

**XXIV ENCONTRO NACIONAL DO
CONPEDI - UFS**

**DIREITO, GLOBALIZAÇÃO E RESPONSABILIDADE
NAS RELAÇÕES DE CONSUMO**

KEILA PACHECO FERREIRA

VIVIANE COELHO DE SÉLLOS KNOERR

JOANA STELZER

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – Conpedi

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UFRN

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior - UFRGS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes - IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Conselho Fiscal

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG /PUC PR

Prof. Dr. Roberto Correia da Silva Gomes Caldas - PUC SP

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches - UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS (suplente)

Prof. Dr. Paulo Roberto Lyrio Pimenta - UFBA (suplente)

Representante Discente - Mestrando Caio Augusto Souza Lara - UFMG (titular)

Secretarias

Diretor de Informática - Prof. Dr. Aires José Rover – UFSC

Diretor de Relações com a Graduação - Prof. Dr. Alexandre Walmott Borgs – UFU

Diretor de Relações Internacionais - Prof. Dr. Antonio Carlos Diniz Murta - FUMEC

Diretora de Apoio Institucional - Profa. Dra. Clerilei Aparecida Bier - UDESC

Diretor de Educação Jurídica - Prof. Dr. Eid Badr - UEA / ESBAM / OAB-AM

Diretoras de Eventos - Profa. Dra. Valesca Raizer Borges Moschen – UFES e Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - UNICURITIBA

Diretor de Apoio Interinstitucional - Prof. Dr. Vladimir Oliveira da Silveira – UNINOVE

D598

Direito, globalização e responsabilidade nas relações de consumo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UFS;

Coordenadores: Viviane Coêlho de Séllos Knoerr, Joana Stelzer, Keila Pacheco Ferreira – Florianópolis: CONPEDI, 2015.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-049-7

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: DIREITO, CONSTITUIÇÃO E CIDADANIA: contribuições para os objetivos de desenvolvimento do Milênio.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Globalização. 3. Relações de consumo. I. Encontro Nacional do CONPEDI/UFS (24. : 2015 : Aracaju, SE).

CDU: 34



XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - UFS
DIREITO, GLOBALIZAÇÃO E RESPONSABILIDADE NAS RELAÇÕES DE
CONSUMO

Apresentação

O presente estudo consubstancia-se em obra que reúne uma coletânea de artigos de excelência acadêmica comprovada não apenas em razão de sua seleção pelo sistema double blind peer review, mas, também por sua apresentação no Grupo de Trabalho Direito, Globalização e Responsabilidade nas Relações de Consumo ocorrido por ocasião do XXIV Encontro Nacional do CONPEDI, realizado na Universidade Federal de Sergipe (UFS), na cidade de Aracaju SE, entre os dias 3 a 6 de junho de 2015, reunindo pesquisadores e estudantes oriundos de diversos Programas de Pós-Graduação em Direito do Brasil.

Dentre os traços mais marcantes desse Grupo de Trabalho, teve-se a profundidade na discussão sobre o consumo e o consumismo, o fenômeno da globalização, o superendividamento e aspectos de responsabilidade que norteiam as relações de consumo. Os trabalhos promoveram uma crítica científica de cunho altamente reflexivo sobre o cenário contemporâneo, mediante uma interlocução comprometida por parte dos expositores que demonstraram possuir qualificação para argumentar sobre essas complexas questões contemporâneas.

A diversidade dos temas apresentados também trouxe um anseio generalizado pelas novas abordagens que as temáticas merecem e que não se resumem a uma ótica exclusivamente normativa. As discussões de alto nível entre os pesquisadores de diversas partes do País trouxeram imensa satisfação às Coordenadoras desse Grupo de Trabalho que puderam vivenciar tão enriquecedora experiência.

No intuito de revisitar os temas e autores, passa-se a fazer breve descrição do conteúdo que será encontrado ao longo de toda a obra.

Os autores Marcelo Cacinotti Costa e Vinicius de Melo Lima, apresentam um estudo sobre o superendividamento e seus reflexos na sociedade contemporânea partindo da compreensão da modernidade líquida e dos novos pobres no artigo O Superendividamento como um problema de Direitos Fundamentais.

Partindo das patologias do consumo na sociedade moderna, e as diferentes implicações nas questões sociais, ambientais e econômicas as autoras Livia Gaigher Bosio Campello e

Mariana Ribeiro Santiago discorrem sobre as novas dinâmicas da locação de coisas, ressignificação da propriedade e efetivação do consumo solidário e sustentável.

Em Comércio Justo e Consumo Responsável: avanços normativos para a certificação brasileira, os pesquisadores Everton Das Neves Gonçalves e Joana Stelzer ao tratar de diagnosticar o cenário contemporâneo da certificação do Comércio Justo, especialmente no âmbito brasileiro, demonstram que os princípios jurídicos, as regras de certificação e os códigos de conduta nada mais são do que estímulos normativos para uma mudança do comportamento de consumidor para agente de transformação social.

Analisando a aplicação dos sistema S1 e S2 de Daniel Kahneman no sistema consumista e evidenciando conceitos e origens do sistema consumista, os autores Jose Everton da Silva e Marcos Vinícius Viana da Silva buscam compreender qual dos dois sistemas é aplicado no momento da compra dos novos produtos.

Trazendo à tona e inserindo o conceito da obsolescência programada no contexto da sociedade de risco, os autores Sérgio Augustin e Daniel Bellandi realizam uma breve crítica ao pensamento econômico da era da modernidade e apontam que, se observadas a pleno o conceito de obsolescência programada, consumo, consumismo e crescimento econômico, encontraremos intrínsecas inúmeras possibilidades de atenuação da crise ambiental em nosso planeta.

Tratando em seu artigo de formas a potencializar a segurança do consumidor e ao mesmo tempo fomentar o mercado de incorporações imobiliárias, os pesquisadores Leandro de Assis Moreira e Franco Giovanni Mattedi Maziero apresentam a utilização conjunta dos dois instrumentos, ou seja, o patrimônio de afetação em sociedade de propósito específico para o desenvolvimento de cada empreendimento de incorporação imobiliária.

Já em O apelo midiático e a publicidade subliminar no atual contexto das relações de consumo: Implicações e Responsabilidades, a autora Alana Gemara Lopes Nunes Menezes traz à tona a problemática das práticas publicitárias enganosas, especialmente a técnica subliminar e o merchandising, sua tutela pelo Direito e as suas consequências para o consumidor brasileiro.

Sergio Leandro Carmo Dobarro e Andre Villaverde de Araujo, ao estudar o instituto da desconsideração da personalidade jurídica no Código de Defesa do Consumidor, demonstram

que o mesmo deve funcionar como arcabouço de concretização de direitos e imputação de saldo benéfico ao processo, protegendo de modo mais energético àqueles que findam encaixilhados como vítimas pontuais na sociedade consumerista.

Partindo da conceituação enquanto bem jurídico supraindividual e a ausência de efetividade no plano da concretude, os autores Ângelo Maciel Santos Reis e Felipe Carneiro Pedreira da Silva em A (in)eficácia dos tipos penais do Código de Defesa do Consumidor tratam acerca dos tipos penais presentes no referido código, demonstrando que a proteção aos direitos da coletividade se torna inadequada ou insuficiente sob a perspectiva do Direito Penal.

Ao apresentar o caso do superendividamento sob o enfoque da legislação brasileira e a importância da propositura de soluções eficazes para frear tal fato, os pesquisadores Giovanna Paola Batista de Britto Lyra Moura e Manoel Alexandre Cavalcante Belo demonstram a necessidade emergencial de uma reforma no Código de Defesa do Consumidor, bem como, que o superendividamento é uma questão de ordem pública, e como tal deve ser tratado.

Em A incidência e aplicabilidade do recall nas relações de consumo brasileiras, Patricia Martinez Almeida e Vladimir Oliveira da Silveira tratam do tema citado concluindo que nas relações em que ocorre o presente instrumento ainda não são satisfatórias, tanto em relação à falta da necessária transparência nas informações, seja pela abrangência de sua incidência prática.

