



UNIVERSIDADE TIRADENTES – UNIT
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO – ARTIGO CIENTÍFICO

**A INEFICÁCIA DE CLÁUSULA PENAL EXORBITANTE EM CASO DE DISTRATO
PROMOVIDO PELO COMPRADOR EM CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE
IMÓVEIS NA PLANTA E O DIREITO DO CONSUMIDOR**

Cleômenes da Silva Araújo Filho
Prof.^a Luciana Rodrigues Passos Nascimento

Aracaju
2015

CLEÔMENES DA SILVA ARAÚJO FILHO

**A INEFICÁCIA DE CLÁUSULA PENAL EXORBITANTE EM CASO DE DISTRATO
PROMOVIDO PELO COMPRADOR EM CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE
IMÓVEIS NA PLANTA E O DIREITO DO CONSUMIDOR**

Trabalho de Conclusão de Curso – Artigo
– apresentado ao Curso de Direito da
Universidade Tiradentes – UNIT, como
requisito parcial para obtenção do grau de
bacharel em direito.

Aprovado em 25/11/2015.

Banca Examinadora

**Luciana Rodrigues Passos Nascimento
Professor Orientador
Universidade Tiradentes**

**Paulo Fernando Santos Pacheco
Professor Examinador
Universidade Tiradentes**

**Adriana Maria Andrade
Professor Examinador
Universidade Tiradentes**

A INEFICÁCIA DE CLÁUSULA PENAL EXORBITANTE EM CASO DE DISTRATO PROMOVIDO PELO COMPRADOR EM CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA E O DIREITO DO CONSUMIDOR

Cleômenes da Silva Araújo Filho¹

RESUMO

Constitui objeto do presente trabalho a abordagem do tema da rescisão de contratos de compra e venda de imóveis na planta, quando motivada pelo consumidor, e a previsão de penalidades abusivas contidas nos ditos contratos e estipuladas pelas empresas imobiliárias. Para tal, busca demonstrar a incompatibilidade entre os princípios e a legislação contratual consumerista quando confrontados com a abusividade praticada por empresas que atuam no ramo imobiliário em caso de distrato contratual promovido pelo comprador, bem como expor o posicionamento do judiciário, especialmente o posicionamento do Tribunal de Justiça Sergipano, quanto à ineficácia das cláusulas contratuais que preveem a retenção integral ou perda de alto percentual do valor já pago ou acordado entre as partes, em desfavor do consumidor.

Palavras-chave: Consumidor; Distrato; Contrato Imobiliário; Abusividade; Cláusula Penal;

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por objetivo abordar o tema da rescisão de contratos de compra e venda de imóveis motivada pelo consumidor e a previsão de penalidades abusivas contidas nos ditos contratos e estipuladas pelas empresas imobiliárias

O consumidor, como parte hipossuficiente, se vê acuado perante a grande empresa imobiliária com quem firmou o negócio, tendo em vista que a rescisão do

¹ Graduando em Direito pela Universidade Tiradentes – UNIT. E-mail: cleomenes@hotmail.com

contrato se deu por sua responsabilidade, seja pela eventual impossibilidade de continuar arcando com as prestações mensais do imóvel, ou até mesmo por uma situação fática qualquer e superveniente que o levou a mudar de ideia sobre a compra.

Aproveitando-se de tal situação, o fornecedor utiliza-se de cláusulas contratuais maliciosamente inseridas no contrato firmado entre as partes, a fim de aplicar penalidades abusivas em detrimento do consumidor.

Buscando burlar a previsão expressa contida no Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 53, que considera nula de pleno direito as cláusulas que estabelecem a perda total das prestações pagas em benefício do credor, que em razão do inadimplemento do devedor, ora consumidor, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado, tais empresas fixam altos percentuais de retenção ou impõem cláusulas penais exageradas a fim de contornar a letra da lei, gerando imenso dano ao consumidor.

Portanto, pretende-se trazer a exposição de tal cenário, demonstrando o posicionamento adotado pelos Tribunais Pátrios e, em específico, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, no sentido de coibir tais práticas, manifestando-se pela revogação de tais cláusulas, tudo com o fito de frear e conscientizar os fornecedores da necessidade de agir pautando-se nos limites impostos pela Constituição Federal de 1988 e pela Lei 8.078/90, preservando-se a boa-fé entre os contratantes e a equidade contratual.

Necessário frisar que a escolha deste tema é decorrente da importância da aplicabilidade práticas das normas de proteção consumerista, já que a inserção de cláusulas penais abusivas nos contratos imobiliários se evidencia como uma prática empresarial habitual, merecendo que seja a matéria sumulada através do pronunciamento da alta Cortes de Justiça, com a finalidade de viabilizar a solução para tal fenômeno.

