



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
Curso de Especialização - Pós-Graduação *Latu Sensu*
Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais

Alexandre Teixeira Guimarães de Castilhos Rodrigues

“A Pena de Perdimento em Contratos de Financiamento de Bens Imóveis frente ao Código de Proteção do Consumidor”

Porto Alegre, 2013

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
Curso de Especialização - Pós-Graduação *Latu Sensu*
Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais

Alexandre Teixeira Guimarães de Castilhos Rodrigues

“A Pena de Perdimento em Contratos de Financiamento de Bens Imóveis frente ao Código de Proteção do Consumidor”

Monografia apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito para obtenção do título de Especialista.

Orientador: Professor Doutor Cristiano Heineck Schmitt

Porto Alegre, 2013

Este trabalho foi realizado com experiências *in loco*, escritório, Foro e Tribunal, aliado aos ensinamentos dos professores do curso de especialização, pesquisas doutrinárias e da sensibilidade sentida quando se trata de um bem da vida tão valioso como é a casa própria.

Dedicatória

A Jaqueline, minha esposa, por sempre me apoiar nos meus projetos mais diversos, desde uma viagem de moto ao Deserto do Atacama à corrida da São Silvestre, sempre está ao meu lado.

A minha filha Maria Laura, minha razão de viver, que apesar de hoje não entender direito tudo o que o pai faz, quando crescer, além de compreender, vejo que irá de igual forma será hiperativa.

A grande família, afilhados Tomas e Giorgia, irmãos, sobrinhos, tios, primos, cunhados, sogro, sogra e amigos porque sem eles a vida fica sem sabor, com destaque aos amigos e irmãos Luciana Pinheiro, Carlos Bortoly e Alexandre Venzon que estão sempre comigo nos mais diversos projetos.

Agradecimentos

Ao Grande Criador por ter me conduzido até agora neste grande teatro da vida.

Ao professor Cláudio Bonatto que a décadas atrás implantou a semente do Direito do Consumidor em minha cabeça e desde então venho evoluindo na consciência do adquirir.

Ao meu orientador Cristiano Schmitt pela paciência e proficiência que lhe é peculiar, além dos ensinamentos, agradeço a amizade sincera.

A todos os professores do curso e que me deram aula durante a minha existência, em especial a Cláudia de Lima Marques e Bruno Miragem que pela chance de participar deste curso me proporcionaram grande aprendizagem na compreensão do consumo.

Aos sócios e colaboradores que pela atividade fim em conjunto desenvolvida findaram em acrescer conhecimentos, em particular aos advogados Luiz André Forster e Alexandre Closs Bücker que pela amizade e companheirismo me mantiveram nestas quase duas décadas da difícil arte de advogar.

Agradeço por fim aos juristas, julgadores e a todos os advogados, em distinção a parte adversa, que me fez pensar, desenvolver, crescer e compreender que a contenda tem sempre o outro lado com os mesmos direitos, confirmando que o processo nada mais é do que “uma luta de paixões”, agradecendo o advogado e amigo André Malmann que pela experiência de quase meio século me mostrou o quão é importante o conhecimento aliado à experiência na condução da demanda judicial.

“O que consta é a obrigatoriedade de observância do direito do consumidor de desistir do contrato, recebendo devolução pelo preço pago, nos termos do art. 53 do Cód. de Defesa do Consumidor.” (Parte do voto-vista do Ministro Sidnei Beneti, p. 13, no Recurso Especial nº 1.067.141-SP, DJe 07.05.2009)

RESUMO

RESUMO

Neste trabalho se estudou a pena de perdimento em contratos de financiamento de bens imóveis frente ao Código de Proteção do Consumidor e Direitos Fundamentais. Com o trabalho de campo, em Foros e Tribunais, aliado às aulas do curso de especialização, bem como pesquisas doutrinárias e a sensibilidade do autor quanto à matéria, se analisou a incidência da Legislação Consumerista e a sua efetiva aplicação em Contratos Habitacionais embasado em Garantia Fundamental, concluindo pela importância da matéria no âmbito familiar.

RESUMEN

RESUMEN

En este trabajo se estudió la pena de pérdida en contratos de financiamiento de bienes inmuebles con relación al Código de Defensa del Consumidor y Derechos Fundamentales. Desde el trabajo de campo del autor en Foros y Tribunales, junto a las clases del curso de especialización, así como investigaciones doctrinales y su sensibilidad en cuanto a la materia, se analizó la incidencia de la Legislación Consumidora y su efectiva aplicación en Contratos Habitacionales basado a una Garantía Fundamental, concluyendo la importancia de la materia en el ámbito familiar.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADCT	Ato das Disposições Constitucionais Transitórias
AJURIS	Escola Superior da Magistratura
BACEN	Banco Central
CC	Código Civil
CDC	Código do Consumidor
CF	Constituição Federal de 1988
DECON	Delegacia do Consumidor
INMETRO	Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia
OAB	Ordem dos Advogados do Brasil
PROCON	Programa Estadual de Defesa dos Consumidores
STJ	Superior Tribunal de Justiça
STF	Supremo Tribunal Federal
UFRGS	Universidade Federal do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. NOÇÕES DE DIREITO DO CONSUMIDOR	12
2.1. PRINCÍPIOS CONSUMERISTAS	14
3. DIREITO DO CONSUMIDOR COMO DIREITO FUNDAMENTAL	19
3.1. DIREITO À HABITAÇÃO ERIGIDO A DIREITO FUNDAMENTAL	20
4. A PENA DE PERDIMENTO	23
4.1. ENQUADRAMENTO LEGAL E DOUTRINÁRIO SOBRE O TEMA	24
5. CASOS JUDICIAIS ACERCA DA MATÉRIA	33
6. ENTREMENTES DAS QUESTÕES PROBLEMÁTICAS	40
CONCLUSÃO	42
REFERÊNCIAS	44

1. INTRODUÇÃO

A presente monografia versa sobre a pena de perdimento em contratos habitacionais frente à proteção do Código do Consumidor, problemática surgida através de experiências profissionais do autor, mediante o cotejo de casos judiciais abarcando as matérias afins em estudo nesta especialização, tudo sob o ponto de vista da Legislação Consumerista e dos Direitos Fundamentais.

O objeto desse trabalho é trazer a matéria à discussão e a cognição dos doutrinadores e juristas a fim de desenvolver a proteção do Consumidor da melhor forma possível, pois a cada dia se faz necessário que a lei se torne mais atual e efetiva, capaz de ser inserida no mundo fático, como se infere do estudo que vai se desenvolver com exemplos atuais de casos concretos.

Este trabalho é dividido em uma parte introdutória, na qual são expostos conceitos básicos que deverão ser tratados no tema principal. Em seguida, haverá uma parte expositiva que coloca o cerne da questão, sua posição legal e doutrinária. Após, serão abordados os problemas técnicos que surgem na implementação do Direito aqui tratado, de forma simples mas objetiva.

Enfim, pela análise de decisões atuais do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais Estaduais, pesquisa bibliográfica, apontamentos em sala de aula, bem como especialmente do trabalho desenvolvido no escritório como Advogado de Consumidores lesados por gananciosos Fornecedores, advém a comparação entre teoria e realidade jurídicas, premissas que compõem o escopo da apresentação deste singelo trabalho.

2. NOÇÕES DE DIREITO DO CONSUMIDOR

Muitas pessoas perguntam o que é direito do consumidor, para que serve, para que se destina. Enfim, a falta de conhecimento da grande maioria da população é natural e ligada ao baixo grau de conhecimento das informações prestadas pelos órgãos estatais e paraestatais responsáveis por sua divulgação.

Este quadro encontra-se em modificação, tanto pela evolução do Direito do Consumidor com a edição da lei, quanto pelo amadurecimento deste antigo porém novel Direito na forma positiva. As mudanças são intensas, a partir do conhecimento da experiência alemã, constante deste curso, dos sucessivos trabalhos no âmbito acadêmico (graduação e pós-graduação), bem como porque os órgãos estatais começam dar a devida importância ao assunto.

Mas, afinal de contas, efetivamente: O que é esse Direito?

É um conjunto regras, positivadas ou não, que visam a proteger o cidadão que consome, compra bens e serviços, nominado como consumidor, frente aos abusos e irregularidades praticadas pelos vendedores, denominados fornecedores de produtos e serviços, neste grande empório global chamado de mercado consumerista.

“Consumidor somos todos nós”, como disse o ex-Presidente dos Estados Unidos da América John Kennedy¹. Hoje temos que identificar os consumidores realmente necessitados, vulneráveis, para se dar uma proteção especial, em face do modelo econômico capitalista.

Estas regras no Brasil foram ordenadas pela Carta Magna de 1988 e positivadas pela Lei 8.078 em 1990, portanto é um direito realmente novo.

Merece homenagem a grande defensora e idealizadora, inclusive da compilação da referida Lei, a professora coordenadora do curso de pós-graduação Cláudia de Lima Marques, que trazendo muitas experiências de fora, em especial da Alemanha, conseguiu implantar e germinar a semente deste Direito.

