. Tal análise se fez entender que, no mercado imobiliário é comum o uso nos contratos, de textos de difícil interpretação e com várias cláusulas desfavoráveis ao consumidor, contrariando princípios de boa-fé, equilíbrio e justiça contratual. Além do conhecimento sobre os direitos e deveres quanto a um contrato imobiliário, o cumprimento efetivo da norma que impedirá possíveis práticas abusivas que possam vir a surgir, garantindo assim uma boa negociação ao adquirente. Buscou-se então, responsabilidades das Incorporações Imobiliárias, o Código de Defesa do consumidor em negócios imobiliários, além da análise de diversas leis que podem vir a configurar uma prática abusiva. O Código de Defesa do Consumidor, embora não discipline os contratos especificamente, aplica-se a todos os tipos de contratos que gerem relação de consumo.

**PALAVRAS-CHAVE:** Incorporações Imobiliárias. Cláusulas abusivas. Código de Defesa do Consumidor.

**1 INTRODUÇÃO**

Dado a grande quantia de transações imobiliárias e importância econômica que os bens imóveis representam atualmente, principalmente pelo crescimento da oferta e demanda. Busca-se constatar se o consumidor está ou não protegido em um negócio imobiliário.

O presente estudo abordará sobre as responsabilidades como Incorporadora, as possíveis práticas e cláusulas abusivas que rotineiramente são inclusas em contratos e negociações com Incorporação Imobiliária e, análise de práticas abusivas nas decisões judiciais sobre as Incorporações Imobiliárias no Estado de Santa Catarina.

A primeira etapa do artigo, fará um esboço histórico sobre como surgiu o Código de Defesa do Consumidor, segurança jurídica e todos os outros princípios constitucionais que podem ser aplicados, em seguida teremos a conceituação sobre os elementos da relação jurídica, consumidor e fornecedor, figuras essas que serão essenciais de entendimento para os próximos estudos.

Na próxima etapa, será explicado sobre os diferentes tipos de problemas com contratos de adesão, devido a quase nula participação de quem adquire, ou seja, imposições de ônus excessivos, falta das informações sobre o negócio ou bem e, em especial, redação de forma equivocada tornando-se por consequência abusiva.

Veremos que nesta modalidade de contratação, torna-se propicio o surgimento de clausulas abusivas, pois o fornecedor sempre visa assegurar sua posição, por isso colocará condições que podem afrontar a boa-fé. Diante disso, há o falso pressuposto que as partes assinaram o contrato de acordo com a autonomia de vontade, sob a garantia de igualdade.

Das questões que o judiciário brasileiro tem enfrentado, uma das mais frequentes que será explanado é quanto a validade de diversas cláusulas nos contratos envolvendo as incorporações imobiliários.

Por fim será apresentado algumas opiniões referentes a aplicabilidade ou não, do Código de Defesa do Consumidor, nos contratos de incorporação imobiliária, bem como algumas das decisões jurisprudenciais, relatando o entendimento dos Tribunais Superiores acerca dos serviços prestados pelos incorporadores.

**2 O SURGIMENTO DE UMA SOCIEDADE DE CONSUMO E PROTEÇÃO CONTRATUAL DOS CONSUMIDORES**

2.1 CONTEXTO HISTÓRICO E O SURGIMENTO DE LEIS DE PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR

Os responsáveis atuais pela economia do mundo moderno são os trabalhadores, produtores e consumidores. No século XIX existiu conflitos sociais entre os trabalhadores e patrões, primeiro pelo acesso a terra e segundo pelo domínio dos meios de produção. Em meados do século XX, nasceu outro tipo de conflito, que foi a luta dos consumidores pelo acesso aos bens seguros e garantia da informação plena a respeito dos produtos e serviços colocados no mercado. Essa é a luta atual na sociedade, a garantia de informação que assegure o direito de opção.

Segundo Sodré (2007, p.25), sociedade de consumo é aquela na qual estão presentes ao menos cinco características:

1. Produção em série de produtos;
2. Distribuição em massa de produtos e serviços;
3. Publicidade em grande escala no oferecimento dos mesmos;
4. Contratação de produtos e serviços via contrato de adesão;
5. Oferecimento de crédito direto ao consumidor.

No caso do Brasil, a história pode ser vista de vários ângulos, seja de economia, politica, desenvolvimento social, cultura etc. No entanto, a melhor forma de avaliar um critério e fato histórico na sociedade de consumo é o econômico, pois permite mensurar mudanças concretas nos índices de consumo.

Existem dois conflitos que são interessantes destacar: o fácil acesso ao consumo e a insuficiência de informações para que se possa consumir de forma eficiente, com garantia e segurança. Pelas grandes dificuldades econômicas e de se conseguir recursos, situação que convivemos em nosso país, há de se investir da forma mais adequada possível. Devido as propagandas comerciais que deveriam informar corretamente os consumidores por ser fonte de informação, tem como o maior objetivo, efetivar a venda de seus produtos, criando assim uma enorme desigualdade social que somasse as péssimas informações fornecidas no ato de consumo.

O consumo faz parte do dia a dia de um ser humano, todos nós somos consumidores. Consumimos durante toda a nossa vida, seja por necessidade ou desejo.

Com o surgimento de grandes estabelecimentos comerciais, industriais e também com a mecanização da agricultura, influenciou que a população rural migrasse para a periferia de grandes cidades, ficando assim com muito problemas nos serviços públicos essenciais. Existindo assim mais consumidores, por consequência, necessitando de mais bens de consumo, estes que precisaram ser produzidos em série.