Relatando a atividade administrativa das audiências de conciliação no âmbito do PROCON-TO como uma tentativa de dar uma resposta do poder público satisfatória ao consumidor, as autoras Renata Rodrigues de Castro Rocha e Liliane de Moura Borges reconhecem o serviço que vem sendo prestado à sociedade pelo PROCON-TO e Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, concluindo que os Estados podem lançar mão desse tipo de mecanismo para tentar superar o obstáculo organizacional.

Abordando o dever de informação nos Contratos de Seguro-Saúde como desdobramento do Princípio da Boa-Fé Objetiva, os pesquisadores Evelise Veronese dos Santos e Roberto Wagner Marquesi expõe esse dever como de extrema importância, por isso as partes devem observar com rigor seu dever de informar, atingindo, com isso, a ideia da transparência contratual.

Discutindo sobre a crescente demanda do Direito Contratual relacionado ao Direito do Consumidor, Stefania Fraga Mendes e Roberto Alves de Oliveira Filho em seu artigo O

princípio da boa-fé como instrumento de equilíbrio e proteção nas relações de consumo no Brasil e na União Européia apresentam a aplicação do instrumento ora citado como um meio para a redução da desigualdade negocial entre consumidor e fornecedor.

Por fim, os autores Sérgio Augusto Pereira Lorentino e Leonardo Macedo Poli fazem uma análise da autonomia dos consumidores nos contratos dentro da contemporaneidade.

As discussões a partir da apresentação de cada um dos trabalhos ora editados, permite o contínuo debruçar dos pesquisadores na área consumerista, fomentando e amadurecendo a pesquisa na área do Direito, visando ainda o incentivo a demais membros da comunidade acadêmica à submissão de trabalhos aos vindouros encontros do CONPEDI.

É com muita satisfação que apresentamos esta obra. É garantida rica leitura e reflexão a todos.

Coordenadoras do Grupo de Trabalho

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr UNICURITIBA

Profa. Dra. Keila Pacheco Ferreira - UFU

Profa. Dra. Joana Stelzer - UFSC

DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: DA IMPOSIÇÃO DAS CUSTAS DE CORRETAGEM A SER SUPOSTADAS PELO CONSUMIDOR

UNFAIR TERMS IN THE ESTATE CONTRACTS: THE LEVY OF BROKERAGE FEES TO BE SUPPORTED BY THE CONSUMER

**Vitor De Souza Vieira
Kelly Rodrigues Vêras**

Resumo

O objetivo deste artigo é analisar a imposição abusiva das custas de corretagem imposta aos consumidores nos contratos imobiliários, trazendo aspectos importantes do Direito Imobiliário e do Direito Civil no que tange as práticas envolvendo a corretagem bem como da importância do Código de Defesa do Consumidor como regulador das relações de consumo. Nas transações imobiliárias atuais, por não existir na lei explicitamente o sujeito a quem cabe o ônus com o pagamento das custas de corretagem, muitos comitentes acabam por realizar essa transferência para o comprador caracterizando tal imposição na prática comercial da venda casada. Ocorre que com o crescimento do mercado imobiliário há ainda o surgimento dos contratos de adesão fazendo surgir paralelamente a necessidade de estabelecimento de regras de combate às cláusulas abusivas de maneira a evitar que o consumidor encontre-se em posição desfavorável ao fornecedor. Assim, faz-se mister a análise acerca das ilegalidades na compra e venda de imóveis principalmente no que diz respeito à cobrança indevida das custas de corretagem uma vez que tal pagamento feito de maneira irregular gera ao consumidor o direito à repetição do indébito ou, ainda, a declaração de nulidade de cláusula contratual, obrigando que a empresa pague a Comissão de Corretagem. Portanto, tal tema apresenta-se como sendo de suma importância para a sociedade de maneira geral, visto que tal questão tem gerado diversas discussões e decisões dos Tribunais objetivando a defesa do consumidor dessas cláusulas abusivas.

Palavras-chave: Cláusula abusiva, Custas de corretagem, Consumidor, Venda casada, Relações de consumo

Abstract/Resumen/Résumé

The purpose of this article is to analyze the abusive imposition of costs imposed on consumers brokerage in real estate contract, bringing important aspects of Real Estate Law and Civil Law regarding practices involving brokering and the importance of the Code of Consumer Protection as a regulator consumer relations. In today's real estate transactions, as there is no law explicitly in the subject who bears the burden to pay the costs of brokerage, many principals eventually accomplish this transfer to the buyer characterizing such a levy in the commercial practice of bundling. Is that with the growth of the real estate market still has the emergence of adhesion contracts making parallel arise the need to establish rules to

combat unfair terms in order to prevent consumers find themselves in an unfavorable position to the supplier. Thus, it is mister analysis about the illegalities in the purchase and sale of properties mainly in regard to misappropriation of brokerage costs since such payment made irregularly generates the consumer the right to repeat the magpie, or even the declaration of invalidity of a clause, forcing the company to pay the Brokerage Commission. Therefore, this topic is presented as being of paramount importance for society in general, since this issue has generated many discussions and decisions of the Courts aiming consumer protection such unfair terms.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Abusive clause, Brokerage fees, Consumer, Tying, Consumer relation

INTRODUÇÃO

O Código de Defesa do Consumidor (Lei 8078/90) apresenta-se com normas são de ordem pública e de interesse social, o que equivale dizer que são inderrogáveis por vontade dos interessados em determinada relação de consumo. Além disso, tem fundamento constitucional, prevendo nos termos do artigo 5º, XXXII da Constituição Federal, "que impõe ao Estado promover, na forma da lei, a defesa do consumidor".

O consumidor, portanto, é considerada parte hipossuficiente nas relações de consumo e segundo o princípio da vulnerabilidade do consumidor, estabelecido pela própria Lei, às cláusulas estipuladas neste devem obedecer ao que lhe for mais favorável levando em consideração que na maioria das vezes, o fornecedor detém com a prática, conhecimento profundo das técnicas de negociação, conhecendo todas as possíveis consequências do negócio jurídico, sendo que com o objetivo de resguardar seus interesses cria cláusulas que diminuem para si os riscos do negócio, gerando assim, prejuízos para o consumidor.

Tais cláusulas são as que convencionamos chamar de cláusulas abusivas, previstas no artigo 51 e incisos do CDC caracterizando-se pelo estabelecimento de obrigações iníquas, que tenham por objetivo colocar o consumidor em situação de desvantagem e incompatibilidade com os princípios reguladores das relações de consumo.

Nesse diapasão, destaca-se que o crescimento da sociedade consumerista aliado ao enorme aquecimento do mercado imobiliário culminou com o surgimento de institutos importantes que necessitam de uma atenção especial tanto do Direito do Consumidor quanto da própria Constituição Federal, visto que, objetivam o beneficiamento unilateral das partes, exemplo deles são: os contratos de adesão, a venda casada e a imposição das custas de corretagem ao consumidor.

1 DIREITO DO CONSUMIDOR

O sistema de proteção ao consumidor atual consubstancia-se em uma junção de diversos fatos históricos e institutos jurídicos envolvendo o consumo e a sociedade consumerista de uma forma geral que o levaram a tornar-se o que existe de mais moderno em proteção do consumidor.

Dessa forma, pode-se afirmar que os primeiros traços de movimentos voltados para o protecionismo consumerista ocorreram ainda no século XIX, nos EUA quando em 1890 houve a edição da Lei Sherman, também conhecida como lei antitruste americana ou, ainda SHERMAN ANTI TRUST ACT, cuja principal finalidade era coibir as fraudes no comércio principalmente as que diziam respeito à combinação de preços e aos monopólios.

Entretanto, somente por volta de 1960 tal defesa ganhou força levando em consideração as medidas tomadas pelo então presidente Kennedy, com a instituição de direitos fundamentais para os consumidores, como: Direito à saúde e à segurança, Direito à informação, Direito à escolha e Direito de ser ouvido, bem como, o surgimento de associações destinadas a promover a sua defesa. Segundo Guglinski (2013, p.05) A mensagem emitida por Kennedy reconhecia, que “consumidores somos todos nós”, na medida em que a todo o momento praticamos relações de consumo, além de afirmar que os consumidores seriam o único grupo importante não eficazmente organizado, cujos clamores quase nunca seriam ouvidos, ensejando a necessidade de uma série de direitos fundamentais para a sua proteção.