O estudo abordará os conceitos primordiais e basilares do negócio jurídico, do contrato sob a ótica civil e na seara consumerista, utilizando-se de tal exposição para demonstrar os princípios jurídicos que regem a relação contratual entre consumidor e empresas imobiliárias, finalizando com a elucidação das razões que tornam ineficaz a imposição de cláusula penal abusiva em desfavor do consumidor

em caso de distrato na compra do imóvel na planta. O método de pesquisa a ser utilizado será o doutrinário, legal e jurisprudencial.

2 DOS CONTRATOS

2.1 O NEGÓCIO JURÍDICO

Quando se aborda o conceito de Negócio Jurídico, pode-se alcançar a máxima de que este é definido como o ato jurídico que possui finalidade negocial, ou seja, surge na esfera jurídica com a intenção de criar, modificar, conservar ou extinguir direitos.

Sobre a finalidade negocial, a explanação do jurista Carlos Roberto Gonçalves:

A Finalidade negocial ou jurídica é o propósito de adquirir, conservar, modificar ou extinguir direitos. Sem essa intenção, a manifestação de vontade pode desencadear determinado efeito, preestabelecido no ordenamento jurídico, praticando o agente, então, um ato jurídico em sentido estrito". (GONÇALVES, 2012, p. 337/338).

Importa destacar que a principal diferença entre o Ato jurídico e Negócio jurídico reside no fato de que o primeiro é constituído de vontade simples, logo, apenas há a manifestação quanto a realizar ou não ato, enquanto que no Negócio Jurídico, por sua vez, a vontade é tida como qualificada, pois a realização ou não do ato é seguida da escolha do conteúdo e/ou efeito pelas partes.

Sobre a vontade como requisito básico para existência do negócio jurídico, Carlos Roberto Gonçalves se manifesta no seguinte sentido:

Do ponto de vista do direito, somente vontade que se exterioriza é considerada suficiente para compor suporte fático de negócio jurídico. A vontade que permanece interna, como acontece com a reserva mental, não serve a esse desiderato, pois que de difícil, senão impossível, apuração." (GONÇALVES, 2012, p.333).

Acerca da estrutura do negócio jurídico, valiosas são as palavras de Flávio Tartuce, ao discorrer sobre a Teoria da Escada Ponteano, desenvolvida pelo jurista Pontes de Miranda, o qual dividiu o negócio jurídico em três planos, o plano de existência, de validade e de eficácia. Conforme tratado por Tartuce:

No plano da existência estão os pressupostos para um negócio jurídico, ou seja, os seus elementos mínimos, seus pressupostos fáticos, enquadrados dentro dos elementos essenciais do negócio

jurídico. Nesse plano há apenas substantivos sem adjetivos, ou seja, sem qualquer qualificação (elementos que formam o suporte fático). Esses substantivos são: agente, vontade, objeto e forma. Não havendo algum desses elementos, o negócio jurídico é inexistente. (...)

No segundo plano, o da validade, as palavras indicadas ganham qualificações, ou seja, os substantivos recebem adjetivos, a saber: agente capaz; vontade livre, sem vícios; objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita e não defesa em lei. Esses elementos de validade constam do art. 104 do CC/2002. Na realidade, não há menção à vontade livre, mas é certo que tal elemento está inserido no plano da validade, seja na capacidade do agente, seja na licitude do objeto do negócio. O negócio jurídico que não se enquadra nesses elementos de validade, havendo vícios ou defeitos quanto a estes, é, por regra, nulo de pleno direito, ou seja, haverá nulidade absoluta. Eventualmente, o negócio pode ser também anulável, como no caso daquele celebrado por relativamente incapaz ou acometido por algum vício do consentimento.

Por fim, no plano da eficácia estão os elementos relacionados com as consequências do negócio jurídico, ou seja, com a suspensão e a resolução de direitos e deveres relativos ao contrato, caso da condição, do termo, do encargo, das regras relacionadas com o inadimplemento, dos juros, da multa ou cláusula penal, das perdas e danos, da resolução, da rescisão, do registro imobiliário e da tradição (em regra). De outra forma, nesse plano estão as questões relativas às consequências e aos efeitos gerados pelo negócio em relação às partes e em relação a terceiros.

Logicamente, a Escada Ponteaniana indica que o plano seguinte não pode existir sem o anterior. Elucidando, para que o negócio ou contrato seja eficaz, deve ser existente e válido, em regra. Para ser válido, deve existir. (TARTUCE, 2014, p. 27/28).

Daí, tem-se, portanto, que no Ato jurídico os efeitos são previstos em lei, enquanto que no Negócio Jurídico alguns efeitos decorrem da própria lei, havendo a possibilidade de que sejam produzidos efeitos decorrentes da vontade das partes.

2.2 OS CONTRATOS NA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA

Inserido na classificação de negócio jurídico, o instituto jurídico do contrato pode ser conceituado como um acordo convergente de vontades, visando a produção de efeitos pretendidos pelas partes envolvidas no pacto.

Nas palavras de Flávio Tartuce:

O contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios. (TARTUCE, 2014 p. 18).