Novos hábitos são criados e isso faz com que o interesse coletivo desperte. Como consumidores, são atraídos pelos mais diversos produtos, muitas vezes sem eleger o contratante, escolher racionalmente o bem, discutir condições de aquisição e até mesmo participar da confecção das clausulas de um contrato, ficando assim em desvantagem.

A posição do consumidor perante a isso começou a ficar sujeita a todo tipo de riscos devido ao desenvolvimento tecnológico e a produção em massa de produtos, desde problemas de saúde e segurança, pois não há devida informação a respeito dos mesmos, até prejuízos econômicos com a existência de cláusulas abusivas.

Esse desequilíbrio entre quem produz e quem consome, consegue ser notado nos processos judiciais, pois enquanto as grandes empresas possuem setores jurídicos estruturados, o consumidor muitas vezes não tem condições de contratar advogado para defendê-lo. Neste caso, houve uma necessidade do direito agir a essas transformações, dando condições de igualdade nos contratos, desta forma responsabilizando o produtor sobre possíveis lesões causadas, proteção contra propaganda enganosa etc.

Quanto ao ordenamento jurídico brasileiro:

Seguindo uma tendência mundial, a Constituição Brasileira de 88, pela primeira vez, incorporou aos princípios da ordem econômica, no seu art. 170, a “defesa do consumidor”. O constituinte não se limitou a tratar a defesa do consumidor como princípio da ordem econômica. Fez mais: a inclui entre os direitos fundamentais, no art. 5º, XXXII, ao determinar que o “Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”. E no art. 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, determinou que “o Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do Consumidor”. Daí a Lei nº 8.078/90. (KHOURI, 2006, p. 33)

A Constituição Brasileira de 1988 adotou o sistema de proteção do consumidor, onde passou a tutelar juridicamente a parte mais vulnerável de um consumo.

Através dela há uma evolução para um estado mais social e democrático, caracterizado pela reinvindicação dos consumidores e pela proteção de seus direitos. A condição de consumidor impõe sempre sua proteção contratual, principalmente no caso de existirem cláusulas preestabelecidas de forma unilateral, havendo possibilidade de gerar danos a um número indeterminado de pessoas.

2.2 RESPONSABILIDADE NAS RELAÇÕES DE CONSUMO E A PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR

Os meios que protegem interesse dos consumidores não se restringem mais as esferas dos direitos individuais, passando a fazer parte de várias formas, destacando a proteção contra praticas comerciais desleais, contra publicidade enganosa, produtos defeituosos e perigosos, além de preços exorbitantes tanto de produtos como serviços.

A principal finalidade de criação do Código de Defesa do Consumidor e restabelecer um bom convívio entre consumidor e produtor, estabelecendo normas de ordem pública. A responsabilidade de produto ou serviço com algum vicio ou culpa, atribuindo ao fornecedor a obrigação de indenizar. A própria constituição de 1988 estipula reparação de danos, a obrigação de ressarcir em caso de vícios, falta ou insuficiência de informações.

Bittar (2003, p. 23-24) diz:

Os objetivos básicos do Código são, a par de garantir a regularidade das atividades empresariais, permitindo, como o declara, o desenvolvimento dos processos produtivo e distributivo dentro das normas próprias – em que imperam os princípios éticos da honestidade e lealdade –, preservar direitos dos consumidores, dentro de uma sistemática mais eficaz, em que denuncia e sanciona praticas abusivas detectadas na experiencia fática.

O fornecedor tem obrigação de agir de boa-fé, tendo que prestar informações completas e verdadeiras, conforme cada contrato de consumo. Isso fará com que o consumidor faça e escolha mais consciente, aumentando as probabilidades de satisfação, consequentemente aumentando a responsabilidade do fornecedor em cumprir o que foi contratado.

O sistema de proteção instituído, define um regime próprio de defesa do consumidor, estruturando entidades próprias de controle, impossibilitando condutas e disposições contratuais consideradas abusivas, limitando possíveis práticas lesivas que vão contra os interesses dos consumidores.

No Brasil, pode ser destacado o órgão de proteção do consumidor – PROCON – o órgão mais procurado para a solução de problemas de consumo dos mais variados, prestando informações, assessoria jurídica e encaminhar demandas para o judiciário.

A legislação sobre o direito do consumidor foi criada para aprimorar a proteção de quem consome, anteriormente tratada no próprio Direito Civil. O processo de desenvolvimento do direito do consumidor iniciou após a promulgação da Constituição Federal, foi ela que determinou a elaboração do Código de Defesa, no art. 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias. “O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor.” Além do mais, normatizou os princípios básicos desse direito.

Na atual sociedade a liberdade contratual passou a ser unilateral, ou seja, a parte economicamente mais forte é quem impõe as condições de contratação, houve então a necessidade de intervenção do estado através de soluções legislativas, administrativas e judiciais. Os contratos de massa, principalmente que englobam relações de consumo, devem ser moldados com os princípios básicos da justiça e ordem pública com o intuito de atingir o bem comum.

Nas relações contratuais de consumo, deve ser buscado o equilíbrio entre direitos e obrigações dos contratantes, mas para isso, se faz necessário a análise do contrato e não somente a qualidade dos contratantes, além da vulnerabilidade, o consumidor deverá demonstrar ainda a existência de desequilíbrio contratual. Não somente o consumidor estará protegido na relação contratual, mas também o vendedor. Segue o exemplo: Uma pessoa comum anuncia na internet a venda de seu computador por um determinado valor, onde na verdade seria um valor superior. Essa informação falha no valor obriga o fornecedor a vender o produto pelo preço ofertado, não agindo de má-fé. Neste caso o fornecedor poderá ser protegido.