O consumidor a partir de então era visto como um sujeito hipossuficiente, para o qual era necessário o estabelecimento de direitos específicos voltados para a sua proteção, que buscavam garantir-lhe uma condição de igualdade com o fornecedor, surgindo assim uma nova ideia a respeito do que seria e da importância do direito do consumidor nas relações jurídicas.

No Brasil, a intensificação consumerista ocorreu juntamente com a industrialização, onde o crescimento da indústria, populacional gerou o aumento do binômio demanda/oferta resultando assim na chamada sociedade de massa.

Esse modelo de produção industrial, que é o da sociedade capitalista contemporânea, pressupõe planejamento estratégico unilateral do fornecedor, do fabricante, do produtor, do prestador de serviço, etc. Ora, esse planejamento unilateral tinha de vir acompanhado de um modelo contratual. E este acabou por ter as mesmas características da produção. Aliás, já no começo do século XX, o contrato era planejado da mesma forma que a produção. (NUNES, 2011, p.130).

Houve, portanto, a implantação na Lei 8.078 de 11 de Setembro de 1990 dos contratos de adesão, tendo este como principal objetivo o de atender as necessidades da nova sociedade em massa. A partir daí, levando em consideração a crescente produção em massa vivenciada

pelo País, não havia qualquer motivo relevante que justificasse a elaboração de contratos individuais para o mesmo tipo de produto ou serviço, ao consumidor cabendo somente aceitar ou não o que lhe é apresentado.

1.1 Da Caracterização da relação de consumo

Relação de consumo é a relação jurídica definida pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) e estabelecida entre consumidores e fornecedores, onde ocorre a negociação de produtos e serviços entre ambos. Entretanto, cabe ressaltar que nem sempre foi assim, pois, se levarmos em consideração que o CDC só foi editado em 1990 as relações de consumo por muito tempo foram reguladas pelo Código Civil e as negociações entre consumidores e fornecedores muitas vezes se fizeram de forma equivocada.

No que se refere à Carta Constitucional de 1988, a defesa do consumidor mostra-se de maneira bastante consagrada, entretanto, ainda com características consideradas bastante intervencionistas, principalmente no que diz respeito à ordem econômica. Dessa forma, conforme indica Sayeg o período posterior a industrialização consistiu em um marco para a intensificação do consumo brasileiro mesmo com todas as características fortemente intervencionistas. (SAYEG, 2004)

A regulação de tal matéria dar-se-á, portanto no artigo 170 da própria Constituição Federal que dispõe acerca da ordem econômica fundamentada na valorização do trabalho humano e da livre iniciativa, observados os princípios inerentes a defesa do consumidor.

A Constituição traz ainda, em seu art. 5º XXXII, a promoção da defesa do consumidor como um de seus direitos e garantias fundamentais:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

[...]

Sendo assim, resta comprovado que a criação do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) ocorreu de forma a desenvolver uma lei principiológica estabelecendo-se um vínculo com os princípios constitucionais que permita externalizar o entendimento constitucional para todas e qualquer relações jurídicas consideradas de consumo.

Assim, por exemplo, um contrato de seguro de automóveis continua regulado pelo Código Civil e pelas demais normas editadas pelos órgãos governamentais que regulamentem o setor, porém estão tangenciados por todos os princípios e regras da Lei. 8078/90 de tal modo que, naquilo que com eles colidirem, perdem eficácia por tornarem-se nulos de pleno direito. (NUNES, 2011, p.190)

1.2 Princípios gerais

O CDC, portanto, com o objetivo de por em prática o que lhe foi estabelecido no momento da sua criação, elenca em seu art. 4º e incisos os chamados princípios gerais destinados a promover a ampla proteção do consumidor.

O primeiro princípio é o da vulnerabilidade, conforme estabelecido no art. 4º, I da legislação consumerista é na verdade o reconhecimento da hipossuficiência do consumidor, de que este ocupa a parte mais fraca na relação de consumo e, portanto, precisa de uma proteção maior para que encontre-se em situação de igualdade com o fornecedor e haja o reequilíbrio dessa relação jurídica.

O segundo princípio refere-se à intervenção do estado descrita tanto pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 4º, II) quanto pela Constituição Federal (art. 5º, XXXII) e diz respeito a obrigação que este assume em zelar pela proteção efetiva do consumidor buscando assegurar-lhe acesso aos produtos e serviços, bem como, o real cumprimento do binômio qualidade/adequação dos mesmos a fim de que sejam respeitados os princípios constitucionais, tais como o da dignidade, norteador de todos os demais.

O art. 4º, III CDC faz alusão ao princípio da harmonia entre consumidores e fornecedores que estabelece como fundamental para a existência dessa relação o equilíbrio que só pode ser atingido mediante a adoção de princípios constitucionais fundamentais, tais como: igualdade, solidariedade e boa fé objetiva.

Sendo assim, o tratamento igual para os iguais e, desigual para os desiguais na medida das suas desigualdades faz se necessário, pois se configura a aplicação do princípio da igualdade e a forma mais efetiva de alcançar um mercado harmônico, trabalhado no interesse de toda a população. No que tange o princípio da solidariedade, o direito inerente ao consumidor de recorrer, em juízo, dos danos causados pelo fabricante ou por seus vendedores sem obrigatoriedade de demonstração de culpa.

Já a boa-fé objetiva refere-se a um modelo de conduta que deve ser seguido tanto pelo consumidor quanto pelo fornecedor/prestador de produtos ou serviços para que haja um equilíbrio nas relações de consumo, assim, se houver a necessidade do consumidor ir a juízo, haverá por parte do magistrado a análise quanto à boa-fé das partes naquela relação em litígio.

O princípio da informação estabelecido em 1960 pelo então presidente Kennedy, encontra previsão no art. 4º, IV da Lei 8.078/90 e, consiste no direito que o consumidor possui de ter acesso as informações inerentes aos produtos e serviços, além, das referentes aos seus direitos e deveres enquanto consumidor buscando o equilíbrio nas relações contratuais.

O art. 4º, V, CDC refere-se ao incentivo e desenvolvimento do controle de qualidade e segurança dos produtos e serviços. Assim, é dever do fornecedor garantir um desempenho satisfatório aliado a duração/confiabilidade em todas as fases da relação de consumo.

O Código de Defesa também se preocupa em regulamentar a proibição referente aos possíveis abusos que o consumidor possa sofrer no mercado de consumo, para tanto estabelece em seus art. 4º, VI como princípio geral, a coibição e repressão eficiente a essas práticas abusivas, bem como prevê em seu art. 107 que as entidades civis de consumidores e as associações de fornecedores ou sindicatos de categoria econômica podem regular por convenção escrita as relações de consumo, sendo assim, todo produto ou serviço colocado à disposição do consumidor no mercado deve atender as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes incorrendo o fornecedor no cometimento de práticas abusivas caso haja o seu descumprimento, o mesmo ocorre quando se exige do consumidor uma vantagem manifestamente excessiva ou ainda, quando na execução de um serviço não há prévia elaboração de orçamento e sua devida anuência.

O penúltimo princípio elencado pelo art.4º do Código Consumerista diz respeito à adequada e eficaz prestação dos serviços públicos e encontra previsão no inciso VII do mesmo dispositivo, em se tratando de serviço público vale ressaltar que se deve aplicar a isonomia no tratamento dos usuários assim sendo, o Estado tem o dever de garantir o bom funcionamento do serviço público bem como, todo consumidor tem o direito de exigir a sua correta prestação. Importante frisar que o bom funcionamento do serviço público deve atender ao binômio eficiência/adequação, conforme entendimento de Rizzato Nunes: "Isso significa que não basta haver adequação, nem estar à disposição das pessoas. O serviço tem de ser realmente eficiente; tem de cumprir sua finalidade na realidade concreta". (NUNES, p.195)

Por fim, o art. 4º, VIII, CDC refere-se ao princípio do estudo constante das modificações do mercado onde para se estabelecer uma relação de consumo mais justa é necessário a análise do comportamento de consumo incluindo as necessidades juntamente com a qualidade e excluindo os produtos mais supérfluos agregados com o marketing negativo, ou seja, deve-se priorizar satisfazer os interesses mais modestos de faixas menos privilegiadas economicamente da população trazendo-as ao mercado de consumo numa relação equânime.