A própria criação e manutenção deste curso de pós-graduação, na forma efetiva e forte que está, pelo quadro de professores e amparado pela Universidade Federal, já é um sinal do

¹ MIRAGEM, Bruno. Curso de Especialização em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais, UFRGS, citações em sala de aula, AJURIS, em 16 ago. 2011.

desenvolvimento do Direito do Consumidor no âmbito estadual, quiçá modelo nacional, posto que diferente de outros estados aqui ele é muito bem desenvolvido e acolhido através de seus órgãos julgadores e afins, sendo inclusive referência aos outros entes federados e aos Tribunais Superiores.

Hoje, o direito do consumidor, em constante evolução, está se adequando e editando correções prudentes decorrentes das experiências do seu uso e forma no meio aplicado, experiências internas e externas que visam um ajuste mais fino de sua aplicação e adequação ao superendividamento bancário, que é o grande problema vivido pelos consumidores atualmente.

Mas, especificamente sobre o conceito primário, esclarecendo para dar o mote de entrada e aprofundamento do tema, consumidor é qualquer pessoa ou grupo de pessoas que compram ou usam serviços como destinatário final, ou seja, que não compram com o fim de negócio, sem objetivo negocial. Disto, quem compra para revender não é consumidor, não está amparado pelo Código de Consumo e sim por uma relação contratual, civil ou comercial.

E o fornecedor é a empresa ou pessoa que vende ou coloca no mercado produtos ou serviços à disposição dos consumidores. Aí, neste conceito, se amplia para pessoa pública ou privada, nacional ou estrangeira, entes despersonalizados, que podem produzir, montar, criar, construir, transformar, importar, exportar, vender, distribuir, enfim comercializar produtos e serviços.

Ele é responsável pela qualidade dos produtos e serviços ofertados no mercado, pelo defeito, imperfeição que gera o dever dentre eles o de troca, conserto, refazer o serviço, ou seja, tem a obrigação de resolver o problema.

Como ensina a professora Cláudia de Lima Marques, o consumo pode ser dividido em dois grandes grupos, o da integração social, geral, como forma de inclusão na sociedade e o outro da distinção, individual, como ser especial².

O que vai ser tratado aqui vai mais além, pois se tenciona demonstrar a efetivação do direito ao mais fraco, aos débeis, aos vulneráveis e hipossuficientes, que não conseguem sequer comprar a casa própria.

² MARQUES, Cláudia de Lima. Curso de Especialização em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais, UFRGS, citações em sala de aula, AJURIS, em 15 ago. 2011.

2.1. PRINCÍPIOS CONSUMERISTAS

Ainda, no voo que lança a temática de cerne do tema têm-se os princípios norteadores dos direitos do consumidor, pois sem eles não se compreende de forma efetiva a ideia e a própria relação de consumo protegida.

Os princípios estão predispostos do art. 4º do CDC. A existência do CDC é uma consequência do plano tecnológico, social, econômico, pois o consumidor não era ouvido e não fazia parte das decisões econômicas. O enfoque não é a relação jurídica, mas sim o consumidor.

Diante disso, as normas de ordem pública, de natureza cogente e imperativa foram criadas para protegê-lo, não se afigurando sequer válidas quaisquer renúncias por parte dele no mercado, por serem tais regras de aplicação obrigatória.

Em citação a alguns destes princípios tem-se o da vulnerabilidade, espinha dorsal do direito do consumidor. Ensina corretamente Bruno Miragem³ como sendo a falta de conhecimento do consumidor em relação aos seus direitos e deveres na relação de consumo, sendo a ausência de compreensão das consequências dos contratos que celebra a parte mais séria.

O sujeito tutelado pela norma goza de um *déficit* técnico por não ter o conhecimento científico, fático, por não deter capacidade econômica e jurídica quanto à informação em face do fornecedor, o qual possui o domínio daquela relação e condições de fazer prevalecer suas cláusulas em relação àquele determinado produto ou serviço.

Difere da hipossuficiência que diz respeito ao plano processual, enquanto a vulnerabilidade é um princípio do direito material.

Daí o legislador oferece mecanismo para compensar a vulnerabilidade, que é a hipossuficiência, cuja característica comum é a inversão do ônus da prova, que pode ou não ser invertido, conforme o caso, mas há alguns em que se verifica obrigatória essa inversão.

A vulnerabilidade fática está relacionada à insuficiência de recursos econômicos, pois quem detém os meios de produção é o fornecedor, que tem superioridade econômica em relação

³ MIRAGEM, Bruno. Curso de Direito do Consumidor, 3ª ed. ver., atual. e ampl., São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 2012. p. 101.

ao consumidor. Na perspectiva técnica, o consumidor não tem o conhecimento científico naquela determinada prestação de produto ou do serviço. No aspecto jurídico, isso ocorre porque o consumidor carece de informação, não sabe exatamente quais são e como exercer seus direitos. Uma consequência da vulnerabilidade é a exclusão de certas cláusulas, conforme autoriza o artigo 51 do Código do Consumidor.

Também cabe mencionar o princípio do controle administrativo. O dever do Estado de promover a defesa do consumidor vai ao encontro do art. 5º, XXXII da Constituição Federal, o que na prática é exercido pelos PROCONS, o Ministério da Justiça, a Polícia Civil (na Delegacia do Consumidor - DECON), o Ministério Público, que pode levar a um termo de ajustamento de conduta. Também existem as associações comunitárias, de donas de casa, dos turistas, de vítimas de eventos, como a criada recentemente na “tragédia da boate Kiss em Santa Maria”.

Os meios alternativos de solução de conflitos como a arbitragem e os Juizados Especiais Cíveis são alternativos porque são mais céleres, constituem uma opção ao conflito, que podem se encerrar pela conciliação. Cumpre observar que mesmo sendo adotada a cláusula de arbitragem, muitas vezes ela é imposta e, por isto, revista. Também os órgãos regulamentadores, como o BACEN que tem atuação de fiscalização junto aos Bancos e instituições financeiras, e prévio nas taxas e nos juros. Ainda se tem o INMETRO, que confere medidas, a vigilância sanitária, a OAB, conselhos de farmácia, de engenharia e outros.

Ainda, outro princípio importante sobre o tema é o do equilíbrio econômico dos contratos, do equilíbrio contratual que engloba onerosidade excessiva e onerosidade superveniente. Este princípio vem a materializar o artigo 170, inciso V, da Constituição Federal, pois dentro da ordem econômica o consumidor é reconhecido como sujeito vulnerável e o Código Consumerista é a sua lei protetiva, consagrando regras que reestabelecem o equilíbrio das prestações, o equilíbrio entre prestação e contraprestação.

Da mesma forma, o artigo 6º, inciso V e o art. 51 do Código do Consumidor. O artigo 6º fala em modificação de cláusulas com prestações desproporcionais ou revisão quando por motivo superveniente forem onerosas. Na primeira parte é a lesão e na segunda diz respeito à revisão por causa econômica, pois se a parte não cumpre deveria o consumidor exercer o direito à resolução. Todavia, o Código prioriza a manutenção do contrato e, por isto, a revisão, só se extinguindo se não for possível solucionar.

Dentro desse princípio deve-se entender que o Código Civil, no artigo 157, refere-se à lesão e o artigo 478 à resolução por onerosidade excessiva. No CC a lesão está relacionada a uma premente necessidade ou inexperiência, enquanto o Código do Consumidor não fala em premente necessidade ou inexperiência, pois esta já é presumida.

Sobre o Código Civil há duas correntes: uma sustenta que se deve comprovar a premente necessidade ou inexperiência, a outra que quando se assina um contrato é porque já está nesta situação, concretiza-se. Pelo Código do Consumidor se garante a revisão do contrato, já pelo Código Civil se anula se não for possível revisar. O conceito de lesão não era previsto nos códigos liberais, pois se tinha a ideia de que todos eram iguais.

Também a onerosidade excessiva no CDC não prevê a imprevisibilidade porque confere uma proteção maior ao consumidor que não se atribui às relações entre pares do Código Civil. Por exemplo, caso pretérito em que as pessoas importaram veículos atrelando a correção à moeda estrangeira, o dólar, e logo depois ele triplicou, havendo desproporção muito grande superveniente que alterou o contrato. O STJ entendeu que este motivo superveniente configurava causa de revisão pela onerosidade excessiva, aplicando a teoria da imprevisão, a qual deve ser imprevisível e onerar uma das partes. Como se sabe, a teoria da imprevisão, concebida na França, teve início na 2ª guerra mundial pela dificuldade de se cumprirem os contratos, caso paradigma do fornecimento de gás e carvão.

No CDC, a teoria é da base do negócio jurídico, as decisões que fundamentaram a decisão de contratar fazem parte do negócio e se o motivo superveniente, imprevisível ou não, modificarem o mesmo, isto deve modificar também o seu cumprimento. O Código Civil adotou a teoria com mais requisitos do que a da imprevisão, exigindo modificação das circunstâncias que deram ensejo à contratação, imprevisíveis e que acarretem extrema onerosidade para as partes, a chamada teoria da onerosidade excessiva, que exige, pois, a extrema vantagem. O objetivo desta é repartir os riscos excedentes à álea normal.