Pereira (2003, p. 170-171) diz que:

A confiança é um dos elementos que move as relações entre as pessoas e. em última análise, a própria sociedade. [...] Falar em confiança nas relações de consumo é falar em qualidade, garantia de troca do produto, de ressarcimento dos danos possíveis, fazer novamente o serviço que não ficou a contento.

No caso do consumidor, incide maior violação de direitos, como quando é criada uma expectativa na relação de consumo e esta não se concretiza, tornando a sua confiança abalada.

A relação de consumo tem como característica a bipolaridade, ou seja, a existência de duas partes que se vinculam de forma voluntária ou forçosamente, depende da norma jurídica. Toda a relação jurídica contem elementos subjetivos e objetivos, submetendo-se a regulamentação de normas que integram o sistema.

2.3 CONTRATO NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

2.3.1 A BOA-FÉ ALINHADA AS RELAÇÕES DE CONSUMO

Antes do desenvolvimento do Código de Defesa do Consumidor, a jurisprudência brasileira já utilizava a boa-fé objetiva, como cláusula geral, conceito jurídico indeterminado ou princípio.

A boa-fé objetiva exprime a necessidade de adequação de condutas sociais a padrões aceitáveis de procedimento, assim, não levando o indivíduo a qualquer resultado danoso. Boa-fé existe para que o mercado de consumo flua sem limitações, conduzindo a paz social e a harmonia de interesses, desde a fase que antecede o contrato, até o momento de execução.

2.3.2 CONTRATOS DE ADESÃO

O comércio em massa, provocou uma necessidade de contratos padrões, estipulando clausulas e condições correspondentes, fazendo com que o cliente não tenha outra opção senão aceitar, este recebe o nome de adesão.

Este tipo de contrato serviu para facilitar, garantindo o menor tempo possível no momento da contratação. Artigo 54 do Código de Defesa do Consumidor consta que “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”.

A característica mais marcante deste contrato é a sua estipulação unilateral pelos fornecedores, impondo aos consumidores que só tem como alternativa, caso quiserem ou precisarem, aderir as disposições previamente estipuladas.

Cabe exclusivamente ao fornecedor antecipadamente confeccionar as cláusulas para contratação, bem verdade que, sugere a inclusão de mais termos protetores de seus interesses. Nesta fase, cumpre examinar os excessivos riscos do negócio transferidos para o adquirente do produto ou serviço, pois assim, haverá ensejo para a indagação da existência de possíveis cláusulas abusivas.

Os grandes complexos empresariais acabam utilizando excessivamente o poder, extrapolando limites impostos exigidos nas relações contratuais. Criam textos ilegíveis, condições desequilibradas e até mesmo cláusulas abusivas, indo em direção contrária as leis de direito e justiça.

Ressalta-se que o contrato de adesão serviu para assegurar de forma absoluta os interesses das empresas na relação contratual. Imagina-se que todo contratante tenha o objetivo de conseguir alguma vantagem no contrato, surge então um problema, quando essa vantagem se torna desproporcional e afeta o equilíbrio do negócio, a partir daí o direito tem que ser aplicado para reequilibrar a relação.

Nesse ponto passa a existir necessidade de intervenção estatal nos contratos massificados, com leis que regulamentassem o mercado, seja com o Poder Judiciário prestando atividade revisional, coibindo excessos e, especialmente, a utilização de cláusulas abusivas nos contratos de consumo.

Vários foram os mecanismos utilizados, principalmente por doutrina ou jurisprudência, com a finalidade de suprimir ou amenizar o desequilíbrio causado pelos contratos de adesão, o que vinha provocando lesões patrimoniais a consumidores.

Antes da regulamentação dessa modalidade, os fornecedores atuavam com maior ou total liberdade ao impor condições, não seguindo qualquer parâmetro legal. Posteriormente, houve a regulamentação dos contratos de adesão e das cláusulas abusivas no Código de Defesa do Consumidor, esta que concedeu a necessária proteção contratual de uma categoria que sofria constantes abusos e prejuízos em razão da sua fragilidade.

2.4 CLÁUSULAS ABUSIVAS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO

Dentro dos limites de consumo, cláusulas abusivas são condutas comissivas ou omissivas, nas quais os fornecedores praticam abuso de seu direito, violam direitos de consumidores ou infringem de alguma forma a lei. Cláusulas abusivas não se confundem com os contratos de adesão, este pode existir sem que haja cláusula abusiva, bem como a cláusula abusiva pode existir em qualquer contrato.

Sendo constatada a existência de desequilíbrio entre as partes no contrato de consumo, o juiz poderá reconhecer e declarar tal cláusula abusiva. A lei vedou cláusulas iníquas e abusivas, que não sejam compatíveis com a boa-fé ou a equidade ou coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, com o objetivo de preservar o equilíbrio contratual.

Cabe observar que, cláusula abusiva é diferente de prática abusiva. A primeira se refere a conteúdo negocial que afronta diretamente os interesses do consumidor, a prática abusiva, ao contrário, diz respeito a um comportamento vedado pelo ordenamento jurídico, podendo ser observado antes, durante ou após a celebração do contrato. No inciso V do artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor, relativo à proibição de exigir vantagem excessiva do consumidor. A prática abusiva enquanto objeto de cláusula contratual, passa a ser caracterizada como cláusula abusiva.

O conceito de cláusula abusiva é mais amplo do que somente cláusula ilícita, pois pode haver ao mesmo tempo cláusula lícita que seja abusiva, na medida em que ocasione concretamente um desequilíbrio contratual com vantagem excessiva do agente econômico.