Em igual sentido, leciona Maria Helena Diniz ao dizer que:

O contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial” (DINIZ, 2003, p.25)

Quanto aos requisitos para existência do contrato, tem-se como gerais a exigência de que seu objeto ou conteúdo deve ser lícito, não devendo contrariar o ordenamento jurídico, a boa-fé, a sua função social e econômica e os bons costumes.

Sobre a função social do contrato, nota-se que está alicerçada na ideia de solidariedade social, isso porque o legislador concedeu à função social a estatura de direito positivo através da inserção no art. 421 do Código Civil Brasileiro de que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social contrato.

Tendo em considerações tais sucintos conceitos acerca do instituto dos contratos, necessário se faz, ainda, uma breve reflexão sobre a importante tese do Diálogo das Fontes e o Diálogo entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil de 2002 em relação aos contratos.

Consoante assevera Flávio Tartuce:

Diante da valorização da pessoa e dos três princípios do Direito Civil Constitucional (dignidade da pessoa humana, solidariedade social e igualdade em sentido amplo), não se pode olvidar que houve uma forte aproximação entre dois sistemas legislativos importantes para os contratos, sendo certo que tanto o Código Civil de 2002 quanto o Código de Defesa do Consumidor consagram uma principiologia social do contrato.

Nesse contexto, muitos doutrinadores propõem hoje um diálogo necessário entre as duas leis e não mais um distanciamento, como antes era pregado. (TARTUCE, 2014 p. 23).

A referida tese afirma que os dois sistemas legais supracitados não se excluem, mas, em grande parte, se complementam (*diálogo de complementaridade*). Um dos fundamentos que justifica a aplicação desta tese é a funcionalidade, visto que, atualmente, ao operador do Direito é imposto o manuseio de uma extensa quantidade de leis, resultando em um inevitável desnorteio interpretativo quando comparadas.

Ainda sobre o diálogo das fontes, Sérgio Malta Prado diz que:

Outro fundamento para a aplicação da teoria do diálogo das fontes é o de que as leis surgem para ser aplicadas e não excluídas umas pelas outras, mormente quando possuem campos de aplicação convergentes. *Verbi gratia*, não é possível que as relações jurídicas de consumo sejam regidas unicamente pelo Código de Defesa do Consumidor com a exclusão da aplicação do Código Civil. (PRADO, 2013)

Para Flávio Tartuce (2012, p. 60), pela tese do diálogo das fontes, “Supera-se a ideia de que o Código Consumerista seria um microsistema jurídico, totalmente isolado do Código Civil de 2002”.

Seguindo com os ensinamentos de Flávio Tartuce (2014, p. 24), este trata que “A aplicação do diálogo das fontes justifica-se no Brasil diante de uma aproximação principiológica entre os dois sistemas legislativos (CDC e CC/2002), principalmente no que tange aos contratos”.

Nesse sentido, se mostram valiosas as considerações do magistrado paraibano e civilista Wladimir Alcibíades Marinho Falcão Cunha (apud TARTUCE, 2014 p. 25):

“Entretanto pode-se dizer que, até o advento do Código Civil de 2002, somente o Código de Defesa do Consumidor encampava essa nova concepção contratual, ou seja, somente o CDC intervinha diretamente no conteúdo material dos contratos. Entretanto, o Código Civil de 2002 passou também a incorporar esse caráter cogente no trato das relações contratuais, intervindo diretamente no conteúdo material dos contratos, em especial através dos próprios novos princípios contratuais da função social, da boa-fé objetiva e da equivalência material. Assim, a corporificação legislativa de uma atualizada teoria geral dos contratos protagonizada pelo CDC teve sua continuidade com o advento do Código Civil de 2002, o qual, a exemplo daquele, encontra-se carregado de novos princípios jurídicos contratuais e cláusulas gerais, todos hábeis a proteção do consumidor mais fraco nas relações contratuais comuns, sempre em conexão axiológica, valorativa, entre dita norma e a Constituição Federal e seus princípios constitucionais. Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil de 2002 são, pois, normas representantes de uma nova concepção de contrato e, como tal, possuem pontos de confluência em termos de teoria contratual, em especial no que respeita aos princípios informadores de uma e de outra norma”.

De tudo isso, nota-se que a teoria do diálogo das fontes buscar evitar exclusões impertinentes de normas jurídicas, bem como seja o ordenamento jurídico interpretado de forma coerente, evitando assim distinções injustas.

Logo, no que se refere ao instituto dos contratos, necessário se mostra a interpretação conjunta e correlata da Legislação Consumerista e do Código Civil

Brasileiro. Consoante posicionamento de Flávio Tartuce (2014, p. 26), o qual “tem defendido a aplicação prática do diálogo das fontes, determinando a análise do Direito Privado com base no Código Civil de 2002, no Código de Defesa do Consumidor e, por lógico, na Constituição Federal de 1988.”

Restando tais pontos esclarecidos, passa-se a tratar dos contratos no âmbito da legislação consumerista.