1.3 Direitos e deveres do fornecedor e consumidor.

Entretanto, com o intuito de assegurar uma relação de consumo mais justa, livre de quaisquer comportamentos abusivos, o Código de Defesa do Consumidor estabeleceu em seu

art. 6º direitos básicos ao consumidor, os quais estariam sujeitos a deveres, regidos pelo princípio da boa fé e, portanto, fundamentais para o desenvolvimento de uma boa relação consumerista.

O art. 6º, I do Código Consumerista prevê como direito básico ao consumidor a proteção da vida, saúde, segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos logo, cabendo ao fornecedor à obrigação de oferecer todas as informações pertinentes aos produtos, tais como: detalhes sobre o risco que o seu uso pode causar tais como, possíveis prejuízos a saúde ou até mesmo, sua retirada do mercado por meio de recall se detectado ameaça a saúde e segurança.

A educação e divulgação sobre o consumo adequado, expressa no art.6º, II, CDC estabelece que o consumidor deva ser orientado pelo fornecedor e/ou prestador de serviços acerca da melhor maneira de utilização daquele produto ou serviço, além disso, deve ter liberdade de escolha e igualdade na contratação que consiste na possibilidade de se ter vários produtos com qualidade e preços competitivos.

Além disso, o consumidor tem direito a informações claras e adequadas sobre os diferentes produtos e serviços, conforme estabelece o art. 6º, III do Código de Defesa. De forma que, ao adentrar em um estabelecimento comercial o consumidor tenha direito a informação completa sobre os produtos, sendo este um dos pontos principais para uma escolha consciente.

O Código de Defesa do Consumidor ao reconhecer a hipossuficiência do consumidor em relação ao fornecedor estabelece em seu art.6º, incisos IV e V previsão acerca da proteção contra a publicidade enganosa e abusiva bem como, da modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais. Assim sendo, a publicidade nos contratos consumeristas deve ser tratada de acordo com a boa fé e a transparência, sendo expressamente proibida toda e qualquer tipo de publicidade que tenha por objetivo ludibriar o consumidor, o mesmo se aplica em relação à proteção contratual, a possibilidade de modificação das cláusulas se faz necessária, pois o objetivo principal do contrato é proteger as expectativas dos consumidores.

Portanto, faz-se mister a efetiva prevenção e reparação dos danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos, conforme disposto no CDC, art.6º,VI visto que, caso ocorra alguma situação, o consumidor por estar garantido pela própria Lei, faz jus a indenização na mesma proporção em que foi prejudicado. Bem como, ao acesso aos órgãos judiciários e administrativos visando tal reparação, independentemente da situação financeira

que este apresente visto que, conforme dispõe o art. 6º, VII do referido diploma legal: "assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados".

Estabelece o Código do Consumidor também, no art.6º, VIII, a inversão do ônus da prova, sendo assim estando convencido o juiz de que a alegação apresentada pelo consumidor é verossímil ou até mesmo que este seja hipossuficiente caberá ao fornecedor ou prestador de serviços rebaterem o que lhe foi imposto.

A adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral vêm tratadas no art.6º, X na Lei 8.078/90 onde se estabelece que a prestação de serviços eficientes e de qualidade, sem distinção entre a população é dever do Poder Público com o único objetivo de garantir a defesa do consumidor.

A legislação consumerista ao estruturar os direitos básicos do consumidor não se preocupou em estabelecer um capítulo destinado aos seus deveres, sendo estes interpretados à luz da boa-fé, logo, um consumidor encontrando-se em uma situação conflitante com o fornecedor ou prestador de serviços tem por direito buscar de todos os meios necessários para efetivar a sua reclamação, desde que, não a faça de forma abusiva.

É necessário, portanto, que haja um equilíbrio no binômio direito e deveres, e, além da conduta regida pela boa-fé observe-se determinados deveres, tais como: o cumprimento do contrato integralmente, inclusive no que se tratar ao planejamento financeiro do consumidor, consubstanciando a inadimplência uma forma de descumprimento deste; a utilização do produto ou serviço de forma adequada, não cabendo à responsabilização ao fornecedor caso sobrevenham defeitos ocasionados pelo seu mau uso e, a observação dos prazos para a reclamação quais sejam de 30 a 90 dias para os defeitos aparentes e 5 (cinco) anos para pleitear na Justiça danos morais ou materiais contra o fornecedor.

Sendo assim, apesar do CDC ser uma lei voltada especificamente para a defesa e garantia dos direitos e deveres do consumidor, o fornecedor também possui seus direitos e deveres dentre os quais se podem destacar o direito de não indenizar e o direito de regresso. Logo, conforme preceitua o art. 12§3º do Código de Defesa do Consumidor, o fornecedor tem o direito de não indenizar caso presente ao fato do produto ou serviço, qualquer das hipóteses exclusivas de responsabilização:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

§ 3º O fabricante, o construtor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:

I - que não colocou o produto no mercado;

II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;

III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

O direito de regresso consiste quando em uma demanda, o fornecedor responde objetivamente por eventuais danos causados por fato do produto ou serviço, podendo processar em ação própria outro indivíduo a que seja constatado a real responsabilidade do dano, conforme preceitua o parágrafo único do art. 13, do CDC:

Art. 13. O comerciante é igualmente responsável, nos termos do artigo anterior, quando:

I - o fabricante, o construtor, o produtor ou o importador não puderem ser identificados;

II - o produto for fornecido sem identificação clara do seu fabricante, produtor, construtor ou importador;

III - não conservar adequadamente os produtos perecíveis.

Parágrafo único. Aquele que efetivar o pagamento ao prejudicado poderá exercer o direito de regresso contra os demais responsáveis, segundo sua participação na causação do evento danoso.

No que se referem aos deveres, os fornecedores devem atentar principalmente para o que estabelece o Código em seu art. 6º quando trata dos direitos básicos do consumidor logo, consubstancia-se dever do fornecedor o cumprimento do contrato assinado entre as partes bem como, a entrega do produto na data combinada com o consumidor e a informação ao consumidor sobre o preço correto e as formas de pagamento em respeito ao direito da informação clara e adequada e sujeitando-se a posterior modificação contratual em razão de fatos supervenientes que levem a onerosidade.

O mesmo ocorre com o direito à proteção à vida saúde e segurança do consumidor (art.6º, I, CDC) estabelecendo assim como dever do fornecedor a colocação no mercado de produtos seguros que não ponham em risco a vida e a saúde do consumidor além da não comercialização de produtos falsificados, pirateados ou de carga roubada bem como, da imediata retirada dos produtos com data de validade vencida dos mercados de consumo.

2 CLÁUSULAS ABUSIVAS

As cláusulas abusivas são as cláusulas contratuais postas nos contratos de consumo com o objetivo específico de contaminar as relações de consumo, atacando diretamente o previsto no artigo 4º, III do CDC que estabelece como princípio geral o equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores. Assim, entende-se como sua característica a lesão contratual criada para o consumidor, fazendo com que este se encontre em situação de desvantagem em relação ao fornecedor ou prestador de serviços.

Para Rizzatto Nunes (2011, p.710) “O CDC, relacionou uma série de tipos de cláusulas contratuais, colocadas na realidade do dia a dia do mercado de consumo, para declará-las abusivas e, logo, nulas”.

A regulação de tal matéria, portanto, dar-se-á no próprio Código Consumerista artigo 51 que, ao apresentar as cláusulas abusivas contidas nos contratos de consumo às apresenta em um rol exemplificativo, ou seja, a previsão de tais cláusulas pelo CDC não exaure as hipóteses com o elenco ali exposto, de forma que, entende-se completamente plausível a extensão da matéria para atender os interesses da coletividade.

Isso posto, a previsão acerca da nulidade das cláusulas contratuais dar-se-á no caput deste artigo cabendo aos seus incisos a enumeração de algumas dessas cláusulas.