Conforme se depreende, nos contratos sob a égide do Código Civil há mais requisitos, porque a relação se desenvolve entre iguais, não há vulnerabilidade e todos fazem maus negócios, o que não fulcra a divisão do prejuízo com a outra parte contratante, diferentemente do que acontece sob o sistema do CDC, em que há divisão do prejuízo pela vulnerabilidade, repassado ao fornecedor.

Nas relações paritárias apenas o que extrapola a realidade tem motivo para ser dividido, entretanto nas relações entre desiguais há motivo legal e respaldado na Constituição, como na hipótese dos casos “pró” consumidor.

A diferença entre lesão e revisão por causa econômica é o momento da desproporção. Na lesão a desproporção é no momento da conclusão do contrato, já se contrata de saída uma prestação que é desproporcional, como nos contratos bancários que se dizem haver lesão. Já a resolução é sempre por causa superveniente, ou seja, não está presente na formação do contrato. O art. 51 lista algumas cláusulas abusivas, posto que o rol não é taxativo, ocorrerá sempre que algum contratante tiver preponderância sobre o outro. No Código Civil não há explicitação das cláusulas abusivas.

Além disso, no CDC há cláusulas gerais que explicitam todas as condutas, como exemplo clássico o da boa-fé. No CC, o artigo 422 preenche a lacuna da inexistência da lista.

No caso do princípio da transparência, se destaca a educação e a completa informação ao consumidor do produto ou serviço adquirido. Assim como o princípio do equilíbrio, ele deriva da boa-fé, pois preconiza que as partes tenham direito à informação e à educação, inclusive para participar e coibir o superendividamento entre outras coisas.

A boa-fé como ensina Cláudio Belmonte⁴:

Considerando que consiste num princípio norteador da conduta das partes, segundo critérios gerais de orientação, tem seu significado como seriedade e liberalidade no comportamento dos contratantes. Em seu sentido objetivo, implica aos contratantes comportamentos corretos, honestos e leais em ordem à prossecução plena do fim contratual.

Assim, é princípio polissêmico, disperso no ordenamento jurídico e preceitua padrão de conduta, de correção, de todos exigido.

A boa-fé tem função interpretativa, sendo cânone hermenêutico para lacunas contratuais; tem função limitadora de direitos e é, também, criadora de deveres anexos, sendo que um dever anexo é o dever de informação. Dupla expressão: tem o direito de saber as regras quanto à segurança e qualidade, ainda, tem direito de receber publicidade real, não enganosa sobre o produto ou serviço, coibindo-se as falsas e mentirosas.

⁴ BELMONTE, Cláudio; Proteção contratual do consumidor: conservação e redução do negócio jurídico no Brasil e em Portugal; São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2002, p. 75;

Tais princípios são interligados, pois o princípio da resolução por onerosidade excessiva quando superveniente o desequilíbrio tem correlação com os outros. Em suma, os princípios referidos, aliados a outros genericamente expostos, bem como à interpretação teleológica do tema servem para compreensão do aqui exposto.

Finalmente, a Defesa do consumidor como princípio da ordem econômica constitucional se vê no artigo 170 da Carta. Já o artigo 5º, XXXII da CF assegura a todos uma existência digna, onde contempla inclusive o consumidor.

3. DIREITO DO CONSUMIDOR COMO DIREITO FUNDAMENTAL

O Direito do Consumidor a partir da Constituição de 1988 foi erigido como Direito Fundamental e princípio da Ordem Econômica, O que é norma cogente e não se pode olvidar.

Não apenas na busca da legitimação própria no ordenamento jurídico nacional, como exsurge o dever de ser invocada a preferência em relação a outras normas infraconstitucionais, no momento de interpretação e cotejo com outros direitos prevalece a sua tutela na mesma situação fática.

Quando a Constituição Federal de 1988 positivou a ideia de que era necessária a implantação de uma legislação consumerista, o artigo 48⁵ dos ADCT determinou que o Brasil deveria aprovar um código protetivo do consumidor.

No artigo 5º, inciso XXXII⁶, da CF, ao dispor sobre os princípios fundamentais, estabelece que a proteção ao consumidor é um direito fundamental, elencando nas enumerações deste artigo. O artigo 170, inciso V⁷, traz a proteção não apenas como princípio, mas como direito fundamental, aliado ao princípio da livre iniciativa da área econômica, sendo um sujeito importante da economia que também precisa ter sua tutela garantida no âmbito legal.

Com a inserção deste inciso XXXII no Título II, “Dos Direitos e Garantias Fundamentais” e dentro do Capítulo I, “Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos”, tem assegurado a doutrina e a jurisprudência brasileira que esta localização do preceito constitucional é privilegiada, circunstância que o coloca a salvo da possibilidade de reforma pelo poder constituinte⁸.

Tem-se, portanto, a proteção do consumidor como uma consequência do desenvolvimento socioeconômico, que exigiu uma resposta do direito positivo. O objetivo do CDC é de superar as desigualdades. O CDC Brasileiro focou no sujeito, no consumidor como destinatário do bem ou

⁵ “O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor”.

⁶ “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”.

⁷ “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: V - defesa do consumidor”.

⁸ MIRAGEM, “Curso de Direito do ...”, op. cit. p. 43.

serviço, diferente de outras legislações que protegem a relação de consumo e não o consumidor, o que traz diferenças, pois aqui no Brasil o consumidor tem um *déficit*, ou seja, existe a lei protetiva para superar essa vulnerabilidade.

O código tem que oferecer resposta no plano contratual e no plano da reparação. Havia controvérsia sobre a reparação de responsabilidade por dano em que seria aplicada a convenção de Varsóvia, substituída pela de Montreal, quanto ao transporte aéreo, pois antes a indenização era tarifada para cada dano: v.g., se perdesse a mala, se o voo atrasasse, se o avião caísse.

Em 1990 com o CDC para todos os incidentes ligados aos casos de prestação de serviços, como a locomoção aérea, houve conflito do tratado e da lei interna do CDC, que tem *status* de direito fundamental. Onde primeiramente o entendimento do STJ foi de prevalecer a Convenção Internacional sobre o Código do Consumidor e com isso a indenização deveria ser tarifada, pois o Brasil era aderente à citada Convenção. Esta decisão do STJ foi substituída e sobreveio entendimento em contrário, adotando-se daí o CDC e deixando de aplicar-se a norma externa, pois o direito do consumidor aqui tem o *status* de direito fundamental, não admitindo a tarifação.

Então, os direitos fundamentais constituem base axiológica e lógica sobre a qual se assenta o ordenamento jurídico e por isso coloca a salvo qualquer possibilidade de reforma do poder constituinte instituído como diz o professor Bruno Miragem⁹.

Portanto, em face da condição de direito fundamental, como referido, ele se sobrepõe a outros dispositivos infraconstitucionais de forma cogente.

3.1. DIREITO À HABITAÇÃO ERIGIDO A DIREITO FUNDAMENTAL

O direito de ter uma casa para morar não ganha o condão de essencial para aqueles que já têm uma, e ou que desde a nascença abastada sempre tiveram não só a casa própria, como tudo o mais de bens em excesso.

Nós possuímos muito mais do que necessitamos. É Bíblica essa afirmação! Pois enquanto temos mais comida, mais roupas, mais bens do que efetivamente possamos usar, por que não dividir com outros menos abastados?

⁹ MIRAGEM, “Curso de Direito do ...”, op. cit. p. 43.

Dentro da ganância do ser humano muitas vezes não se encontra a compaixão, a divisão da riqueza, pois quando possuímos um objeto sem dele necessitarmos parece uma conduta criminosa contra a humanidade tal qual a do pior bandido, uma omissão frente à necessidade e a miséria que se vê e que impera nas nações pobres.

Quem não tem roupas e sapatos que não usa há muito tempo? Porque não doar! No certo, necessitamos de apenas um par de sapatos, os demais são excedentes – sem falar nas pessoas que possuem às dezenas – enquanto se sabe que existem pessoas andando descalças.

Como ensinou Mahatma Gandhi, no mundo há o suficiente para todas as necessidades humanas, se tem riqueza bastante e tamanha para todos os homens, mas não existe o suficiente para a ambição e a cobiça.

O ato de ter uma casa é um direito natural como o é para o pássaro João de Barro, que constrói de forma lúdica e junto da natureza a morada de sua família.

Com esse introito, aludindo àqueles que tem de mais e os que tem de menos, se quer analisar os consumidores que buscam ter a casa própria.

Sob o aspecto inserido exclusivamente na Lei Consumerista, em especial do princípio da “Proteção Contratual”, cabe dizer que também existem outras normas afins que lhe protegem.

Além de vulnerabilidade, hipossuficiência, nulidade das cláusulas contratuais abusivas, já referidas, o direito a habitação também constitui uma garantia fundamental do consumidor – como resguardo à dignidade humana.

O Professor Marcelo Schenk Duque bem conceitua o Estado e o que o liga com o Direito do Consumidor, erigindo este a um direito fundamental “O Estado é uma construção jurídica para servir a pessoa, sendo este o seu objetivo final, de sorte que os direitos fundamentais protegidos pela Carta Magna influenciam nos Contratos de Consumo¹⁰.”