Inicialmente, insta pontuar quem é considerado consumidor e fornecedor para o CDC – Código de Defesa do Consumidor. Em seu artigo 2º, o CDC conceitua consumidor como sendo “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final” (BRASIL, Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990).

No artigo 3º do diploma de proteção ao consumidor, o fornecedor é “toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”(BRASIL, Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990).

Após tais definições, oportuno destacar os princípios que se aplicam às relações contratuais cobertas pelo Código de Defesa do Consumidor e que mais se destacam no estudo de contratos com previsão de retenção abusiva de valores pagos pelo consumidor em caso de distrato promovido por este em contratos imobiliários.

O princípio da transparência é originado da necessidade de reduzir as desigualdades as quais está sujeito o consumidor em relação ao fornecedor em razão de sua vulnerabilidade e hipossuficiência, seja técnica ou econômica. Tem amparo no art. 4º do CDC e garante clareza ao consumidor nas relações contratuais, devendo informar as reais vantagens e ônus a serem suportados, em resumo, todos os encargos do produto ou serviço devem ser especificados claramente ao consumidor.

Para Felipe Peixoto Braga Netto (2013, p. 54) “A transparência veda, entre outras condutas, que o fornecedor se valha de cláusulas dúbias ou contraditórias para excluir direitos do consumidor.”

A observância do princípio do Equilíbrio nas Prestações nos contratos entre consumidor e fornecedor é fundamental, pois, caso negligenciado, poderá ocorrer a anulação, seja de um negócio jurídico, seja de cláusula ou cláusulas específicas.

Nas lições de Felipe Peixoto Braga Netto:

O art. 4º, III, alude ao “equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores”. Mais adiante o art. 51, § 1º, III, estatui que se presume exagerada a vontade que se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza de contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso. Serão inválidas as disposições que ponham em desequilíbrio a equivalência entre as partes. Se o contrato situa o consumidor em situação inferior, com nítidas desvantagens, tal contrato poderá ter sua validade judicialmente questionada, ou, em sendo possível, ter apenas a cláusula que fere o equilíbrio afastada. (BRAGA NETTO, 2013, p. 60/61)

Nesta senda, estabelece o CDC em seu art. 51, IV serem nulas de pleno as cláusulas que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade. Ou seja, o diploma consumerista buscou a todo tempo coibir a prática do fornecedor que, apoiando-se em sua posição de redator dos termos contratuais, como ocorre nos contratos de adesão, acabe por estipular cláusulas que onerem demasiadamente o consumidor.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acertadamente pacificou o entendimento no sentido de que:

Não pode a estipulação contratual ofender o princípio da razoabilidade, e se o faz, comete abusividade vedada pelo art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor. Anote-se que a regra protetiva, expressamente, refere-se a uma desvantagem exagerada do consumidor e, ainda, a obrigações incompatíveis com a boa-fé e a equidade” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão. Recurso Especial nº 158.728, 3ª Turma. Contratos. Princípio da Razoabilidade. Ofensa. Relator Min. Carlos Alberto Menezes Direito. DJ, Brasília, 17 de maio de 1999)

. Felipe Peixoto Braga Netto ainda nos traz que:

Além disso, a cláusula penal não pode ultrapassar o conteúdo econômico da obrigação principal, cabendo ao magistrado, quando ela se tomar exorbitante, adequar o *quantum debeatur*, isto é, o valor devido a título de multa contratual. (BRAGA NETTO, 2013, p. 61)

E continua:

Há, naturalmente, uma relativização do “*pacta sunt servanda*”, do princípio da força obrigatória dos contratos, em homenagem a um real equilíbrio material entre as prestações, considerados os

princípios da boa-fé objetiva e da justiça contratual. (BRAGA NETTO, 2013, p. 61)

Assim, vê-se que o *pacta sunt servanda*, o qual estabelece que o contrato faz lei entre as partes, pode e deve ser relativizado sempre que se mostra evidente o desequilíbrio entre as partes, resultando em prejuízo ao consumidor. Para Felipe Peixoto Braga Netto (2013, p. 61), “Sempre que houver maltrato ao equilíbrio material entre as prestações, as cláusulas abusivas poderão ser afastadas.”

O princípio da boa-fé objetiva trata da conduta em as partes contratantes devem se pautar, a fim de que se preserve a estabilidade e a segurança dos negócios jurídicos, bem atendendo às legítimas expectativas dos envolvidos na relação contratual, devendo agir com honestidade, lealdade, fidelidade e etc.