As cláusulas que vulnerem de forma demasiada uma das partes, rompendo com o pressuposto bilateral em contratos, ou que frustrem uma expectativa legítima desta, são tidas como abusivas. Assim como, cláusula abusiva é aquela estipulada que acarreta um desequilíbrio tão grande que coloca o consumidor em situação excessiva de desvantagem, o que rompe com a relação do princípio da justiça contratual.

2.5 CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

2.5.1 DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O significado de incorporador é quem inclui, introduz uma edificação no corpo de outra coisa, qual seja o terreno para isso destinado. Ao promover a construção de edificação, o incorporador deve agir com intuito de vender e promover lucro, e se for essa sua pretensão, é necessária a divisão da edificação em unidades autônomas.

O contrato de Incorporação imobiliária pede ao menos duas partes para sua formação, o incorporador e pessoa física ou jurídica que adquira ou prometa adquirir fração ideal de terreno vinculada à unidade autônoma em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime de propriedade horizontal.

2.5.2 DO INCORPORADOR

Por força de lei, o incorporador tem obrigação de entregar o prédio de acordo com o projeto de construção e o memorial descritivo. Portanto, o incorporador é o responsável por qualquer espécie de dano que possa resultar da inexecução ou da má execução do contrato de Incorporação, pois figura na relação contratual oposta àquele que se coloca o adquirente da unidade autônoma.

O Incorporador é um empresário e tem por objetivo a obtenção de lucro. Existem inúmeras atividades que lhe são atribuídas, indispensáveis para o exercício da incorporação, desde o nascimento da intenção de promover o empreendimento e o inicio da atividade, com a disponibilidade de terreno onde será realizado, passando pela aprovação do projeto, execução da obra, a comercialização, até a entrega final das unidades imobiliárias com o habite-se aos respectivos adquirentes.

Necessariamente, o objeto de incorporação é coisa futura, a ser construída ou que esteja em construção, caso já esteja pronta, após a expedição do habite-se, estaremos diante de uma compra e venda de unidades autônomas e não de uma incorporação.

Para ser incorporador não é preciso se ter titulo de propriedade do imóvel, admitindo-se também, promessa irrevogável e irretratável de compra e venda, ou permuta. No momento de registro da incorporação, fica arquivado o memorial descritivo e os passos de como acontecerá a obra. A incorporação é um contrato de construção e de venda, sendo assim, quem incorpora constrói para vender.

2.5.3 DA INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Pelo simples entendimento que o incorporador desenvolve uma atividade mercantil, permite-se prever a aplicação do Código de Defesa do Consumidor às incorporações imobiliárias. O incorporador é um fornecedor de produtos ou serviços, a partir do momento em que constrói e vende unidades imobiliárias, assume uma obrigação de dar coisa certa, considerando que faz parte do conceito de produto. Quando contrata a construção dessa unidade, seja por empreitada ou por administração, assume obrigação de fazer, que se enquadra no conceito de serviço. Essa obrigação assumida, tendo este consumidor por destinatário final, onde utilizará para sua moradia e de sua família, está formada uma relação de consumo que torna imposta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

O Código de Defesa do Consumidor imprimiu a lei da Incorporação Imobiliária uma nova concepção de contrato, da qual ele próprio é fruto. Por ter suas cláusulas predispostas, com vistas em atender as disposições legais, e até mesmo pela própria natureza do negócio, os contratos de incorporação imobiliária são, por excelência, de adesão. Em decorrência da lei, o incorporador é obrigado a registrar o contrato padrão, que será utilizado para as contratações relativas ao empreendimento, sendo que uma cópia sempre será devidamente entregue ao adquirente, respeitando assim o direito de ampla informação ao adquirente.

A este contrato, se aplicará as normas do Código de Defesa do Consumidor, sendo importante em vista da multiplicação deste tipo de contrato no mercado imobiliária e o perigo de má utilização do instituto, que trabalha necessariamente com a parte da promessa de venda, tendo em vista que essa ocorre de forma antecipada.

O Código de Defesa do Consumidor, embora não discipline os contratos especificamente, aplica-se a todos os tipos de contratos que gerem relação de consumo. Foi criada uma estrutura jurídica multidisciplinar, normas de direito aplicáveis em todos os ramos do direito, seja publico ou privado, material ou processual, onde ocorrerem as relações de consumo. Dito isto, os institutos e contratos continuam sendo regidos pelas normas e princípios que lhe são próprios, mas sempre que gerarem relações de consumo ficarão sujeitos a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e é isso que também acontece com a incorporação.

**3. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

3.1 CLÁUSULA QUE CONDICIONA ENTREGA DO IMÓVEL A CRITÉRIO SOMENTE DA INCORPORADORA

Cláusula mais recorrente nas ações encontradas, impõe em contrato que embora haja um prazo para entrega, este está sujeito a fatores como liberação de financiamento, seja ele para o consumidor ou para o levantamento da obra, aprovação, legalização ou liberação municipal, sendo estes fatores ligados somente ao incorporador, pois compete a ele apresentar os documentos necessários para o andamento da obra. Nisso encontra uma ampla desvantagem ao consumidor, pois a extensão do prazo de entrega do imóvel além de uma quebra de expectativa emocional e ainda gera prejuízos materiais e financeiros. Sobre esta cláusula entende o Tribunal de Justiça:

Essa cláusula impõe à requerente desvantagem exagerada, pois deixa a cabo tão somente da requerida a determinação da data para cumprir sua obrigação. Sabe-se que para a obtenção do financiamento, seja o destinado à Incorporadora, seja à consumidora, há necessidade de fornecimento de uma série de documentos, por parte também da construtora, para que o agente bancário libere o mútuo pretendido. Por isso, a cláusula contratual permitiu que a primeira requerida providencie a documentação necessária quando bem entendesse, ampliando, a seu único talante, o prazo para a construção do bem. (TJSC, Apelação Cível n. 0068188-16.2012.8.24.0023, Quinta câmara Civil da Capital, Relator: Desembargador Luiz Cézar Medeiros, julgado em 18/12/2018).