A dignidade humana é fundamento do Estado, ou melhor, existe e pressupõe o reconhecimento dos direitos fundamentais em todas as dimensões e incluem o cidadão ao direito de ter sua moradia, como representação de dignidade humana, protegida pela norma constitucional.

¹⁰ DUQUE, Marcelo Schenk. Curso de Especialização em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais, UFRGS, citações em sala de aula, AJURIS, em 23 ago. 2011.

O direito a uma existência digna é um dever do Estado, que com algum esforço argumentativo tudo que consta no texto constitucional pode, ao menos indiretamente, ser reconduzido ao valor da dignidade humana, mas nem todos são direitos fundamentais senão ocorre a banalização.

A “moradia”, artigo 6º da CF, como um direito social é também mencionado, mesmo que indiretamente, no artigo 1º, inciso III, da Carta Magna como fazendo parte da dignidade da pessoa humana, no título dos Princípios Fundamentais.

Por causa disso, a moradia além de um direito social básico, é efetivamente um Direito Fundamental, por fazer parte da *dignidade humana, corolário lógico relativo à qualidade de vida*¹¹.

Por essas razões e por constituírem base axiológica e lógica sobre a qual se assenta o ordenamento jurídico, figuram tais direitos, desse modo, em posição superior aos demais, muito embora os Tribunais não queiram conferir este *status*.

O direito do consumidor é vinculado ao direito de habitação, por seu caráter de proteção, que deve ser exercido pelo Estado.

O estudo da matéria denota que, em suma, a Constituição assinala ao Estado o dever de promover a proteção do consumidor, pois a pessoa é o fundamento do próprio Estado e por isso deve ser protegida e amparada sobremaneira.

O Poder Público não tem apenas o dever de coibir os excessos e a prevalência dos fornecedores sobre terceiros, como também não pode se omitir no trato dos direitos fundamentais.

A eficácia dos direitos fundamentais vincula-se à norma constitucional e por força desta gera efeitos jurídicos no plano da realidade. Portanto, o direito à habitação, como única moradia do consumidor, onde ele mora com a sua família, é um bem tutelado e protegido pela norma constitucional de forma efetiva.

¹¹ SCHMITT, Cristiano Heineck. Curso de Especialização em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais, UFRGS, citações em sala de aula, AJURIS, em 12 set. 2011.

4. A PENA DE PERDIMENTO

Feitas as considerações gerais acerca da matéria pertinente ao consumidor e das garantias fundamentais, cumpre destacar a pena de perdimento em toda sua amplitude e inteireza, no que diz respeito aos contratos habitacionais.

Inicialmente, se verificava grande abusividade das empresas na perda das prestações das pessoas de classe baixa, que tentavam adquirir os bens ditos da “linha branca”, assim compreendidos como geladeira, fogão, máquina de lavar, televisão e produtos de uso doméstico, que são essenciais a uma vida digna.

A ganância dos fornecedores de produtos era tamanha que o pobre consumidor inadimplente, não conseguindo pagar as diminutas prestações, lhe tomavam os bens e o fornecedor embolsava todas as prestações que tinha pago, o dinheiro era revertido para a empresa que vendeu. Esta é a famosa pena de perdimento em detrimento do consumidor inadimplente.

Antes da edição do CDC, ele perdia o bem e as prestações alcançadas.

Modificou-se o quadro desde a edição do bem elaborado Código do Consumidor. Aquele, diante da hipótese do inadimplemento, devolvia o bem, todavia passaram a ser devolvidas as prestações pagas.

Como visto, a norma criada coibiu, ou melhor, vedou a pena de perdimento, ou seja, a perda total das prestações pagas ao fornecedor, o que configuraria uma desvantagem exagerada à parte mais fraca da relação de consumo. Assim, o consumidor não arcaria sozinho com todo o prejuízo.

Em termos técnicos, a citada pena foi muito bem conceituada pela autora e doutrinadora Cláudia de Lima Marques, como *Decaimento*:

A cláusula de decaimento – e qualquer cláusula de perda das prestações pagas (ou limites na devolução) – é cláusula conexas à prestação principal, pois limita o dever de responder (Haftung) do fornecedor, limita, assim, na figura de Larenz, a “sombra” da obrigação principal (Schuld), e neste sentido deve ser analisado neste item¹².

¹² MARQUES, Cláudia Lima e outros; Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 2ª ed., São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 786.

A pena de perdimento ou cláusula de decaimento, como denominam alguns doutrinadores, deve ser tratada com equidade, proibição da vantagem exagerada e justiça para não sopesar uma das partes, em especial o Consumidor, que por muitos e muitos anos vinha sendo lesado nestes tipos de contrato a prestações, quando se tornava inadimplente e perdia todo o valor desembolsado.

Da mesma forma que nos bens de “linha branca” estão incluídos os bens imóveis, considerados essenciais à sobrevivência humana. Ante a hipótese de inadimplemento, os bancos simplesmente levavam o imóvel a leilão ou o adjudicavam a seu favor, ficando em poder do valor das prestações pagas.

Especificamente nos contratos habitacionais, há vantagem exagerada¹³ do incorporador, inclusive estendida aos bancos e financeiras, ao gerarem uma dupla garantia, pois têm de volta a propriedade do imóvel, já que a dívida da coisa lhes garante isso, e ainda são os donos do dinheiro alcançado pelo consumidor, daí se justificando a nulidade das cláusulas que autorizam o decaimento.

Desse modo, carece de plausibilidade hodiernamente a pretensão de que os valores das prestações despendidas revertam em favor da instituição fornecedora, na medida em que tais valores se referem à aquisição de uma moradia própria pelo consumidor hipossuficiente.

4.1. ENQUADRAMENTO LEGAL E DOUTRINÁRIO SOBRE O TEMA

Em relação ao âmago deste trabalho, aplicação do direito do consumidor em relação à pena de perdimento, especificamente nos contratos habitacionais, se tem claramente uma legislação protetiva e a correspondente decisão nos Tribunais Superiores, autoridade máxima da interpretação sistêmica da legislação.

Dito isso, cumpre ressaltar que o Código do Consumidor veio a proteger, além de inúmeras outras coisas, os fatos citados e costumeiramente ocorridos outrora, e que ainda hoje

¹³ MARQUES, “Comentários ao Código de ...”, op. cit.; p. 787.

ocorrem não só por desconhecimento de parte das vítimas, mas também porque os órgãos judiciais inferiores e responsáveis em aplicar o direito ainda resistem para embaraçar e contrariar a aplicação efetiva da lei consumerista. Contudo, mesmo assim, a tese tem obtido eco satisfatório em alguns casos judiciais.

É importante o bem tratado neste estudo, pois envolve a compra da tão sonhada “casa própria”, onde o consumidor, mesmo empregando todas as suas economias e riquezas, resulta inadimplente. Os bancos, financeiras e construtoras, por sua vez, com toda a ganância e capital, querem dar azo à perda de todo o investimento, fomentar o que outrora faziam, mas agora frente ao CDC isto é eminentemente rechaçado e proibido.

Em outros tempos, o Consumidor era violentamente assacado, pois citado pela doutrina, e que efetivamente ocorria em larga escala, o fato que durante anos consumidores adquiriram, *ad exemplum*, imóveis em prestações e, depois de entregar a poupança que detinham após muito suar em toda a vida, ficavam sem o dinheiro e sem o imóvel, por não poderem continuar o pagamento das prestações, que aumentavam de uma forma que os salários não acompanhavam.

O consumidor perdia e a construtora ganhava: ficava com a parte do preço pago pelo consumidor e também o imóvel, que evidentemente era revendido. Como diz Rizzardo Nunes¹⁴ atualmente os consumidores têm aberto os olhos para serem restituídos, ao menos em parte, dos valores alcançados.

Hoje o Estado e os operadores do direito de consumo têm o *dever de promover*¹⁵ e aplicar a norma consumerista. O inciso II do artigo 6º do CDC elenca como direito básico do consumidor “a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contraprestações.

Neste tópico, é impositivo cuidar para que os consumidores desavisados não percam todo o investimento aplicado na compra da tão sonhada “casa própria e voltem ao aluguel”, é uma necessidade premente da educação do consumidor, e de consequência, do fornecedor, para o mercado de consumo, com vista à manutenção do equilíbrio nas relações contratuais de massa,

¹⁴ RIZZATTO NUNES, Luiz Antônio. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 4ª ed., São Paulo, Ed. Saraiva, 2009. p. 625

¹⁵ SCHMITT, Cristiano Heineck, Cláusulas abusivas nas relações de consumo, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, p. 165.

como forma de redução do emprego de cláusulas abusivas que geram uma discrepância grande na relação consumerista, ideia lançada pelo professor Cristiano Schimit¹⁶.

A melhor interpretação para esses casos é o retorno da condição anterior ao contrato, sendo que a inadimplência e os prejuízos dela decorrentes com o não prosseguimento dos pagamentos do contrato de financiamento habitacional não devem ser suportados nem pelo consumidor, devem ser ao mínimo compensados, pois os riscos naturais do negócio¹⁷ são inerentes às condições do mercado de trabalho, ao crescimento do país e outros fatores que só vem a atingir a parte mais fraca da relação.