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

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

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

V - (Vetado);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

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

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

Nesse diapasão segue o entendimento de José Filomeno que ressalva o rol apenas exemplificativo das cláusulas abusivas:

Com relação às cláusulas contratuais abusivas, o CDC elencou algumas, sem prejuízo de outras (aliás, a Portaria nº 4/98, complementada pela portaria nº14, da Secretaria de Direito Econômico, estendeu seu rol enumerativo) e a consequência para elas é pura e simplesmente a nulidade absoluta, não produzindo nenhum efeito jurídico. (FILOMENO, 2005, p.199)

Deste modo, ainda que haja concordância por parte do consumidor com tais cláusulas, verificado comportamento que expresse excessiva onerosidade para qualquer das partes envolvidas, haverá o reconhecimento da nulidade de pleno direito não consubstanciando na invalidação automática do contrato. Assim, a nulidade a que se refere o art. 51§2º do CDC

aplica-se somente a cláusula abusiva, permanecendo válidas as demais cláusulas e o contrato, desde que se averigüe o justo equilíbrio entre as partes. Importante destacar a importância de tal questão, uma vez que, dado o cunho de ordem pública tem a produção de efeitos *ex tunc* e *ex officio*, anulando o negócio jurídico desde a sua celebração e independentemente de provocação das partes.

2.1 Reflexos para a sociedade

O crescimento da sociedade consumerista de maneira geral representou um avanço significativo na velocidade das transações comerciais, importando em um aumento de poder aos fornecedores e um desequilíbrio nas relações existentes com os consumidores, fazendo-se necessária maior proteção a estes, em decorrência da constatação do disposto no artigo 4º, I do CDC que reconhece a sua vulnerabilidade, criando normas que o protejam das ações abusivas efetivadas pelo fornecedor consoante artigo 6º, IV do referido diploma legal.

A nova teoria contratual emerge com o crescimento exacerbado do consumo, com a consolidação do mundo polarizado e o surgimento das grandes potências mundiais, alcançando o capitalismo o seu apogeu. A paridade nas relações de consumo não pode ser mais presumida, passando a requerer uma regulamentação específica. Com a finalidade de assegurar eficácia a atividade contratual se insere o Estado, enquanto titular do dever de assegurar a ordem jurídico-social, passando o contrato a surgir com uma nova concepção, importando além da manifestação da vontade das partes, os efeitos do contrato na sociedade como um todo, em função do interesse social. (PADILHA, 2003, p.93)

Assim sendo, a Legislação Consumerista, instituída por meio da Lei 8.078/90, partindo da premissa que consumidores e fornecedores ocupam posições diferentes no mercado de consumo aliado a forte influência da economia, bem como aos reflexos da globalização na sociedade e nas relações contratuais existentes atualmente, buscou estabelecer medidas objetivando a adequação a essa nova realidade jurídica.

Nesse âmbito, há que se destacar, portanto, o surgimento dos chamados contratos de adesão como uma necessidade do mundo moderno, cabendo ao Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 54 sua previsão.

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

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo à escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

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

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

Neste diapasão, entende-se por contratos de adesão aqueles em que uma das partes previamente estipula as cláusulas e a outra simplesmente as aceita, sem ter o direito de discuti-las. Tal característica reflete a intenção do fornecedor ou prestador de serviços que, buscando adaptar-se a essa nova realidade jurídica contratual o redige antecipadamente para utilização em eventuais relações jurídicas com pessoas indeterminadas. Ocorre que, muitas vezes a parte economicamente mais forte considerando a hipossuficiência do aderente o obriga a concordar com disposições que lhe sejam prejudiciais, ferindo assim o princípio da liberdade de contratar.

Além disso, pode ser considerado um instrumento fundamental da nova economia de mercado, muito utilizado em contratos que exijam uma maior celeridade para sua efetivação tais como: de emissão e utilização de cartão de crédito, linhas telefônicas, de passagens aéreas, em contratos para aquisição de imóveis, entre outros.

Deste modo seguindo entendimento de Carlos Alberto Bittar acerca de tal tema:

Considera-se de adesão o contrato que, nascido por força do dirigismo econômico e da concentração de capitais em grandes empresas, em especial nos campos de seguros, financiamentos bancários, vendas de imóveis, de bens duráveis e outros, tem a participação volitiva do consumidor reduzida à aceitação global de seu contexto, previamente definido e impresso, em modelos estandardizados, com cláusulas dispostas pelos fornecedores ou resultantes de regulamentação administrativa, ou da sua combinação. (BITTAR,2011,p. 57)

Importante ressaltar que nos §§ 3º e 4º do artigo 54, o Código faz expressa menção as condições que deverão ser respeitadas a fim de assegurar uma maior proteção contratual ao consumidor, cabendo ao fornecedor em respeito à boa fé e transparência, bem como, aos demais princípios reguladores da relação contratual o respeito às expectativas dos consumidores.

Em relação aos contratos nos moldes contemporâneos, que se realizam em série, a preocupação é a defesa dos aderentes, mediante normas legais que proibam normas iníquas, até porque as regras de declaração da vontade e os vícios de consentimento quase não se aplicam. (PADILHA, 2003, p.94)

Desta forma, o artigo 46 do Código Consumerista estipula que, havendo contrato considerado de adesão torna-se impositiva a necessidade de prévio conhecimento deste pelo consumidor não sendo obrigado o seu cumprimento se não lhes foi dada tal oportunidade ou, haja redação imprópria tendente a dificultar o entendimento, ou, ainda, o descumprimento do expresso no artigo 47.

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor. (BRASIL,1990)

Da mesma forma, atribui ao consumidor à possibilidade de solicitar, em Juízo, a alteração ou exclusão de uma dessas cláusulas. Vale ressaltar que, o próprio artigo 47 do referido diploma legal estabelece que as cláusulas contratuais devam ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, sendo tal revisão contratual considerada direito básico do consumidor e, portanto, a medida judicial mais acertada a ser tomada pelo consumidor diante da desproporcionalidade e excessiva onerosidade das prestações conforme o disposto no artigo 6º, V do Código de Defesa do Consumidor.

Importante frisar que, as cláusulas abusivas, não são integrantes apenas dos contratos de adesão, podendo aparecer em outros contratos que não envolvam relações de consumo, no entanto, com o surgimento destes, cujas condições gerais do contrato são unilateralmente fixadas por uma das partes e não permitem uma prévia discussão acerca de seus termos, sua ocorrência torne-se mais corriqueira.

As cláusulas abusivas sendo, portanto uma afronta ao equilíbrio contratual estabelecido entre as partes e, necessário para o bom desenvolvimento das relações de consumo, e sua utilização acarretando prejuízo direto à parte mais fraca consubstanciando-se em uma obrigação opressiva ferindo os princípios da boa-fé e equidade.

Resta claro a preocupação da legislação consumerista no que diz respeito ao tratamento recebido pelos consumidores em meio ao atual mercado de consumo, visto que, a influência sofrida historicamente, economicamente e pelo fato de o consumidor não possuir os conhecimentos técnicos necessários induz a imposição do princípio da boa-fé objetiva a todos os negócios jurídicos, tornando viável a proibição de cláusulas abusivas nas relações de consumo em nível legal.

Dessa forma cabe ao CDC a apresentação de dois momentos distintos de proteção contratual ao consumidor: no primeiro momento, conhecido como fase pré-contratual, há a criação de novos direitos para o consumidor e deveres para o fornecedor. Enquanto que, no segundo momento, há a criação de normas proibindo expressamente as cláusulas abusivas nesses contratos e o efetivo controle judicial do conteúdo dos contratos.

Deste modo é o entendimento de Carlos Alberto Bittar:

Na pré-elisão de abusos por meio de cláusulas contratuais, o Código reforça, de um lado, para o consumidor, a necessidade de conhecimento das condições do negócio e, de outro, veda certas disposições abusivas detectadas em concreto, com sancionamentos específicos pela inobservância, como as ações de revisão, de modificação ou de declaração de nulidade dessas cláusulas. (BITTAR, 2011, p.61)

2.2 Efeitos nos contratos imobiliários.

No que se refere aos contratos de compra e venda de imóveis, destaca-se a preocupação da Lei 8.078/90 em aplicar ao adquirente tratamento igual ao concedido ao consumidor, reconhecendo neste a mesma condição de vulnerabilidade.