A Cláusula da ação em questão, condicionava o prazo de entrega a assinatura do contrato de financiamento à produção de imóveis, celebrado entre incorporador e agente financeiro.

Ainda sobre o tema o Código de Defesa do consumidor classifica como abusiva:

"Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério".

Seguindo o entendimento sobre a abusividade vejamos mais uma decisão de tribunal:

Desta forma, conforme mencionado alhures, é nula a cláusula que estipulou como termo inicial do prazo para entrega do imóvel a concessão de alvará de construção pela Municipalidade, haja vista colocar a consumidora autora em manifesta desvantagem. Com efeito, a legislação consumerista veda ao fornecedor de produtos e serviços deixar de estipular prazo para cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação do seu termo inicial a seu exclusivo critério (art. 39, XII, do CDC). Em sendo assim, imperioso considerar a data de assinatura do contrato (27/09/2013) como termo inicial do prazo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão da obra previsto na cláusula sexta do pacto contratual. (TJSC, Apelação Cível n. 0305993-66.2015.8.24.0038, de Joinville Relatora: Desembargadora Denise Volpato, julgado em 25/04/2017).

Completamente embasado pelo CDC, a cláusula que estipula o prazo de entrega mediante a liberação do alvará esse tipo é declarado nula, sob o preceito de que cabe ao Incorporador a agilidade de regularização com o município.

3.2 CLÁUSULA DE DECAIMENTO OU RETENÇÃO DE VALORES PAGOS

Segunda cláusula mais recorrente encontrada, a cláusula de decaimento prevê a perda total ou substancial das prestações pagas em benefício do credor, é justamente sobre este tema que o CDC trouxe em seu art. 53, previsão específica de abusividade:

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.

Essa cláusula proporciona desvantagem ao consumidor e ainda gera uma vantagem dupla ao incorporador, que mantém a propriedade do imóvel fica também com os valores pagos do adquirente até então, isso se enquadra em um caso de enriquecimento ilícito por parte do incorporador. Sobre esta abusividade temos exemplo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE NULIDADE E RESCISÃO CONTRATUAL. PROEMIAL DE PRESCRIÇÃO. NULIDADE ABSOLUTA DA CLÁUSULA CONTRATUAL. CONTRARIEDADE À LEI. PRAZO PRESCRICIONAL DO ARTIGO 177 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. PREFACIAL AFASTADA. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA PREVENDO A PERDA TOTAL DAS PRESTAÇÕES PAGAS EM BENEFÍCIO DO CREDOR EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE, VISTO QUE A CONSTRUTORA DEU AZO À RESCISÃO DO CONTRATO ATRAVÉS DA ALIENAÇÃO DO BEM E TRANSFERÊNCIA A TERCEIRO. MANIFESTA ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. NULIDADE ABSOLUTA RECONHECIDA. DIREITO DA CONSUMIDORA À RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO, CONSOANTE PREVISÃO DO ART. 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2007.046936-0, de Balneário Camboriú, Relator: Des. Subst. Stanley da Silva Braga, julgado em 26/05/2011).

Identificada a abusividade presente a cláusula é declarada nula e a incorporadora condenada a restituir todo valor pago de forma integral ao consumidor.

Tendo o CDC como fundamento a jurisprudência interpreta também casos em que a abusividade está presente na retenção de partes de valores pagos como se ver a seguir:

ALEGADA VALIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ A RETENÇÃO DE 20% SOBRE O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM CASO DE RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. INSUBSISTÊNCIA. FLAGRANTE ABUSIVIDADE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. “‘É abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas, no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor”. TJSC, Apelação Cível n. 0039891-04.2009.8.24.0023, da Capital, Relator: Desembargador Selso de Oliveira, julgado em 26/11/2018).

Esse processo específico, anula a cláusula abusiva que cobra multa referente ao valor do imóvel ao invés de cobrar sobre os valores pagos pelo comprador, pois se identificou mais uma vez o enriquecimento ilícito onerando excessivamente o consumidor. Foi julgado pela corte que a multa legal a seria de 10% sobre os valores pagos, sendo entendido que o limite para esse tipo de multa chegaria ao máximo a 20% conforme cada caso, não apresentando assim abusividade ao requerente. Assim sendo que é abusiva Cláusula que cobra referente ao valor do imóvel e não valor pago pelo consumidor e cláusula que cobra sobre valor pago, porém o percentual maior que 20% deste valor. As decisões judiciais também são enfáticas ao declarar nulas as cláusulas que preveem a restituição de valores de forma parcelada por parte da Incorporadora, endossada no CDC encontra-se a desvantagem exagerada do consumidor nessa prática, ou seja, os valores precisam ser restituídos em parcela única e dessa forma não onerando demasiadamente o consumidor.

3.3 UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO COM A INCORPORADORA

Prática encontrada nos contratos de financiamento direto com a Incorporadora, podendo estar paralelo ao financiamento bancário. Esta é certamente a prática mais polêmica no âmbito jurídico, a insegurança jurídica ao analisar o tema em questão, sendo interpretado de maneira diferente pelos tribunais de justiça brasileiros, o Tribunal de Justiça de SC entendeu de forma unânime essa prática como ilegal e abusiva nos contratos.