A culpa sequer deve ser perquirida, posto que o vendedor tencionava ganhar dinheiro com o bem e o comprador pagar as prestações com fins a quitação da “casa própria”, com o desfazimento se torna obrigatório o retorno do *status quo ante* do negócio jurídico com a devolução do imóvel ao fornecedor e a devolução das parcelas pagas ao consumidor.

E é isso que diz a norma cogente do artigo 53 do Código do Consumidor que será exaustivamente referida neste trabalho, parâmetro das decisões em cotejo e sendo a base legal do tema aqui proposto, *verbis*:

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.

O artigo 53 disciplina toda a compra e venda a prestação¹⁸, eis que ao vedar cláusula contratual que estabeleça a perda total das prestações adimplidas pelo consumidor, no caso de resolução do pacto celebrado, não deixa dúvidas quanto a legitimidade dele em ver restituída a quantia alcançada na compra do bem, descontada a vantagem econômica auferida com a fruição.

Isto também era o que constava no § 1º do artigo 53 do bem elaborado projeto do código, que teve veto presidencial, pois sabe-se que além de político, foi justificado no sentido de que:

“Torna-se necessário dar disciplina à resolução dos contratos de compra e venda, por inadimplência do comprador. A venda dos bens mediante pagamento em prestações acarreta diversos custos para o vendedor, que não foram

¹⁶ SCHMITT, “Cláusulas abusivas nas ...”, op. cit. p. 159.

¹⁷ MARQUES, “Comentários ao Código de ...”, op. cit.; p. 786.

¹⁸ GRINOVER, Ada Pellegrini e outros, “*Compra e venda a prestação é o que não foi celebrada com pagamento à vista, ...*” da obra Código Brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. 7ª ed., Rio de Janeiro, Ed. Forense Universitária. p. 561.

contemplados na formulação do dispositivo. A restituição das prestações, monetariamente corrigidas, sem levar em conta esses aspectos, implica tratamento iníquo, de consequências imprevisíveis e danosas para os diversos setores da economia.”¹⁹

Disto ficou uma lacuna no Código, pois se a intenção era não deixar a cargo do julgador decidir acerca da devolução, com a aprovação do *caput* ficou da mesma forma ele responsável em decidir qual o desconto da vantagem econômica auferida com a fruição. Nesta senda, caso não tivesse sido vetado o inciso, *far-se-ia esse cálculo por arbitramento judicial, nomeando-se perito que avaliasse qual teria sido a vantagem auferida na fruição*²⁰.

Enfim, se não cabe exigir a totalidade da devolução porque seria injusto, também não devolver nada ao comprador seria retroagir a tudo que já se desenvolveu em relação à proteção do consumidor, fomentando o enriquecimento ilícito, daí permanece a cargo do juiz a decisão do *quantum*.

A solução que tem sido encontrada é um estabelecimento de uma pena pelo descumprimento da obrigação, na maioria das vezes utilizada a multa contratual estabelecida, reduzida pelo julgador nos casos de abuso.

A declaração expressa da nulidade é o corolário lógico da interpretação do artigo 53, eis que são nulas de pleno direito as cláusulas que obriguem o consumidor a ressarcir as despesas que o fornecedor no seu negócio teve, devendo ser afastada, dessa forma, a cláusula que prevê o pagamento de corretagem e outras que ele tenha em caso de desfazimento do contrato.

Ainda, o Código de Defesa do Consumidor dispõe em seu artigo 52, § 1º: “As multas de *mora decorrente do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderão ser superiores a 2% (dois por cento) do valor da prestação*”.

Neste entendimento, invocada a referida determinação, cumpre dizer que nos Contratos Habitacionais a pena não pode exceder a 2% sobre os valores alcançados, pois ainda alcançará valores indenizatórios pelo uso, a título de aluguéis.

¹⁹ GRINOVER, op. cit., p. 562;

²⁰ GRINOVER, op. cit., p. 563.

Como ensina o professor Bruno Miragem esse limite máximo de 2% ao mês é a tendência não apenas do direito do consumidor, mas em todo o direito dos contratos, de proteção do devedor contra o exercício abusivo do direito de crédito pelo credor²¹.

Este percentual não foi escolhido aleatoriamente, pois logo após a edição do Código de Consumo o Superior Tribunal de Justiça arbitrava a retenção de certo percentual que, pelas peculiaridades da espécie, ficava estipulado em 10%, como se via em julgados de meados de 1997, daí englobando a multa de mora e a indenização.

Nos julgados acerca do caso, em parte própria do trabalho, são pacíficos em definir que a devolução de menos de 50% importa em ofensa ao artigo 53, ou seja, veda a pena de perdimento das prestações pagas.

Ao passo que o fornecedor não desconta despesas que realmente teve como corretagem, formação do contrato e outros, ganha na devolução do dinheiro, eis que utilizou o mesmo e ressarcirá apenas com correção monetária de IGP-M e juros da citação, enquanto utilizou o dinheiro com ganhos muito maiores através de seu capital de giro sem ter em contrapartida sequer entregue o imóvel.

Além do caráter pedagógico do artigo 53, os consumidores são tutelados pelo rol do artigo 51, ou melhor, o *caput* do art. 53 se refere a um tipo de cláusula abusiva que a lei considera nula²². Assim, as mesmas observações feitas valem para ambas as hipóteses legais e portanto são nulas de pleno direito.

A desvantagem exagerada que combatida com o artigo 51, inciso IV do CDC que prevê:

“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;”.

Foi amplamente demonstrado que se torna exagerada à cláusula que estabelece a perda das prestações ou que cobre valores assas elevados pelo princípio da equivalência ou equilíbrio contratual, pelo princípio do enriquecimento sem causa, ofendendo princípios fundamentais de direito como o de moradia.

²¹ MIRAGEM, “Curso de Direito do ...”, op. cit., p. 302.

²² RIZZATTO NUNES, op. cit., p. 625.

Ad suma, a resolução contratual do financiamento imobiliário com a restituição das parcelas alcançadas pelo consumidor deve ser amplamente discutida e protegida pelo Estado com amparo ao melhor direito a ser aplicado e defesa da parte mais fraca, o vulnerável consumidor.

A relativização do princípio da conservação do contrato pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor e retorno ao *status quo ante* - devolução dos valores pagos, ressalvadas as perdas e danos - inteligência do artigo 53, não pode ser negado como direito inalienável ao mutuário.

Os bancos, as financeiras, as instituições de crédito e securitárias, fornecem, prestam um serviço no mercado de consumo, mediante remuneração, logo não resta a menor dúvida que aos contratos firmados entre estas e os consumidores (particulares), aplica-se o Código de Defesa do Consumidor (§ 2º, do art. 3º, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990).

Resolvido o contrato, a devolução do bem pelo consumidor enseja a restituição, pelo fornecedor, das parcelas pagas, com fulcro no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, sob pena de enriquecimento sem causa deste, eis que as partes retornam ao *status quo* antes do negócio jurídico.

Concernente à resolução do contrato, tal instituto consta expressamente previsto no art. 478 do Código Civil, servindo apenas como forma de demonstrar que existe direito de resolução do contrato, *in verbis*:

Art. 478 – Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a **prestação de uma das partes se torna excessivamente onerosa**, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação. Sem grifo no original.

A sistemática da correção monetária e atualização do valor, somado aos juros utilizados torna-se nau sem rumo, uma vez que hoje com inflação à casa depois do zero, não sobrevive qualquer plausibilidade para o crescimento assustador do débito em contrapartida ao que já restou pago, sendo possível consignar que tal pratica enriquece uma das partes em detrimento da outra.

A ausência de correção monetária nos proventos do consumidor, em atendimento à política governamental de combate à inflação, impede, por si só, que nenhuma atividade produtiva suporte tais juros, em favor dos eternos beneficiários exclusivos de uns cem números de “planos”, geradores de fortunas fabulosas ostentadas por bancos, financeiras e construtoras.

A doutrina civilista ampara também a resolução do contrato pelo inadimplemento, cabendo apenas fazer algumas referências para fins de dialogar com outras fontes do direito, salientando que os requisitos do CC são maiores em detrimento do CDC que são presumidos.