Nas palavras de Felipe Peixoto Braga Netto, a boa-fé objetiva:

É o dever, imposto a quem quer que tome parte em relação negociai, de agir com lealdade e cooperação, abstendo-se de condutas que possam esvaziar as legítimas expectativas da outra parte. Daí decorrem múltiplos deveres anexos, deveres de conduta que impõem às partes, ainda na ausência de previsão legal ou contratual, o dever de agir lealmente. (BRAGA NETTO, 2013, p. 61)

Paulo Luiz Netto Lobo também pondera que:

Além dos tipos legais expressos de cláusulas abusivas, o Código de Defesa do Consumidor fixou a boa-fé como cláusula geral de abertura, que permite ao aplicador ou intérprete o teste de compatibilidade das cláusulas ou condições gerais dos contratos de consumo. No inciso IV do art. 51, contudo, a boa-fé está associada ou alternada com a equidade (‘...com a boa-fé ou a equidade’). (LOBO, 2005)

Como visto, inserto no princípio da boa-fé, está o princípio da equidade contratual. De acordo com tal princípio, na ocorrência de uma cláusula abusiva, a mesma será nula desde quando estipulada, pois molda desvantagens desmedidas em face do consumidor.

Nas palavras de Sérgio Cavalieri Filho:

Modernamente, a equidade repousa sobre a ideia fundamental da igualdade real, de justa proporção; indica o sentimento de justiça fundado no equilíbrio, na equanimidade, na serenidade, na imparcialidade, na retidão. Sintetiza princípios superiores de justiça que possibilitam ao legislador e ao juiz criar e aplicar o Direito com igualdade e razoabilidade, estabelecendo igualmente o direito de cada um. Em suma, a equidade é a justiça, não da lei, mas a justiça como ideia, noção ou princípio. (FILHO, 2013)

E consoante apontado por Felipe Peixoto Braga Netto:

Basta, portanto, contrariar a equidade, para que determinada cláusula contratual seja considerada nula. Enormes, nessa trilha, são os poderes atribuídos ao intérprete, concretizando, na riqueza dos casos concretos, os valores do sistema. (BRAGA NETTO, 2013, p. 82)

Já o princípio da Conservação do Contrato traz que, mesmo na hipótese de reconhecimento de cláusula abusiva no contrato, o mesmo não será invalidado *in totum*. Acerca da matéria, Felipe Peixoto Braga Netto se manifesta no seguinte sentido:

O CDC estabelece que a nulidade de uma cláusula não contamina o contrato, desde que possível a integração e não decorra ônus excessivo para qualquer das partes. E o art. 51, § 2º: “A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes”.

De modo semelhante o Código Civil, art 184, resolve a questão: “Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal”. (BRAGA NETTO, 2013, p. 78)

Como demonstram os princípios supracitados, nota-se que o contrato entre fornecedor e consumidor deve ser pautado na boa-fé, lealdade e equilíbrio, evitando-se a onerosidade desproporcional para uma das partes, principalmente no que se refere ao consumidor, pois este é feito “refém” dos contratos de adesão, tipo contratual onde não há discussão sobre seus termos, há apenas a imposição unilateral do contrato, em regra, pelo fornecedor.

Sobre os contratos de adesão, Felipe Peixoto Braga Netto trata que:

O CDC, em seu art. 54, define contrato de adesão: “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”. [...]

Trata-se, a rigor, de um poder normativo privado. A parte economicamente mais forte impõe seus interesses através de cláusulas padronizadas, pouco restando ao consumidor senão aceitar passivamente tais imposições contratuais, ou ficar sem o produto ou sem o serviço. (BRAGA NETTO, 2013, p. 405)

Restando delineados os aspectos jurídicos que devem balizar a relação contratual consumerista, adentra-se a análise dos contratos de compra e venda de imóveis na planta e a cláusula penal estipulada em tais contratos para o caso de distrato, foco do presente artigo.

3 O DISTRATO NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA E A ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA PENAL QUE FIXA MULTA OU RETENÇÃO DE VALORES EM PATAMAR EXORBITANTE

A análise da questão ora abordada deve ser iniciada pela seguinte premissa, o consumidor, ao momento que busca uma empresa imobiliária para aquisição do imóvel, está tomado de expectativa e certeza que estará realizando um bom negócio com a aquisição do tão sonhado bem. Por certo, todo aquele que se propõe a adquirir um imóvel possui a esperança que conseguirá adimplir o valor negociado.

No momento da assinatura da avença, lhe é imposto pelo fornecedor um contrato de adesão, onde pouco ou em nada é permitido ao consumidor fazer alterações. Quando assinado, o consumidor é encarcerado pelos termos impostos pelo fornecedor e assim ficará até a quitação do imóvel.

Ocorre que, são inúmeras as razões que poderão acarretar a inadimplência do consumidor ou motivar a sua decisão pela rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, seja pela falta de condições de continuar pagando as parcelas acordadas, ou por fato eventual na vida do consumidor que o motive a querer rescindir o negócio.

Válido frisar que, em muitos casos, ao realizar a compra do imóvel em parcelas pagas diretamente ao vendedor e financiando o saldo devedor final, o comprador é surpreendido pelo reajuste aplicado às parcelas, incidindo, em grande parte dos casos, o reajuste com base no INCC – Índice Nacional da Construção Civil, o que eleva em muito o valor final das parcelas, contribuindo significativamente com a impossibilidade do comprador em continuar quitando o compromisso.