Extrai-se do contrato firmado entre as partes, expressamente no item 2.2.2 que "(...) O saldo do preço está parcialmente sujeito aos juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano efetivos, calculado pelo sistema da Tabela Price, conforme indicado no quadro resumo" (fls 58). Acontece que a incidência da Tabela Price, a qual é conhecida também como sistema de amortização francês de juros, implica, necessariamente, na prática dissimulada da cobrança de juros compostos, não havendo como dissociar a incidência dos juros sobre juros quando de sua aplicação. Tal pratica é proibida pela Lei da Usura - Decreto n.º 22.626, de 7 de abril de 1933 - que, em seu artigo 4° dispõe que "é proibido contar juros dos juros; esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano"(TJSC, Apelação Cível n. 0501920-57.2013.8.24.0064, de São José, Relator: Desembargador Saul Steil, julgado em 15/12/2016).

O entendimento na Corte e nos Tribunais Superiores à expressa vedação do aludido método nos contratos visando a aquisição de imóveis, porquanto a capitalização de juros somente tem vez naqueles casos em que a lei expressamente permitir, quais sejam, as cédulas de crédito rural, comercial e industrial, não sendo aplicável, portanto, na hipótese vertente. Esse entendimento também parte do princípio da não transparência desse método, sendo de difícil entendimento, pode o consumidor alegar que a tabela Price infringe o art.46 do CDC.

3.4 CLÁUSULA QUE CONDICIONA A VENDA DO IMÓVEL A CONTRATAÇÃO DE SEGURO

Este caso em específico se identifica basicamente a venda casada, obrigando ao consumidor a comprar outro serviço/produto atrelado a sua compra principal, prática abusiva vedada pelo artigo 39 do CDC:

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 cláusula a seguir é o exemplo que contraria ao artigo supracitado:

A Cláusula Décima Oitava do contrato firmado entre as partes assim dispõe: "Que os devedores, sob pena de vencimento antecipado da dívida aqui confessada, se obrigam a segurar, imediatamente, o imóvel hipotecado contra fogo e outros riscos, através da B.B. - Corretora de Seguros e Administradora de Bens S.A, mantendo-o segurado até a total liquidação do financiamento, sempre por valor não inferior ao custo de reposição com cláusula de correção automática". Não pairam dúvidas que a requerida condicionou a venda da unidade oferecida aos requerentes à contratação de seguro do imóvel junto a mesma, devendo, portanto, ser considerada nula. (TJSC, Apelação Cível n. 2007.059513-9, da Capital, Relator: Des. Carlos Prudêncio, julgado em 22/11/2011).

Mais uma vez o consumidor se vê em grande desvantagem perante a sua posição de inferioridade em contrato, sendo obrigado a pagar por algo que não é necessário em interesse somente do fornecedor.

3.5 CLÁUSULA QUE IMPÕE A CARGO DA INCORPORADORA TAXAS DE CORREÇÃO NÃO PREVISTA EM CONTRATO

Cláusula que em que mais uma vez pode se notar uma desvantagem exagerada ao consumidor, deixando a critério do incorporador cobranças futuras causando um duplo prejuízo ao comprador, uma vez que não estando previamente em contrato não devem ser cobradas e estando a total critério do incorporador pode este corrigir conforme a taxa que quiser.

Acerca desta cláusula segue a decisão da justiça:

Quanto à Cláusula Décima Primeira que deixa ao alvedrio da Ré a definição do índice de correção monetária é inválida, pois fere o art. 54, inciso XII do Código de Defesa do Consumidor. É direito do consumidor conhecer, quando da formação do contrato, quais os acréscimos que serão incluídos na sua dívida (art. 52, inciso II e III do CDC). Essa proteção visa evitar a soma de valores indevidos através da utilização de índices que não refletem a atualização do valor da moeda. A redação da cláusula é claramente violadora do direito dos Autores, pois coloca a definição do índice de correção monetária a total juízo da Ré: " [...] será feita sempre que admitida, pelo mesmo índice da correção monetária da Caderneta de Poupança ou IPC-R ou o que melhor reflita a inflação apurada no período considerado a critério da PREVI." No caso do contrato vigente entre as partes, a Ré pode alterar o índice conforme a sua conveniência, sempre optando pelo índice mais elevado, onerando excessivamente os consumidores, assim, deve ser anulada a frase "ou o que melhor reflita a inflação apurada no período considerado a critério da PREVI", mantendo inalterado o restante da cláusula.(TJSC, Apelação Cível n. 2007.058976-5, da Capital, Relator: Des. Carlos Prudêncio, julgado em 04/10/2011).

3.6 CLÁUSULA DE TAXA DE CORRETAGEM

Esta prática abusiva mostrou-se ato recorrente nos contratos, baseado no contexto exemplificativo do ART.51 do CDC, encontra-se nesta prática uma desvantagem excessiva ao comprador, ainda quebrando os princípios da equidade e da boa-fé espessos no mesmo artigo. Identifica-se nesta prática um ganho excessivo por parte do incorporador, ou podendo ser entendido também como enriquecimento ilícito, podemos ver através da decisão o entendimento da justiça sobre esta prática:

MÉRITO. CUSTO ALUSIVO À COMISSÃO DE CORRETAGEM REPASSADO AO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE. CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA QUE PARTIU DA INCORPORADORA. Na medida em que o agente imobiliário foi contratado pela incorporadora e, portanto, agia especificamente em favor dos seus interesses, é ilegal e abusiva a transferência da responsabilidade pelo pagamento da contraprestação, ainda que celebrada mediante contrato, eis que o ônus pelo pagamento da comissão de corretagem é de quem contrata os serviços de intermediação.(TJSC, Apelação Cível n. 2014.063501-9, de Lages Relator: Des. Subst. Jorge Luís Costa Beber, julgado em 30/07/2015).