O ex Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr.,²³ ilustre representante da magistratura gaúcha que passou pelo Egrégio STJ, ensina com notável sabedoria acerca da resolução dos contratos, apreciando esta possibilidade pelo prisma da sua função ética, *in verbis*:

“Também a função econômica do contrato, inserida no processo de produção e distribuição de bens e serviços, e nos reflexos que dela advirão, devem ser motivo de reflexão. Há sempre uma perda ao se desfazer o que já estava contratado e incluído em programa de trabalho e criação de riquezas, pois da extinção do negócio defluirão danos a serem repassados por indenização que alguém sofrerá, sabendo-se que na ponta final está o consumidor. A resolução seria sempre um ponto falho na vida econômica, do qual só restarão danos. De outra parte, também há perda na execução de uma obrigação com grave desequilíbrio entre as prestações, excessivamente onerosa para um ou inválida para outro. Do balanço dessas posições, conclui-se que **os efeitos econômicos negativos derivados da resolução do negócio devem ser suportados pelas partes e pela sociedade como um todo, quando a manutenção dele significa um dano ainda maior, a ser sofrido pelo credor, principalmente, mas também pelo devedor, atacados a um contrato sem perspectivas de cumprimento e improdutivo** (no caso de impossibilidade, etc.) ou de adimplemento oneroso ao credor ou ao devedor (prestação inútil ou excessivamente onerosa). Admita-se, porém, que no escalonamento valorado dos interesses de ordem econômica e de ordem ética, a primazia desta deve ser assegurada. Por mais que, do ponto de vista dos interesses econômicos, convenham ora a conservação e ora a resolução de certos contratos (por exigência e segurança do mercado ou para a rápida circulação de bens, como nos contratos de adesão para a venda financiada de mercadorias), **a balança deve pender para a solução que preserve a ética.**” Sem grifo no original.

O caso citado pelo Professor Ruy Rosado de Aguiar Júnior, ensejador da eventual tomada de decisão da resolução contratual, vem sintonizada com a tentativa de preservação de uma ordem econômica estabelecida, na qual se sobrepõe uma maior, capaz de liquidar com o contrato independente aos apelos econômicos, ou seja, a ética.

Aqui, oportuno transcrever o magistério de Professor Jefferson Daibert²⁴, *in verbis*:

“Em síntese apertada, ocorrendo a anormalidade da álea que todo contrato depende do futuro encerra, **pode-se operar sua resolução** ou a redução das

²³ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor. 1ª ed., Rio de Janeiro, Editora AIDE, 1991, p. 236.

²⁴ DAIBERT, Jefferson; Dos Contratos – Parte Especial das Obrigações. 3ª ed., Rio de Janeiro, Editora Forense, 1980, p. 19.

prestações. São elementos indispensáveis: irregularidades extraordinárias que provoquem no devedor o seu empobrecimento e no credor seu enriquecimento. Isto é contrário à Justiça, ao Direito, à Equidade, aos bons costumes e à ordem Pública.” Sem grifo no original.

De igual sorte, o autor Orlando Gomes²⁵, *in verbis*:

Pode a parte contratante pedir a resolução do contrato sob o fundamento de que se acha descumprida a base do negócio se verificar três condições:

1ª - se a mudança de circunstância provocar flagrante desproporção entre as prestações;

2ª - se as partes não contratarem, nem podiam contar, com uma alteração das circunstâncias;

3ª - se a modificação das circunstâncias torna insuportável a execução da obrigação.

Se, por um lado e em complemento ao que já restou consignado alhures, todos os negócios do consumidor seguem a política de preços vinculados ao Real, por outro, torna-se injustificável a rentabilidade dos Bancos e Construtoras na aplicação de seus índices que ao final do contrato restará pago mais de quatro vezes o bem vendido.

Esta realidade, sem dúvida, contribui para o distanciamento entre as partes contratantes, onde a economia estabilizada para uma impede a continuidade dos pagamentos exigidos pela outra, quando esta, alheia àquela, multiplica a dívida por critérios tão ilegais, quanto unilaterais e abusivos.

A resolução contratual se justifica ante a alteração das circunstâncias da economia nacional, em sintonia com o que até aqui já restou apostado em termos de doutrina e da jurisprudência que será tratada no próximo capítulo, como também a sistemática indefensável de correção e atualização do valor do contrato foge completamente ao controle e conhecimento do consumidor tornando-se, assim, excessivamente oneroso o contrato e inviável de ser saldado.

Disto se tem o magistério de Rizzardo Nunes acerca do *caput* do artigo 53 do CDC que é claro em dizer e esclarecer que:

O fundamento primeiro do *caput* do art. 53 é o do não enriquecimento sem causa. É inadmissível que se possa pensar que alguém adquira um bem por certo

²⁵ GOMES, Orlando; Transformações Gerais do Direito das Obrigações. 2ª ed., São Paulo, Editora Revistas dos Tribunais, 1980, p. 105.

preço, pague parte dele – por vezes grande parte – e, por não poder mais pagar, fique sem o bem e sem o dinheiro que adiantou²⁶.

Frente à impossibilidade financeira do consumidor de adimplir com a totalidade das prestações do contrato celebrado, restando ao mesmo apenas buscar a resolução do pacto com a devida restituição dos valores já adimplidos, sugerindo que seja aplicada a multa no valor máximo de 2%, conforme preconiza o CDC e seja um valor, a critério do Juízo, arbitrado pelo uso do bem, tudo com base no Direito do Consumidor.

²⁶ RIZZARDO NUNES, Luiz Antônio. Curso de direito do consumidor. São Paulo, Editora Saraiva, 2004. p. 663.

5. CASOS JUDICIAIS ACERCA DA MATÉRIA

A análise que passa a ser demonstrada é a incidência da norma no caso concreto para não se ficar apenas em devaneios dogmáticos do que se exigir e do que não se deve. Enfim, cumpre examinar o fato e sua ligação com o Direito do Consumidor e as repercussões no mundo jurídico.

Saliente-se que na linha apresentada será focada a pena de perdimento em bens imóveis e no que concerne a este tópico as abusivas cláusulas contratuais firmadas na compra de bens imóveis pelo consumidor, posto que ele ao se tornar inadimplente tem o dever de entregar o bem. Em contrapartida, tem o fornecedor de produtos, o dever de lhe restituir o que lhe foi alcançado.

A análise geral conclusiva quanto a estes deveres é que, obrigatoriamente, devem representar o *status quo ante* do negócio jurídico desfeito, o consumidor ser ressarcido no que alcançou na compra e, pela ordem justa, ser abatido valor pelo uso do bem, além de restituir o imóvel.

O primeiro caso a ser analisado é oriundo da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça e foi publicado em 07.05.2009²⁷, onde foi Relatora a Ministra Nancy Andriahi, cujo número encontra-se no rodapé e o acórdão na íntegra ao final deste trabalho.

A par disso transcreve-se a Ementa que vem a ser o melhor resumo do mesmo inclusive por disposição jurisprudencial de pesquisa:

Direito civil. Compromisso de compra e venda, com transferência da posse ao compromissário comprador. Permanência, por este, na posse do imóvel por seis anos. Inadimplemento e conseqüente rescisão do contrato. Devolução dos valores pagos. Retenção, pelo compromissário comprador, da multa, para ressarcimento de suas despesas administrativas. Rejeição, na origem, de retenção de valor devido pela utilização do imóvel no prazo em que o compromissário comprador nele permaneceu. Pedido de autorização para que se desconte também o valor devido pela fruição do imóvel.

- Não há, a rigor, nenhum óbice à referência a dispositivos do Código atualmente em vigor no julgamento de lides vinculadas ao CC/16, quando é patente a similitude existente entre os dispositivos atuais e os revogados. O próprio STJ vem, costumeiramente, indicando as respectivas correspondências legislativas em seus acórdãos. Precedente,

²⁷ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.067.141-SP**. Recorrente: Alfons Gheling e Companhia Ltda. Recorrido: Sérgio Pascal Remo Cuciti e Outro. Relatora: Ministra Nancy Andriahi. Brasília, DF, 7 de maio de 2009. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>> Acesso em: 06/03/2013.

- *Em precedente semelhante ao 'sub judice', de minha relatoria, esta Terceira Turma autorizou, para além da multa para ressarcimento de despesas administrativas, que o credor em compromisso de compra e venda retivesse também valor equivalente ao aluguel mensal do imóvel em que permaneceu o compromissário comprador, limitando, porém, o valor total das retenções autorizadas, ao montante de 50% sobre o valor pago, de modo a evitar ofensa ao art. 53 do CDC. A mesma solução pode ser estendida à hipótese dos autos.*
Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.
Sem grifo no original.

Quem recorreu foi o fornecedor de produtos e o recorrido foi o consumidor onde aquele visava impugnar o Acórdão exarado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual confirmava a decisão de primeiro grau no sentido de possibilitar a rescisão contratual e autorizava a restituição dos valores pagos, impedindo a perda total das prestações pagas, sob pena de afronta ao artigo 53 do Código do Consumidor, mas ordenou a devolução de 80% das parcelas pagas, descontadas ainda as despesas de corretagem.

Em análise da admissibilidade do Especial elenca o fornecedor artigos do Código Civil e diz que não foi descumprido o artigo 53 do Código do Consumidor, sendo admitido pelo Tribunal de origem pela alínea “c” do permissivo constitucional.

Ainda, por grande habilidade do procurador do recorrente, do fornecedor, foi distribuída uma Medida Cautelar incidental para atribuir efeito suspensivo ao Especial e concedida pela Relatora que acabou avocando a prevenção deste Recurso. Tendo já casos conexos a este, apenas delimitou a liminar da cautelar em 50% dos valores pagos pelo comprador, sendo que o restante dos 50% poderiam os compradores desde já receber através da execução do julgado.

No voto da matéria de fundo do Recurso principal, do Especial, a Ministra fez breve análise da abusividade da cláusula contratual que estipulava 60% de devolução mesmo o consumidor tendo habitado o imóvel.