Neste momento é que o consumidor toma a noção da armadilha em que foi posto. Ao pleitear a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, o fornecedor lhe informa que, consoante previsto no contrato, o promitente comprador somente terá direito à devolução de pequena quota-parte do valor pago, ou deverá ser abatido do montante a ser devolvido um altíssimo numerário calculado sobre o valor total do imóvel ou até mesmo estipula uma multa contratual extremamente elevada.

É nesta hipótese que o vendedor utiliza-se do Princípio da Força Obrigatória dos Contratos ou *Pacta Sunt Servanda*, o qual é tutelado pela Justiça por ser considerado um princípio geral do Direito, no sentido de que o contrato, quando “estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória.” (GOMES, 1997, apud GOMES, 2000), visando manter a vigência da cláusula penal evidentemente abusiva.

Em suma, o resultado prático é que o consumidor se vê alijado dos valores que dispendeu para a compra do imóvel, somente lhe sendo oferecido uma mínima devolução do seu patrimônio.

As justificativas empregadas pelo fornecedor são inúmeras, desde que a retenção suprirá as despesas administrativas e tributárias, até compensação pela indisponibilidade do imóvel enquanto restou vendido ao consumidor, sendo que, em muitos casos, o imóvel sequer foi entregue, ainda estando em fase de construção.

No entanto, o fato é que ao final do distrato, a empresa terá de volta o seu imóvel, o qual será posto à venda novamente, não arcando o fornecedor com o suposto prejuízo alegado, enquanto ao consumidor é imposta a perda considerável de parte do patrimônio investido, evidenciando grave desproporcionalidade e dano ao consumidor, tudo a justificar a necessidade da intervenção do judiciário a fim de coibir tal arbitrariedade.

Discorrendo acerca da necessidade da mitigação do *Pacta sunt servanda* nos contratos, Flávio Tartuce afirma que:

É um grave equívoco aceitar e compreender o contrato com sua estrutura clássica, concebido sob a égide do *pacta sunt servanda* puro e simples, com a impossibilidade da revisão das cláusulas e do seu conteúdo. Surgem princípios sociais contratuais como a boa-fé objetiva, a função social dos contratos, a justiça contratual e a equivalência material. Diante de um campo minado negocial, em que muitas empresas cometem abusos no exercício da autonomia privada, tais princípios mitigam sobremaneira a força obrigatória do contrato, em prol de uma interpretação mais justa, baseada na lei e nos fatos sociais. (TARTUCE, 2014 p. 22).

Na mesma esteira se manifesta Felipe Peixoto Braga Netto:

É oportuno lembrar que as cláusulas contratuais, mesmo que livremente pactuadas (o que não ocorre nos contratos de adesão), não impedem que o Judiciário redefina o conteúdo do contrato. O direito contemporâneo não atribui ao contrato força superior à justiça material. O efeito vinculante do contrato somente persistirá se condizente com a função social dos contratos e com a boa-fé objetiva

- atualmente, cabe frisar, isso é verdadeiro também para os contratos de direito civil, não apenas para os contratos de consumo. (BRAGA NETTO, 2013, p. 379)

Adentrando nos aspectos legais e jurisprudenciais atinentes à matéria, é válido destacar ser nula a previsão contratual que estipula a retenção total dos valores pagos pelo consumidor em razão do mesmo ter dado causa ao distrato da avença, por previsão expressa do art. 53 e interpretação do art. 51, IV, ambos do CDC. Posicionamento este já concretizado pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme demonstra o seguinte julgado, ora ementado:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. RETENÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. CLÁUSULA ABUSIVA. OFENSA AOS ARTIGOS 51, INCISO IV, E 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. 1. É ilegal e abusiva a cláusula do distrato de promessa de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador. Ofensa aos artigos 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor. [...] 3. Agravo regimental não provido. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental em Recurso Especial nº 434.945/MG. Terceira Turma. Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel. Distrato. Retenção Integral das Parcelas Pagas pelo Promitente-Comprador. Cláusula Abusiva. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJe, Brasília, 07 de dezembro de 2011)

Ainda nesse sentido, afirma Felipe Peixoto Braga Netto (2013, p. 366) que “São nulas quaisquer cláusulas - de resto muito comuns - que neguem ao consumidor o direito de ser restituído do que houver pago, em sendo rescindido o contrato”.

Com relação a devolução dos valores pagos, aplicando-se a retenção sobre percentual sobre o montante já adimplido, deve ser reconhecida como abusiva e consequentemente nula, a cláusula que fixa um alto percentual punitivo, resultando na devolução ínfima de valores.

Isso porque, consoante já exposto, a devolução ínfima dos valores pagos pelo consumidor resulta em vantagem exagerada ao fornecedor e grave prejuízo ao consumidor, indo em confronto direto ao estabelecido pela legislação consumerista, que veda tal prática.