Entende-se que se o serviço de corretagem é contratado pelo incorporador para atender os seus interesses na venda do imóvel, o cliente comprador que em grande maioria vem através de stand de vendas, plantões de vendas e campanhas relacionadas a venda destas unidades não tem o compromisso com o serviço de Corretagem, pois nem ao menos coube ao consumidor o poder de decisão de ser atendido por um profissional de sua escolha ou preferência, ou seja não foi o consumidor que buscou um serviço de corretagem que melhor lhe atenderia mas sim o incorporador que através do seu canal de vendas disponibiliza este serviço para comercialização deste imóvel, sendo de total responsabilidade do Incorporador o comissionamento do serviço prestado.

3.7 ANÁLISE DE DADOS

Passemos a quantificar e verificar as decisões disponíveis no site do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, visando demonstrar quais os tipos de práticas abusivas mais recorrentes em negociações envolvendo incorporação imobiliária.

Ao total foram analisados 33 casos julgados pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, todos eles entre Incorporadora em seu papel de fornecedor e o adquirente de unidade futura, o consumidor. Estas ações se deram pela não entrega do imóvel e diversos fatores ligados a este fato, 91%, ou seja, 30 delas, com cláusulas abusivas declaradas nulas ao entendimento da jurisprudência, sendo que algumas dessas ações apresentaram mais que uma abusividade.

Isto quer dizer que as cláusulas abusivas são rotineiramente incluídas nos contratos e que o consumidor passa a ter conhecimento de seu elevado prejuízo mediante a não entrega em prazo definido.

A Cláusula de que deixa a cargo do Incorporador o prazo de entrega do imóvel é a que mais se repete nessas ações, as incorporadoras procuram a segurança através da garantia do financiamento, sem levar em conta a desvantagem ao consumidor em relação ao prazo.

Podem ser diversos os fatores que fazem está uma prática comum das incorporadoras, mas um dos principais motivos para as abusividades é o desconhecimento do consumidor perante seus direitos atrelado ao seu desconforto em ter que lidar judicialmente com algo que não ocorreu como deveria.

É impossível se dar conta de todas as abusividades seja elas pelas inúmeras possibilidades de ocorrerem e também devido a poucos consumidores buscarem seus direitos. Incorporadoras cientes dessa questão jamais colaborariam com informações desse tipo ou de qualquer informação, pois precisa-se respeitar também a privacidade de seus clientes.

Estas abusividades então só se tornaram possíveis de identificar mediante as ações ajuizadas pelos compradores.

Se encontra então uma lacuna nesse tema, que prejudica somente ao consumidor. Todas essas cláusulas e práticas causam desvantagem exagerada ao consumidor, quebram o princípio da equidade e da boa-fé expressos no Código de Defesa do consumidor, parte mais vulnerável da relação do consumo. O resultado dessa desvantagem é de fato o prejuízo material e financeiro do adquirente.

Evidentemente, por ser um tema bem amplo, pode ainda haver cláusulas e práticas em diferentes contextos e novas situações, o resultado da pesquisa em questão está em esclarecer que o consumidor segue sempre protegido e amparado pelo CDC, que através do seu rol exemplificativo embasa as decisões, paramentando as interpretações judiciais e que em toda relação de contrato a de ser respeitado e garantido o seu direito, tanto como a importância do princípio da boa-fé, da confiança, transparência e do equilíbrio justo entre as partes.

**4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A pesquisa foi desenvolvida através do método dedutivo, utilizando a pesquisa bibliográfica e documental de natureza quanti-qualitativa, visto que foi foram identificados as decisões do Tribunal de Justiça do estado de Santa Catarina, a fim de se obter estatisticamente os casos de abusividades e as principais cláusulas abusivas através da recorrência nos contratos e essas foram analisadas de forma subjetiva. A primeira etapa foi um estudo descritivo, nos ramos do conhecimento de direito imobiliário, incorporação imobiliária e direito do consumidor, elucidando sobre o tema abordado, a base legal extraída de obras que abordam direta ou indiretamente o tema, bem como descrição e análise do Código de Defesa do Consumidor, definição de relação de consumo e princípios gerais da defesa do consumidor. Por conseguinte, foram analisadas todas as decisões judiciais disponíveis no site do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, com objetivo de identificar as abusividades e explicar o entendimento da jurisprudência acerca das cláusulas abusivas presente nos contratos de compra e venda de imóvel e serviço prestado pelos incorporadores, bem como a aplicação, ou não, do Código de Defesa do Consumidor nesses contratos.

Também foi objeto de análise a recorrência dessas cláusulas mediante ao total de ações analisadas, com objetivo de identificar quais são as práticas abusivas mais comuns nos contratos.

**6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A pesquisa constatou que as transformações da sociedade, o fenômeno do consumo foi o princípio dos contratos de adesão e que, o surgimento dos contratos padronizados trouxe também cláusulas que eram desfavoráveis a parte mais vulnerável dessa relação, o consumidor, sendo essas as cláusulas abusivas. Portanto, se mostrou a necessidade de tutela estatal especial conferida pelo CDC, para combater o desequilíbrio entre as partes e fazer valer a igualdade nas relações contratuais predominando a boa-fé e os princípios orientadores. Em função da vulnerabilidade do consumidor em relação ao Incorporador, se defendeu a aplicação do CDC na relação imobiliária aliado ao Código Civil e à Lei nº 4.591/64.