Assim sendo, o Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 53 dispõe de maneira específica acerca dos contratos imobiliários e estabelecendo o tratamento a ser dado às cláusulas abusivas que estabeleçam a perda total das prestações já pagas em benefício do credor que em razão da rescisão do contrato pelo devedor. Cabe destacar que o mesmo é aplicável quanto à imposição de multa contratual superior a 20% (vinte por cento) nas hipóteses de rescisão por inadimplência ou desistência.

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. (BRASIL, 1990)

Ora, mesmo que este comprador seja o único responsável pela rescisão do contrato, seja ela por desistência ou inadimplência, deverá haver a restituição da maior parte do valor investido. Caso contrário, o vendedor estaria obtendo vantagem indevida configurando enriquecimento ilícito.

Nessa esfera, encontra-se jurisprudência pacífica dos tribunais.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - DIREITO À DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES RESTITUÍVEIS A TÍTULO DE PERDAS E DANOS - PERCENTUAL DE FRUIÇÃO - CLÁUSULA ABUSIVA - CORREÇÃO MONETÁRIA - TERMO INICIAL - JUROS - CITAÇÃO VÁLIDA O artigo 53 do CDC estabelece que, em se tratando de rescisão contratual, mesmo no caso de inadimplência do consumidor, tem ele o direito ao reembolso do que pagou. O promitente vendedor, no entanto, pode reter parte dos valores a serem restituídos, em virtude das perdas e danos que suporta com o fim do negócio, inclusive em razão da fruição do imóvel, sendo o percentual de 10% razoável para tal finalidade. É abusiva a cláusula que impõe ao consumidor o pagamento de percentual sobre o valor do imóvel, a título de fruição do bem, no momento da rescisão contratual. (...) (TJMG - Apelação Cível Nº 2.0000.00.483001-1/000 da Comarca de Belo Horizonte. Rel. D. Viçoso Rodrigues. Data da Publicação 09/11/2005).

Assim, entende-se completamente plausível o direito de arrependimento estabelecido nos artigos 420 do Código Civil e, 49 do CDC, dispondo este último principalmente sobre negócios tratados fora do estabelecimento comercial, de forma que, toda cláusula que imponha renúncia a esse direito, que impeça o consumidor de exercê-lo encontra-se enraizada de abusividade, e, portanto, inválida.

Da mesma forma, entende-se por abusiva cláusula que, em total desrespeito ao artigo 51, XIII, estabelece que o índice a ser utilizado na correção das parcelas será aquele que

registrar a maior variação mensal, dentre diversos índices citados, alterando assim unilateralmente o conteúdo e a qualidade deste após sua celebração.

Destaca-se, ainda, que constituem cláusulas abusivas nos contratos imobiliários representando prejuízos excessivos ao consumidor, o disposto no artigo 52§§1º e 2º do Código de Defesa do Consumidor referente à imposição de multa de mora superior a 2% do valor da parcela, na hipótese de atraso no pagamento da prestação, bem como, cláusula que impeça a liquidação antecipada do débito, total ou parcial, mediante o desconto proporcional dos juros e demais encargos.

Por fim, vale destacar que, as cláusulas abusivas que ainda hoje são frequentemente encontradas nos contratos imobiliários diferenciam-se da maioria dos contratos de consumo como os de seguros, contratos bancários e entre outros, pela possibilidade de negociar sua alteração antes da efetivação do negócio, podendo ser levados imediatamente para reforma na esfera judicial em caso de impasse na relação consumidor e vendedor.

3 VENDA CASADA E CUSTAS DE CORRETAGEM

O Código de Defesa do Consumidor estabelece como direito básico do consumidor, previsto no art. 6º, II a igualdade e a ampla liberdade de escolha nas contratações, não podendo o fornecedor intervir quando da aquisição de produtos ou serviços, nem mesmo quando este adquire outros produtos ou serviços do mesmo fornecedor.

A venda casada, portanto, caracteriza-se como uma prática abusiva onde os fornecedores impõem na venda de algum produto ou serviço, a aquisição de outro não necessariamente desejado pelo consumidor. Caracterizando-se também pela limitação a uma quantidade mínima para a compra.

Assim, podendo ser classificada pela forma que é imposta ao consumidor, ou seja, quando este tem cerceado seu direito de escolha e se vê impedido de consumir um produto ou serviço a não ser que consuma outro, configura-se a venda casada *stricto sensu*. Entretanto, se o consumidor desejar consumir produto e/ou serviço e se vê obrigado a adquirir de um determinado fornecedor ou prestador de serviços, resta configurada a venda casada *lato sensu*.

Destaca-se ainda que, ambas as modalidades são consideradas práticas abusivas, pois interferem indevidamente na vontade do consumidor, que fica enfraquecido em sua liberdade de opção.

Nesse ponto dispõe a Legislação Consumerista em seu artigo 39, inciso I a vedação ao fornecedor de produtos e serviços, dentre outras práticas abusivas a condicionar o fornecimento de produtos ou serviços ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem

como, sem justa causa, a limites quantitativos. Dessa forma, pretende-se evitar que o consumidor, para ter acesso ao produto ou serviço que efetivamente deseja, tenha de arcar com o ônus de adquirir outro, não de sua eleição, mas imposto pelo fornecedor como condição à usufruição do desejado.

Entretanto, importante destacar que o Código Consumerista deixa em aberto a possibilidade de haver limites quantitativos desde que haja justa causa, ou seja, tal limite é admissível desde que não obrigue o consumidor a aquisição de mercadorias em quantidades que superem suas necessidades, um exemplo disso é o que ocorre em promoções onde tal limitação é feita pelo fornecedor com o objetivo de garantir uma melhor distribuição das mercadorias atendendo as exigências de um público maior.

Nesse sentido, encontra-se pacificado pela jurisprudência o entendimento de que a imposição de limite quantitativo, nestes casos se faz necessária:

RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DANO MORAL. VENDA DE PRODUTO A VAREJO. RESTRIÇÃO QUANTITATIVA. FALTA DE INDICAÇÃO NA OFERTA. DANO MORAL. INOCORRÊNCIA. QUANTIDADE EXIGIDA INCOMPATÍVEL COM O CONSUMO PESSOAL E FAMILIAR. ABORRECIMENTOS QUE NÃO CONFIGURAM OFENSA À DIGNIDADE OU AO FORO ÍNTIMO DO CONSUMIDOR. 1. A falta de indicação de restrição quantitativa relativa à oferta de determinado produto, pelo fornecedor, não autoriza o consumidor exigir quantidade incompatível com o consumo individual ou familiar, nem, tampouco, configura dano ao seu patrimônio extra material. 2. Os aborrecimentos vivenciados pelo consumidor, na hipótese, devem ser interpretados como "fatos do cotidiano", que não extrapolam as raias das relações comerciais, e, portanto, não podem ser entendidos como ofensivos ao foro íntimo ou à dignidade do cidadão. Recurso especial, ressalvada a terminologia, não conhecido. (STJ - REsp: 595734 RS 2003/0167305-1, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 02/08/2005, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 28/11/2005 p. 275 REVFOR vol. 384 p. 266 RNDJ vol. 74 p. 70 RSTJ vol. 207 p. 243)

Destaca-se ainda, que a prática da venda casada, expressamente proibida pelo Código de Defesa do Consumidor, encontra-se regulada em outras leis como a Lei 8.137/90 e a Lei 8.884 /94 que a tipificam como crime contra as relações de consumo e infração de ordem econômica, respectivamente. Assim sendo, dispõe os artigos 5º, II e III e 21, XXIII das respectivas leis.

Art. 5º Constitui crime da mesma natureza:

II - subordinar a venda de bem ou a utilização de serviço à aquisição de outro bem, ou ao uso de determinado serviço;

III - sujeitar a venda de bem ou a utilização de serviço à aquisição de quantidade arbitrariamente determinada;

Pena: detenção de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, ou multa.

Art. 21. As seguintes condutas, além de outras, na medida em que configurem hipótese prevista no art. 20 e seus incisos, caracterizam infração da ordem econômica;

XXIII - subordinar a venda de um bem à aquisição de outro ou à utilização de um serviço, ou subordinar a prestação de um serviço à utilização de outro ou à aquisição de um bem;

Além disso, no tocante aos contratos imobiliários, o enorme crescimento tido pelas construtoras de todo o país nos últimos anos resultou em uma gama enorme de lançamentos imobiliários e, posteriormente um aumento significativo nas negociações de vendas de imóveis.