Sobre tal estipulação contratual que prevê a retenção sobre a maior parte dos valores pagos pelo Consumidor ao Fornecedor, Cláudia Lima Marques, Antônio V. Herman Benjamin e Bruno Miragem apontam que:

[...] a referida cláusula assegura uma dupla vantagem ao incorporador – a propriedade do imóvel construído e a propriedade do dinheiro que o financiou -, deixando ao promitente comprador, na maioria das vezes sem sequer imitado na posse do imóvel, absolutamente nada. A desvantagem do consumidor em virtude desta cláusula é dupla: nem uso, nem propriedade do imóvel construído com sua poupança obtém, nem reembolso da quantia adiantada consegue. [...] Esta previsão contratual de perda total ou parcial do patrimônio do consumidor, sem contraprestação, atenta contra o direito de propriedade e contra a noção causal de nosso direito, que combate o enriquecimento sem causa. (MARQUES, BENJAMIN e MIRAGEM, 2010, p. 1.076)

Ora, vislumbra-se que, mesmo na hipótese em que o consumidor tenha dado causa ao distrato, não se justifica a retenção quase que integral do valor já pago, visto que as despesas eventualmente ocorridas por conta da venda não atingem tal patamar e o bem imóvel, objeto do negócio, será devolvido em perfeitas condições ao vendedor, que poderá repassá-lo a terceiro. Assim, por lógico, as partes devem retornar ao *status quo ante* ou aproximado, evitando-se o enriquecimento sem causa do vendedor.

Por certo, levando-se em conta o equilíbrio nas relações de consumo, não seria crível pretender a restituição integral dos valores pagos pelo comprador se a dissolução do negócio foi ocasionada pelo mesmo. De fato, a razoabilidade proclama que há de ser aplicada uma retenção ou multa como forma de indenizar os prejuízos suportados, principalmente no que se refere às despesas administrativas realizadas pelo fornecedor sem que, no entanto, tal retenção se configure abusiva.

Nas palavras do Ministro Luis Felipe Salomão, Relator do Recurso Especial Nº 1.132.943 – PE:

“[...] é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.”

(BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.132.943/PE. Quarta Turma. Contrato de Compra e Venda de Imóvel. Distrato. Devolução Ínfima do Valor Adimplido. Abusividade. Retenção de Percentual Sobre o Valor Pago. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. DJe, Brasília, 27 de setembro de 2013)

Há tempos atrás, na contramão do aqui exposto, se pronunciavam as Turmas Integrantes da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, proferindo julgados que consideravam válido o distrato que contemplasse o reembolso pelo fornecedor

em quantia inferior à devida, com base na inexistência de submissão da vontade de uma parte à outra, no caso de rescisão por incapacidade financeira do devedor, o que gerava, como demonstrado, imenso prejuízo ao comprador.

De forma afortunada, vem o Superior Tribunal de Justiça alterando o posicionamento anteriormente adotado, pronunciando-se pela ineficácia de cláusulas que preveem a retenção em patamar elevador, em favor do fornecedor, dos valores já pagos pelo consumidor quando da compra do imóvel.

Felipe Peixoto Braga Netto (2013, p.82) aponta que “O STJ, recentemente, reconheceu a “imposição de um novo paradigma de boa-fé objetiva, equidade contratual e proibição da vantagem excessiva nos contratos de consumo (art. 51, IV)” (STJ, REsp. 437,607, Rei. Min. Hélio Quaglia Barbosa, 4a T., j. 15/05/07, DJ 04/06/07)”.

E é com base nos princípios anteriormente já delineados e com fulcro nas disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor que os Tribunais Pátrios tem trilhado o mesmo caminho, se pronunciando pela declaração da abusividade de tais cláusulas, revogando ou modificando-as, e fixando, de acordo com a situação fática apreciada, um patamar razoável a título de indenização em favor do fornecedor.

Acerca da modificação de cláusulas no instrumento contratual entabulado entre as partes, Felipe Peixoto Braga Netto assevera:

[...] o CDC - no art. 6o, V - prevê como direito básico do consumidor “a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tomem excessivamente onerosas”. Temos aí a chamada teoria do rompimento da base objetiva do negócio, cuja formulação teórica postula a possibilidade da revisão das cláusulas contratuais quando a prestação se tornar excessivamente onerosa para o consumidor. Não é preciso, para a aplicação da referida teoria, que o evento seja imprevisível. (BRAGA NETTO, 2013, p. 63)

E continua:

É possível perceber que os contratos, cada vez mais, por obra da jurisprudência, estão deixando de ser intocáveis - tal como queria o “*pacta sunt servanda*”- buscando concretizar um real equilíbrio material entre as prestações. Não se pode falar, a rigor, em vontade das partes, quando o que existe é a imposição do desejo da parte mais forte. (BRAGA NETTO, 2013, p. 381)

Embora ainda haja divergência no que se refere a estipulação do *quantum* tido como razoável a fim de indenizar o fornecedor pelo distrato, posicionando-se os