Esclarece que o Tribunal de origem que arbitrou em 20% a retenção a título de *indenização das vantagens de fruição*, incluindo a multa contratual.

A Ministra rebate em seu voto os artigos do Código Civil de que não seria exercício abusivo de direito. Ainda, que o cálculo das perdas e danos decorrentes de atos ilícitos não tem regulação específica e que a boa-fé assim como a função social do contrato regulam

especificamente os deveres das partes na celebração e execução do contrato, sendo neste caso tratado sobre os efeitos da sua inexecução, e com base objetiva no Código do Consumidor.

Mesmo tratando no cerne do Código do Consumidor o Recurso Especial foi recebido pela violação do art. 475 do Código Civil que regula as obrigações decorrentes do descumprimento do contrato.

A integração das normas e ainda quando não são colidentes é tranquila e boa para o Consumidor, sendo que neste caso sopesou na indenização pela fruição do imóvel, um diálogo entre as fontes por heterogêneas que sejam.

Em cognição exauriente da matéria pela relatora, citação de casos análogos, e reforçando o entendimento que não é justo que o Consumidor fique muitos anos no imóvel sem nada pagar pela utilização. Em contrapartida a retenção não pode ser de grande monta que implique em vulneração do artigo 53 do Código do Consumidor e estabeleceu para retenção o limite de 50% como sendo mais adequado para a espécie.

Dito isso, foi dado parcial provimento ao Recurso Especial do Fornecedor autorizando que o total das retenções solvidas ao recorrente sejam na monta de 50% do total já pago pela aquisição, nestes 50% compreendidos as despesas de comercialização, a multa contratual e a indenização pela fruição do imóvel, não se autorizando qualquer outra retenção.

O voto-vista do Ministro Sidnei Beneti é no sentido de ratificar a incidência do Código do Consumidor ao caso, pois deixa claro que não existe percentual arbitrado em lei, e refere (...) *que consta é a obrigatoriedade de observância do direito do consumidor de desistir do contrato, recebendo devolução pelo preço pago, nos termos do art. 53 do Cód. de Defesa do Consumidor.*

Esta posição firme é o que aclama todos os operadores do Direito do Consumidor, posto que a norma consumerista é cogente e se sobrepõe nos casos concretos pela grave lesão na relação de *consumere*.

Em prosseguimento do seu voto-vista o Ministro ratifica o voto da relatora e diz que os 50% a serem retidos compreende todas as despesas de comercialização, multa contratual e indenização pela fruição.

O posicionamento deste acórdão é estritamente relacionado à matéria versada nesta Pós-Graduação, neste trabalho, matéria de Direito do Consumidor, sendo inclusive citado na ementa

de modo a evitar ofensa ao art. 53 do CDC, que, na realidade, dita ofensa vem a ser a pena de perdimento que impropriamente não foi referida na lavra, mas abordada neste trabalho de forma ampla e precisa de sua incidência.

Outro caso, para não ficar apenas com posição do Superior Tribunal, é oriundo da 6ª Câmara de Direito Civil do Tribunal Estadual de Santa Catarina e foi publicado recentemente em 02.09.2011²⁸, onde foi Relator o Desembargador Ronei Danielli, cujo número encontra-se no rodapé e o acórdão também na íntegra ao final deste trabalho.

Neste diapasão transcreve-se a Ementa que melhor espelha o resumo do presente caso, *verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONSTRUTORA QUE MOTIVA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO, TENDO EM VISTA A HIPOTECA DO BEM E A CRESCENTE DÍVIDA DA VENDEDORA JUNTO AO BANCO FINANCIADOR DA OBRA. RISCO PARA OS CONSUMIDORES DE PERDA DA UNIDADE HABITACIONAL HIPOTECADA. OBRIGAÇÃO DE DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DE TODAS AS PARCELAS ADIMPLIDAS. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 51 E 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIREITO DE RETENÇÃO DE METADE DAS VERBAS A TÍTULO DE ALUGUERES DO IMÓVEL, NOS TERMOS DA SENTENÇA RECORRIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

O fornecedor de produtos apelou da decisão de primeiro grau que dava conta da resolução contratual condenando ele a restituir 50% dos valores pagos pelos consumidores. Alega que a devolução de valores ocasionará enriquecimento ilícito. Ainda, que não houve análise da cláusula contratual que estabelecia percentual de perdimento do preço pago e, que havia sido estabelecido 1% ao mês do preço de avaliação de aluguel pelo período utilizado.

Em análise da matéria de fundo diz o relator que o esforço do julgador *a quo* era de primar por restabelecer as partes ao *status quo ante*.

Esclarece que esta reversão decorre da rescisão contratual autorizada, a recomposição da situação jurídica anterior ao contrato desfeito e pautando-se pelos consagrados princípios da

²⁸ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 2008.060125-3**. Recorrente: BBS Engenharia e Construções Ltda. Recorrido: Neilo Dilmar Panatta. Relator: Desembargador Ronei Danielli. Florianópolis, SC, 11 de agosto de 2011. Disponível em: <<http://www.tjsc.jus.br>> Acesso em: 06/03/2013.

justiça, equilíbrio contratual e boa-fé contratual, sobretudo pelo princípio da função social do contrato e a delimitação dentro da esfera do direito consumerista.

Mesmo com anterior ajuizamento de demanda revisional e consignatória entre consumidor e fornecedor, ocorreu o *agigantamento da dívida*²⁹ com o que os consumidores vislumbraram crescente risco de perda. E, diz o relator que, mesmo não reconhecendo a inadimplência dos consumidores, por extensão ao artigo 51, incisos II, IV e XV importaria em nulidade das cláusulas contratuais.

Refere ainda o relator, antecedendo a conclusão do julgamento, que a norma do artigo 53 do Código do Consumidor dispõe da devolução das parcelas quitadas ante a resolução do contrato que deve servir de parâmetro ao juiz na solução do litígio que versar sobre a compra e venda de bens imóveis a prestação e da nulidade absoluta do artigo 51.

Elenca os princípios informadores da defesa do consumidor e do princípio do equilíbrio contratual para justificar o reconhecimento da abusividade da cláusula contratual em comento.

O voto é para manter a sentença no tocante a restituição de 50% os valores pagos pelos consumidores, tanto os diretamente pagos como os consignados em juízo, pela suma da citada legislação do Direito do Consumidor como o desequilíbrio contratual operado no presente caso.

O último caso em cotejo é oriundo também da 6ª Câmara do Tribunal de Santa Catarina e foi publicado também recentemente em 07.06.2011³⁰, onde foi originariamente Relator o Desembargador Jaime Luiz Vicari sendo nomeado como Relator substituto o Desembargador Stanley da Silva Braga, cujo número encontra-se no rodapé e o acórdão também na íntegra ao final deste trabalho.

Neste refere-se a Ementa nos seguintes termos:

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

²⁹ Apelação Cível nº 2008.060125-3. cit. p. 02.

³⁰ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 2007.046936-0**. Recorrente: Dalbosco Construções e Incorporações Ltda. Recorrido: Nelbe Maria Curcio. Relator: Desembargador Substituto Stanley da Silva Braga. Florianópolis, SC, 26 de maio de 2011. Disponível em: <<http://www.tjsc.jus.br>> Acesso em: 06/03/2013.

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.

Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor nas ações que versam sobre contratos de compra e venda de imóvel firmados entre construtora e destinatário final (Apelação Cível n. 2005.016143-7 de São José, Rel. Des. Edson Ubaldo, j. 16-7-2009).

[...] A cláusula que estabelece a devolução integral da quantia paga, de forma parcelada, é considerada abusiva à luz do Código Consumerista (Apelação Cível n. 2005.023877-6, da Capital, Relator Des. Joel Dias Figueira Júnior, j. 29-11-2005).

O relator deste último caso em cotejo refere que o prazo prescricional arguido em apelação pelo fornecedor de quatro anos é restrito aos vícios de vontade cujas ausências são relativas.

Diz e esclarece que a hipótese em comento é relativa a vício de cláusula contratual contrária a lei, sendo declarada a nulidade da cláusula contratual por desrespeito ao artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Dá ênfase que as nulidades absolutas não se convalidam e são passíveis de conhecimento de ofício pelo Juiz ou por iniciativa das partes. Este destaque é muito importante porque reconhece a abusividade da cláusula de perdimento como absoluta e erigindo a matéria a ordem pública.

Disto reconheceu que o pedido de declaração de nulidade absoluta de cláusula contratual, com base nos artigos 51 e 53 do Código do Consumidor, tem prazo prescricional de 20 anos.

Passada a preliminar, em relação à matéria de fundo, diz haver a relação de consumo no presente caso, contratos imobiliários, pela interpretação dos artigos 2º e 3º da Lei Consumerista, pela doutrina e jurisprudência citada, importando em aplicar neste caso a Legislação do Consumidor.

Disto reitera o item relativo as nulidades (artigo 51, II, IV, § 1º, III do Código do Consumidor) citando Nelson Nery e da abusividade definida no artigo 4º do mesmo diploma legal.