Com isso, a venda casada torna-se uma das práticas abusivas adotadas nesta comercialização, justificada pela imposição, pela própria construtora, de corretores para a concretização do negócio, sem que haja, portanto, a preocupação com a respectiva anuência do promitente comprador.

3.1 Caracterização

O Código Civil de 1916 não dispunha a respeito da mediação, tendo por tal razão a regulamentação do contrato de corretagem, nos moldes atuais, ocorrida somente com o Código Civil de 2002, ainda assim não há que se falar em regras específicas quanto a sua exata realização ou concretização, ficando este sujeito a instruções que podem ser recebidas posteriormente.

Nesse contexto encontram-se as custas de corretagem, por não existir na Lei regulamentação específica em relação ao sujeito responsável pelo ônus com o seu pagamento, entende-se cabível o surgimento de um pacto entre as partes do negócio imobiliário e o comprador do imóvel.

Nesse sentido, a lição de Antônio Coltro:

Normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem. O Código Civil em vigor não disciplina, de forma específica, a questão, sendo possível entender, contudo e por lógica interpretação dos arts. 722 ss, caber tal incumbência àquele que tenha contratado o corretor. (COLTRO, 2011, p.161).

O contrato de corretagem imobiliária passou a ser visto, portanto, como um contrato típico, de intermediação, e com características próprias suas e consequências que se refletem do ponto de vista do direito civil e do direito do consumidor, podendo ser desempenhado por pessoa física ou jurídica desde que devidamente regulamentados pela Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, conhecida como Lei do Corretor.

Dessa forma, entende-se como indispensável à adoção de princípios inerentes a defesa do consumidor nestes contratos imobiliários visto tratar-se de uma relação de consumo cujo principal objetivo seja o de evitar a maculação de toda uma negociação, tendo como princípio basilar o da transparência onde o consumidor deve ser informado de tudo aquilo que for relevante e indispensável à boa contratação.

Importante frisar que, atualmente, vários conceitos permeiam as transações imobiliárias, portanto, ao se falar em “corretagem” é necessário levar-se em consideração a amplitude do termo que permite tratar não somente do contrato imobiliário, mas também da comissão recebida pelo corretor. Salienta-se assim, o entendimento de Coltro acerca do tema: “No tocante ao vocábulo corretagem, aliás, é de ser que ele tanto serve a nominar o contrato a que se refere, quanto a função do corretor e a própria retribuição a que ele tem direito, como corolário do resultado útil de seu trabalho”. (COLTRO, 2011, p.89).

Desse modo, segue entendimento a respeito da figura do comitente: “Comitente denomina-se aquele que contrata os serviços do intermediário, visando sua atividade para a conclusão de um negócio. Deriva o vocábulo de *commitere* = confiar”. Anota, assim, Carvalho Neto: “a grande norma é a confiança no corretor”. (COLTRO, 2011, p.83). Entende-se, portanto, ser o comitente figura imprescindível no contrato, tendo em vista que por ser o contratante do serviço do corretor cabe a ele a responsabilidade da obrigação.

Há que se destacar a corretagem como obrigação de resultado, logo, pode-se dizer que a mesma enquanto comissão somente será devida mediante resultado útil, assim, conforme estabelecido no Código Civil, artigo 725, não há razões para se valer do arrependimento objetivando o ressarcimento dos valores pagos, visto que, tal valor é devido ao corretor por ter atingido o resultado previsto.

Nesse diapasão encontra-se o entendimento pacífico dos tribunais:

ACÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIREITO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. Sendo a corretagem uma obrigação de resultado, conforme preceitua o art. 725 do Código Civil, é devida a remuneração ao corretor, uma vez que tenha conseguido o resultado previsto, conforme se depreende dos autos. A documentação juntada dá conta de que foi o autor quem apresentou a compradora aos réus-vendedores, tendo encaminhado proposta de compra em seu nome (fl. 32). Ainda que inexistente documentação formal a comprovar o contrato, desincumbiu-se o recorrido, através da prova testemunhal e documental...

(TJ-RS - Recurso Cível: 71003329950 RS , Relator: Marta Borges Ortiz, Data de Julgamento: 26/01/2012, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 30/01/2012)

Em relação à natureza jurídica de tais contratos disciplina Antônio Carlos Mathias Coltro: “Atualmente, em função de o Código de 2002 ter-lhe dedicado um capítulo, não há necessidade de estabelecer-se discussão sobre sua natureza jurídica, porquanto deixa claro o art. 722”. (COLTRO, 2011, p.21).

3.2 Imposição abusiva a ser suportada pelo consumidor.

O Código Civil em seu artigo 722 deixa claro que a existência do contrato de corretagem estará diretamente influenciada pela não vinculação do corretor com a pessoa que o contrata:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada à outra em virtude de mandato de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Dessa forma, a efetiva prestação do serviço de corretagem somente ocorrerá se o corretor desenvolver seu trabalho de maneira independente, não servindo por base, por exemplo, o que ocorre nos chamados "plantões de vendas", onde diversos corretores ligados diretamente à construtora ficam aguardando os compradores impondo a tal vinculação o sucesso da negociação uma vez que, esta não é realizada caso as partes contratem outro corretor, privando o consumidor na sua escolha por outro profissional.

Logo, resta claro que nenhuma vantagem auferida pelo comprador com esse tipo de intermediação forçada além do que, condutas como essas, mesmo que passíveis de previsão contratual são consideradas abusivas, pois ferem direitos básicos do consumidor. Do mesmo modo ocorrendo se a empresa descontar o valor pago, a título de Comissão de Corretagem, no valor do imóvel adquirido, a prática continuaria sendo abusiva.

Importante frisar que, nos contratos imobiliários, uma das cláusulas abusivas inerentes à maioria das transações imobiliárias consiste nas custas de corretagem, ou melhor, na imposição destas para o consumidor, tendo em vista que, a responsabilidade por tal pagamento na maioria destas transações cabe ao vendedor.

Nesse sentido, disciplina Coltro (2011, p.161) que em função de o Código Civil em vigor não disciplinar, de forma específica, a questão sendo possível entender, contudo e por lógica interpretação dos arts. 722 ss, caber tal incumbência àquele que tenha contratado o corretor, visto que normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem.

Assim sendo, importante destacar que, a obrigação no pagamento das custas de corretagem somente será devida ao consumidor se houver a devida anuência por meio deste em assumir com tais encargos, caso em se for realizada a cobrança indevida, o consumidor tem direito ao seu devido ressarcimento, conforme estabelece o art. 42, parágrafo único do CDC:

Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável. (BRASIL, 1990)

Nesse sentido, ressalta-se o entendimento jurisprudencial da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais quanto à possibilidade de devolução em dobro em cobranças abusivas de corretagem:

CONSUMIDOR. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E INÉPCIA REJEITADAS. COBRANÇA ABUSIVA. ÔNUS DO VENDEDOR. (...) 4. MÉRITO: É abusiva a cláusula que transfere ao adquirente o ônus do pagamento de comissão de corretagem sob o argumento de que o serviço foi por ele contratado, pois é sabido que a contratação foi pactuada entre a construtora e o corretor, não havendo liberdade de escolha pelo consumidor. 5. O consumidor não auferiu qualquer proveito com a suposta intermediação empreendida pelo corretor, pois a aquisição é pactuada diretamente com a construtora. O corretor não age, nesta hipótese, como intermediário ou prestador autônomo de serviço, mas como verdadeiro preposto da construtora, de modo a facilitar a atividade empresarial desta. 6. Tratando-se de cobrança indevida feita a consumidor, a devolução deve ser dobrada, conforme preceitua o art. 42 parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor. 7. Os fornecedores consorciados para a realização de atividade comercial conjunta respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, a teor do art. 7º, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, uma vez demonstrada a cobrança abusiva da comissão de corretagem, o consumidor pode exigir a devolução tanto à construtora como à empresa vendedora, que auferiram proveito com a venda. 8. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. 9. Arcará a recorrente com as custas processuais e os honorários advocatícios, estes fixado em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, conforme art.55 da Lei 9099/95 (Acórdão n.713140, 20130310159430ACJ, Relator: ANTÔNIO FERNANDES DA LUZ, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 17/09/2013, Publicado no DJE: 20/09/2013. Pág.: 312)

Dessa maneira, o pagamento da Comissão de Corretagem proporciona ao consumidor o direito à repetição do indébito ou, ainda, a declaração de nulidade de cláusula contratual, obrigando que a empresa pague a Comissão de Corretagem.