Foram analisadas cláusulas abusivas estipuladas nos contratos de incorporações imobiliárias que afrontavam os princípios contratuais, impondo ampla desvantagem aos compradores. Essas cláusulas encontradas nos contratos que foram fruto de decisões judiciais no estado de Santa Catarina, amparados e embasados pela lei de proteção ao consumidor. Constatou-se que cláusulas abusivas são rotineiramente incluídas nesses tipos de contratos, abusividades como a cláusula de decaimento, cláusula que deixa a cargo da Incorporadora o prazo para entrega do imóvel, são as mais comuns mas que devida a complexidade de contrato e dificuldade de compreensão do comprador a inúmeras possibilidades de se praticar abusos, onerando excessivamente o consumidor, por este estar sempre na posição mais frágil da relação de consumo.

A pesquisa é concluída atingindo o objetivo proposto, identificando as práticas e cláusulas abusivas, classificando-as conforme embasamento jurídico. Evidenciando que o consumidor não está desprotegido diante das limitações e abusos sofridos, que por mais recorrentes ou inéditas seja essas abusividades, o CDC traz além do entendimento específico, um rol exemplificativo, dando um parâmetro geral para prevenção do consumidor sobre qualquer abuso, fazendo prevalecer o seus princípios, pois mesmo sendo o contrato de incorporação regido por lei própria, não o isenta da incidência do CDC, prevalecendo a relação de contrato justa, igualitária e de boa-fé.

1. **REFERÊNCIAS**

ALMEIDA, João Batista de. **A proteção jurídica do consumidor.** 6. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2008. 691 p.

AVVAD, Pedro Elias e Lima. **Direito imobiliário:** teoria geral e negócios imobiliários. 2. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. 712 p.

BITTAR, Carlos Alberto. **Direito do consumidor:** código de defesa do consumidor. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2003.

BONATTO, Cláudio. **Código de defesa do consumidor:** cláusulas abusivas nas relações contratuais de consumo. 2. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004. 151 p.

BONFANTE, Bruna. [**O controle das cláusulas abusivas nos contratos padronizados e de adesão por meio de tutelas preventivas e coletivas**](https://jus.com.br/artigos/13208/o-controle-das-clausulas-abusivas-nos-contratos-padronizados-e-de-adesao-por-meio-de-tutelas-preventivas-e-coletivas). Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, [ano 14](https://jus.com.br/revista/edicoes/2009), [n. 2213](https://jus.com.br/revista/edicoes/2009/7/23), [23](https://jus.com.br/revista/edicoes/2009/7/23) [jul.](https://jus.com.br/revista/edicoes/2009/7) [2009](https://jus.com.br/revista/edicoes/2009). Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/13208>. Acesso em: 03 abr. 2019.

BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. [**A atual teoria geral dos contratos**](https://jus.com.br/artigos/7267/a-atual-teoria-geral-dos-contratos)**.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, [ano 10](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005), [n. 811](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005/9/22),[22](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005/9/22) [set.](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005/9) [2005](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005). Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7267>. Acesso em: 10 abr. 2019.

CAVALCANTE, Karla Karênina Andrade Carlos. [**As cláusulas abusivas à luz da doutrina e da jurisprudência**](https://jus.com.br/artigos/3387/as-clausulas-abusivas-a-luz-da-doutrina-e-da-jurisprudencia). Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, [ano 7](https://jus.com.br/revista/edicoes/2002), [n. 60](https://jus.com.br/revista/edicoes/2002/11/1), [1](https://jus.com.br/revista/edicoes/2002/11/1) [nov.](https://jus.com.br/revista/edicoes/2002/11) [2002](https://jus.com.br/revista/edicoes/2002). Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/3387>. Acesso em: 20 abr. 2019.

CAVALCANTI, Andrew Patrício. [**A aplicação do princípio da vulnerabilidade do consumidor x o aspecto da invariabilidade do conteúdo dos contratos de adesão**](https://jus.com.br/artigos/6276/a-aplicacao-do-principio-da-vulnerabilidade-do-consumidor-x-o-aspecto-da-invariabilidade-do-conteudo-dos-contratos-de-adesao). **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, [ano 10](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005), [n. 582](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005/2/9), [9](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005/2/9) [fev.](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005/2) [2005](https://jus.com.br/revista/edicoes/2005). Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6276>. Acesso em: 19 abr. 2019.

GARMS, Ana Maria Zauhy. [**Cláusulas abusivas nos contratos de adesão à luz do Código do Consumidor**](https://jus.com.br/artigos/707/clausulas-abusivas-nos-contratos-de-adesao-a-luz-do-codigo-do-consumidor). Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, [ano 2](https://jus.com.br/revista/edicoes/1997), [n. 18](https://jus.com.br/revista/edicoes/1997/8/24), [24](https://jus.com.br/revista/edicoes/1997/8/24) [ago.](https://jus.com.br/revista/edicoes/1997/8) [1997](https://jus.com.br/revista/edicoes/1997). Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/707>. Acesso em: 22 abr. 2019.

**LEI 8.078/1990 (LEI ORDINÁRIA) 11/09/1990 <**<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>> Acesso em: 06 abr. 2019

NISHIYAMA, Adolfo Mamoru. **A proteção constitucional do consumidor.** 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. 209 p.

PEREIRA, Agostinho Oli Koppe. **Responsabilidade civil por danos ao consumidor causados por defeitos dos produtos:** a teoria da ação social e o direito do consumidor. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003. 303 p.

SANTA CATARINA. Poder Judiciário, **Jurisprudência.** Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br>