Mutatis mutandis, negou provimento ao apelo do fornecedor e confirmou a decisão monocrática na devolução *in totum* dos valores constantes na peça portal aplicando inteiramente o Código do Consumidor.

6. ENTREMENTES DAS QUESTÕES PROBLEMÁTICAS

*O primeiro sonho de consumo dos Brasileiros é a casa própria*³¹, sendo que a pretensão de desenvolver esse trabalho acerca dos “Consumidores sem Moradia”, é para fins de conscientização, pois são vítimas do sistema habitacional e bancário instalado no país!

Como ensina a melhor posição doutrinária filosófica acerca da vida que *é imperioso sobrepor o “ser” ao “ter”*³², mas nestes casos específicos do consumidor evidentemente pobre, que não dispõe sequer das necessidades básicas, há que se proteger este numerário destinado a aquisição da compra da casa própria de uma forma mais eficaz e específica.

A grande questão problemática acerca deste tema é que os Bancos e Financeiras alegam prejuízos de ordem financeira e em caso de reiteração das decisões ficará inviável o financiamento da casa própria.

Como diz o advogado atuante e incansável na defesa de consumidores lesados Jorge Otávio Alvorcem Teixeira que os bancos alegam custos altos, principalmente com a inadimplência. Enquanto este argumento não é verdadeiro uma vez que os contratos são iguais para os clientes bons pagadores assim com aqueles que atrasam. E os bancos não fazem distinção alguma, o cliente mesmo pagando taxas absurdas e nunca atrasando não tem tratamento diferenciado, então isto também não se justifica³³.

O primeiro passo é dizer que os bancos cobram taxa de cheque especial que ultrapassam 185% ao ano mais encargos e comissões. Isto gera uma altíssima lucratividade aos banqueiros que é denominado de *spread*, sendo que é esse lucro de mais de 1000% ao mês, isto não é só ilegal é imoral como ensina Alvorcem Teixeira³⁴.

³¹ SCHMITT, Cristiano Heineck. Curso de Especialização em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais, UFRGS, citações em sala de aula, AJURIS, em 12 set. 2011.

³² SCHMITT, “Cláusulas abusivas nas ...”, op. cit. p. 164.

³³ TEIXEIRA, Jorge Otávio Alvorcem; Defenda-se dos abusos bancários: empréstimo, limite de cheque especial, cartão de crédito, financiamento de veículo: o direito dos bancários: pessoa física e jurídica: inscrição indevida no SPC, SERASA, CADIN. 2ª ed., Porto Alegre, Editora IDC, 2004. p. 13.

³⁴ TEIXEIRA, op. cit. p. 15-16 passim.

Cita o ilustre professor que o Poder dos Bancos é tão impressionante que constitui como um verdadeiro 4º Poder da República fazendo a todos proletariados destes sistema capitalista, sendo que só 3% reclamam judicialmente dos abusos.

Proletariado sim, capitalista não. Jorge Gerdau, Eike Batista, Ermírio de Moraes e outros poucos são capitalistas, pois o restante é apenas proletariado que tem um salário melhor ou pior que o do outro e daí pode adquirir mais conhecimentos, viagens e bens.

Capital em si, para se intitular como tal, são apenas as grandes empresas e pessoas físicas que figuram ou já figuraram na FORBES – que podem manipular o dinheiro efetivamente e se fazer impor neste meio.

Então, a alegação de prejuízo não prospera porque enquanto os consumidores alcançam o dinheiro ao fornecedor, capitalista no mercado, esse multiplica o dinheiro de forma geométrica e quando devolve é apenas parte, sendo ainda que fica com o imóvel para se capitalizar ainda mais.

Por derradeiro cumpre dizer que Direito é civilização e não havendo se impera a desordem. As normas aqui lançadas regulam uma parte muito importante do *homo* consumidor no ceio da sociedade, os recursos empregados na compra da tão sonhada “casa própria” devem ser devolvidas ao consumidor para que este empregue em outra moradia e exerça esse direito fundamental e digno do homem.

Essas considerações aqui lançadas e bastantes primárias apropriadas aos vãos da temática desenvolvida neste trabalho demonstram que o grande problema do consumidor nos dias atuais é o superendividamento bancário.

CONCLUSÃO

O trabalho ora desenvolvido procurou demonstrar aspectos doutrinários e práticos da pena de perdimento em contratos de financiamento de bens imóveis, frente ao Código de Proteção do Consumidor e os Direitos Fundamentais elencados na Constituição Federal.

Além da teoria normatizada pelo Código do Consumidor e através da análise de casos judiciais, verificou-se a necessidade da proteção da parte mais fraca da relação jurídica - o consumidor - ante a cláusula de decaimento que os fornecedores de produtos e serviços tentam fomentar, objetivando lucros excessivos em detrimento daquele.

A recente cognição da matéria denota que o referido direito decorre de uma garantia fundamental, considerando a importância suprema da garantia da moradia, inclusive em face do princípio da dignidade humana.

A pesquisa, aliada à prática judicial, tornou possível comparar a teoria com a realidade e perceber o quão podem ser bem aplicados os preceitos constitucionais, visto que a tese encontrou eco nos órgãos judiciais.

Cabe aos operadores do direito e aos advogados que conduzem cirurgicamente a causa, intuir a forma escoreita da interpretação que se deve dar a cada instituto. E os julgadores, sabendo captar as informações disponíveis a respeito da matéria, fazem do óbvio a decisão para o caso concreto.

Em nosso país, as mudanças sociais que atingem o poderio econômico são difíceis de se implantar e, por isso, com o Código do Consumidor não seria diferente. Contudo, pode-se perceber que a união entre a atividade contenciosa efetiva, que se traduz nos debates judiciais, e a correta interpretação doutrinária e acadêmica da matéria, em grande sintonia, somando-se é claro à experiência já experimentada em outros países, podem fazer com que as regras existentes sejam melhor aplicadas, estendidas a todos os cidadãos.

É necessário que o Consumidor se informe, e que a parcela mais pobre da população possa se inserir na sociedade, participando de contratos sem que seja lesado. Sendo ele consciente, é o grande agente dessa transformação, adquirindo um produto de qualidade para sua moradia e da sua família, de forma correta e a preço justo.

Conclui-se, portanto, que o Direito do Consumidor tem um papel de suma importância para a mudança da economia, quando aplicado em conjunto com os direitos fundamentais, contribuindo para o progresso da nação dentro do mundo globalizado.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. **Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor**. 1ª ed., Rio de Janeiro, Editora AIDE, 1991.
- BELMONTE, Cláudio. **Proteção contratual do consumidor: conservação e redução do negócio jurídico no Brasil e em Portugal**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. – (Biblioteca de direito do consumidor; v. 21);
- CUNHA JÚNIOR, Dirley da. **Constituição Federal para Concursos**. 3ª ed., revisada, ampliada e atualizada, Editora Jus Podivm, 2012.
- DAIBERT, Jefferson. **Dos Contratos – Parte Especial das Obrigações**. 3ª ed., Rio de Janeiro, Editora Forense, 1980.
- FARIA, Ernesto. Revisão de Ruth Junqueira de Faria, **Dicionário Escolar Latino-Português**. 6. ed. 6ª tir., Rio de Janeiro, Editora FAE, 1994.
- GAMA, Hélio Zaghetto. **Direito do Consumidor, Código de Defesa do Consumidor Referenciado e Legislação Correlata**. 2ª ed., Rio de Janeiro, Ed. Forense, 1997;
- GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**. 2ª ed., São Paulo, Editora Revistas dos Tribunais, 1980.
- GRINOVER, Ada Pellegrini e outros. **Código Brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto**. 7ª ed., Rio de Janeiro, Editora Forense Universitária, 2001.
- MARQUES, Cláudia Lima *et alii*. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 2ª ed. rev., atual. e ampl., São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2006.
- _____. **Diálogo das fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro**. (coordenadora). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.
- MARQUES, Cláudia Lima. MIRAGEM, Bruno. **O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.
- MIORANZA, Ciro. **Dicionário de máximas e expressões em latim/ Christa Pöppelmann**. tradução e adaptação Ciro Miranza, São Paulo: Editora Escala, 2010.
- MIRAGEM, Bruno. **Curso de direito do consumidor**. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.
- PODESTÁ, Fábio, Ezequiel Moraes e Marcos Marins Carazai. **Código de Defesa do Consumidor Comentado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.
- RIZZATTO NUNES, Luiz Antônio. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 4ª ed. ver., São Paulo, Editora Saraiva, 2009.

_____. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo, Editora Saraiva, 2004.

SCHMITT, Cristiano Heineck. **Cláusulas abusivas nas relações de consumo**. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2006.

SIDOU, J. M. Othon. **Dicionário Jurídico**. 2. Ed. rev. e atualizada, Rio de Janeiro, Editora Forense Universitária, 1991.

TEIXEIRA, Jorge Otávio Alvorcem. **Defenda-se dos abusos bancários: empréstimo, limite de cheque especial, cartão de crédito, financiamento de veículo: o direito dos bancários: pessoa física e jurídica: inscrição indevida no SPC, SERASA, CADIN**. 2ª ed., Porto Alegre, Editora IDC, 2004.