Em relação à responsabilidade, poderão ser responsáveis, ainda, ambos os contratantes, desde que haja expressado convenção nesse sentido, o mesmo ocorrendo quanto a responder terceiro pela paga da corretagem, devendo ele assentir no acordo para tanto estabelecido. Assim, aquele que solicitou a intervenção do corretor fica obrigado a pagá-lo, pois a comissão constitui obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem.

Portanto, nesse sentido entende-se que no contrato de corretagem os riscos dos serviços de corretagem não podem ser repassados ao consumidor, ou a qualquer outra pessoa diversa do comitente, visto que, ao estabelecer a imposição das custas ao consumidor, a imobiliária ou corretor tem a convicção de que a partir daí obterão vantagem indevida caracterizando a venda casada e indo de encontro à boa-fé contratual.

O corretor, portanto, é o responsável pelo contrato de mediação cabendo a ele a sua execução e a respectiva prestação de informações ao consumidor, incorrendo na possibilidade

de responder por perdas e danos, caso contrário conforme estabelece o artigo 723, parágrafo único do Código Civil de 2002.

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (BRASIL, 2002).

Restando comprovado assim que, qualquer imposição no contrato de corretagem referente a custas de corretagem feita por imobiliárias ou até mesmo por corretores autônomos que se configurem como cláusulas abusivas é passível de serem consideradas nulas de pleno direito, não estando o consumidor obrigado a cumprir qualquer delas em virtude da proteção contratual assegurada pelo Código de Defesa do Consumidor e até mesmo pelo Código Civil que em seu artigo 423 estabelece "quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente".

Por fim, mesmo que haja a prévia concordância por parte do consumidor, se verificado o seu desfavorecimento nos termos do contrato, a sentença que reconhece a nulidade é constitutiva, negativa ou desconstitutiva, produzindo efeitos ex tunc.

CONCLUSÃO

O crescimento da sociedade consumerista aliado ao um aumento significativo nas transações comerciais correspondeu ao surgimento dos chamados contratos de adesão, um dos principais responsáveis pelo aumento de práticas abusivas nas relações de consumo, uma vez que, para suprir as necessidades da sociedade consumerista, o fornecedor passou a elaborar contratos genéricos e reutilizáveis em diversos setores da economia. Nos contratos imobiliários não foi diferente, uma vez que pela inexistência de lei específica para essas transações, muitos comitentes acabam repassando ônus de sua responsabilidade para o consumidor restando ao CDC a missão de estabelecer regras de combate a essas cláusulas abusivas.

Destacam-se também o comportamento dos contratos imobiliários em havendo prévia estipulação contratual, ou seja, é sabido que o encargo fica por conta do vendedor, entretanto, entende-se como hipótese cabível a transferência desse encargo para o consumidor, desde que em absoluta concordância com o princípio da transparência, visto que, do mesmo modo tais cláusulas estarão sujeitas a nulidade de pleno direito se verificada o seu desfavorecimento ao mesmo. Esclarecem-se ainda, quanto aos reflexos para a sociedade das cláusulas abusivas, as restrições sofridas pelo consumidor no seu direito de escolha quando diante da venda casada e a importância do Código Consumerista como regulador dessas relações.

Neste artigo, portanto, a utilização da técnica de documentação indireta se mostrou primordial por se tratar de um tema pouco discutido doutrinariamente, mas que ainda gera muitas discussões, exigindo assim um maior posicionamento jurisprudencial.

De forma que, apesar dos inúmeros empreendimentos imobiliários existentes atualmente inexistente lei específica acerca dessa matéria e a falta de uma lei específica que a regulamente consiste em uma das principais responsáveis pela existência de muitas divergências quanto à prática de corretagem, que se mantêm a mercê das analogias do nosso ordenamento jurídico.

Portanto, entende-se como imprescindível a regulamentação de tal matéria, que atualmente encontra amparo apenas em alguns artigos do Código Civil que tratam de corretagem e também no Código de Defesa do Consumidor nos artigos pertinentes às cláusulas abusivas, da mesma forma, faz-se necessário que haja maiores debates sobre o assunto, dada a sua importância para os consumidores e com o principal objetivo de evitar os abusos sofridos por estes no mercado de consumo.

REFERÊNCIAS

- AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários -3. ed., rev. E ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- BITTAR, Carlos Alberto. **Direitos do Consumidor**: Código de Defesa do Consumidor. ed., rev., atual. e ampl por Eduardo C.B.Rio de Janeiro: Forense, 2011.
- BRASIL. Constituição, 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal; 1988.
- BRASIL. Código civil, 2002. **Código civil**. 53.ed. São Paulo: Saraiva; 2002.
- BRASIL. Código de defesa do consumidor. Lei 8.078 de 11/09/90. Brasília, Diário Oficial da União, 1990.
- BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 2.0000.00.483001-1/00. Relator: D. Viçoso Rodrigues. Julgamento: 15/09/2005. Disponível em: <http://tjmg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5858709/200000048300110001mg2000000483001-1-000-1>. Acesso em 20 de novembro de 2014
- BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Recurso Cível nº 71003329950. Relator: Marta Borges Ortiz. Julgamento: 26/01/2012. Disponível em: <http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21173917/recurso-civel-71003329950-rs-tjrs>
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 595734. Relator: Ministra Nancy Andrighi. Julgamento: 02/08/2005. Disponível em: <http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/61084/recurso-especial-resp-595734-rs-2003-0167305-1>
- BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 2.0000.00.483001-1/00. Relator: D. Viçoso Rodrigues. Julgamento: 15/09/2005. Disponível em: <http://tjmg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5858709/200000048300110001mg2000000483001-1-000-1>. Acesso em 20 de novembro de 2014
- BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Recurso Cível nº 71003329950. Relator: Marta Borges Ortiz. Julgamento: 26/01/2012. Disponível em: <http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21173917/recurso-civel-71003329950-rs-tjrs>
- BRASIL. 2º Turma recursal dos juizados especiais cíveis e criminais do Distrito Federal. Acórdão nº 713140. Relator: Antônio Fernandes da Luz Julgamento: 17/09/2013. Disponível em: <http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/117316969/apelacao-civel-do-juizado-especial-acj-20130111408456-df-0140845-5920138070001>

CARDOSO, Francisco Kléristom Farias. **As cláusulas abusivas e o CDC.** In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, III, n. 10, ago 2002. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4473>. Acesso em 13 jul.2014.

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária:** doutrina, jurisprudência e regulamentação. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2011

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de Direitos do Consumidor.** 8 ed. São Paulo: Atlas, 2005.

GUGLINSKI, Vitor. **Breve histórico do Direito do Consumidor e origens do CDC.** Disponível em: <<http://vitorgug.jusbrasil.com.br/artigos/112106596/breve-historico-do-direito-do-consumidor-e-origens-do-cdc>>. Acesso em: 17 abr. 2014.

GUIMARÃES NETO. Henrique Borges. **A prática ilegal da venda casada.** In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XV, n. 96, jan. 2012. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.phpn_link=revista_artigos_leitura&artigo=11006>. Acesso em: 15 jul 2014

NUNES, Luis Antonio Rizzatto. **Curso de Direito do Consumidor.** 6 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva 2011.

PADILHA, Sandra Maria Galdino. **Cláusulas abusivas nas relações de consumo.** João Pessoa, ano 2, n. 3, p. 93, jul./dez. 2003. Disponível em: <http://www.ccj.ufpb.br/primafacie>. Acesso em: 25/03/2010.

SAYEG, **O Contexto Histórico da Defesa do Consumidor em Face do Abuso de Poder Econômico e sua Importância.** Revista de Direito Internacional e Econômico. Ano II – nº 07 – abr, maio, jun/2004.

SOUZA, Maria Carolina Rosa de. **Cláusulas contratuais abusivas nos contratos de consumo.** In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XV, n. 98, mar 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.phpn_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11277>. Acesso em 13 de julho de 2014.