Tribunais Brasileiros entre 5% a 30% do valor já pago pelo imóvel, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, tem pacificado seu entendimento quanto a abusividade de cláusula penal, fixando a retenção entre 10% e 15% como razoável. Consoante demonstram os julgados ora ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DO CONTRATO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. PEDIDO DE RESCISÃO COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PELA APELANTE DO VALOR PAGO COM RETENÇÃO DOS VALORES REFERENTES ÀS DESPESAS ADMINISTRATIVAS. POSSIBILIDADE. PREVISÃO EM CLÁUSULA CONTRATUAL. RAZOABILIDADE NA DETERMINAÇÃO PELO JUÍZO PRIMEVO DE RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) A TÍTULO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS. MANUTENÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. REFORMA DA SENTENÇA NO TOCANTE AO TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. VERBAS HONORÁRIAS DE 15% (QUINZE POR CENTO) E SUCUMBÊNCIA MANTIDAS. RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS O DA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PROVIDO O DA AUTORA NO TOCANTE À CORREÇÃO MONETÁRIA. À UNANIMIDADE. - O comprador tem o direito de promover a extinção da avença, postulando a restituição do que adimpliu, retendo, entretanto, a Construtora percentual a título de indenização. - É abusiva cláusula que prevê multa de 44,09% para perdas e danos, conforme sentença, devendo ser reduzida, em atendimento ao art. 51, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor para o percentual de 10% (dez por cento). Razoabilidade e proporcionalidade no percentual fixado na sentença primeva. (...)

(BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Apelação Cível nº 201400718979. 1ª Câmara Cível. Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantia Paga. Contrato de Promessa de Compra e Venda. Possibilidade de Revisão do Contrato. Mitigação do Princípio do Pacta Sunt Servanda. Retenção de 10% (dez por cento) a Título das Despesas Administrativas. Relator: Des. Ruy Pinheiro da Silva. DJ, Sergipe, 25 de setembro de 2014)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. INEXISTÊNCIA DE SENTENÇA EXTRA PETITA. ADEQUAÇÃO AOS LIMITES DO PEDIDO. VALIDADE DO COMANDO JUDICIAL. PRELIMINAR REJEITADA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR POR PARTE DA PROMITENTE COMPRADORA. CLÁUSULA PENAL. LEGITIMIDADE DA RETENÇÃO, PELA CONTRATADA, DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS, LIMITANDO-SE, CONTUDO, A DEDUÇÃO AO PERCENTUAL DE 15% DO VALOR ADIMPLIDO, SOB PENA DE CONFIGURAR-SE

EXCESSIVA DESVANTAGEM AO CONSUMIDOR. REDIMENSIONAMENTO AUTORIZADO PELOS TRIBUNAIS SUPERIORES. CORRETAGEM NÃO CONTRATADA PELAS REQUERENTES. DEFERIMENTO DO PLEITO DE DEVOLUÇÃO SIMPLES DA QUANTIA PAGA A ESSE TÍTULO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (...) - Com base no princípio que veda o enriquecimento ilícito, a cláusula penal deve ser equitativamente fixada pelo Magistrado, a fim de adequá-la a patamares justos e razoáveis, devendo ser analisadas as circunstâncias do caso. É razoável e proporcional o percentual de 15% do valor efetivamente pago pelo comprador inadimplente a título de multa contratual para ressarcir à compromitente vendedora pelos prejuízos decorrentes do descumprimento do contrato. Na espécie, afigura-se abusiva, iníqua e coloca o consumidor em desvantagem exagerada frente à fornecedora, quebrando totalmente o equilíbrio contratual, a cláusula que prevê a retenção de mais de 35% das prestações pagas, o que enseja a sua nulidade de pleno direito, pela inteligência do inciso IV, do artigo 51, do CDC. – (...)
(BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Apelação Cível nº 201400709175. 1ª Câmara Cível. Contrato de Promessa de Compra e Venda. Cláusula Penal. Legitimidade da Retenção, pela Contratada, de Parte das Parcelas Pagas, limitando-se, contudo, a Dedução ao Percentual de 15% do Valor Adimplido. Relatora: Juíza Convocada Elvira Maria de Almeida Silva. DJe, Sergipe, 23 de maio de 2014)

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mediante as considerações lançadas no presente estudo, restou demonstrada a habitualidade da prática nociva das construtores, incorporadoras e empresas do ramo imobiliário quando da confecção da promessa de compra e venda do imóvel, aproveitando-se da sua posição, a fim de impor cláusulas demasiadamente onerosas com o objetivo, principalmente, de evitar o arrependimento do consumidor e a rescisão do contrato.

É fato que, nos contratos submetidos à sistemática do Código de Defesa do Consumidor, em regra, não há a plena liberdade de contratação e discussão dos termos contratuais entre as partes, isso porque é imposto contrato de adesão ao consumidor pelo fornecedor, não restando outra alternativa senão acordar com os termos ali contidos acaso queira adquirir o bem ou serviço.

O intento do presente Trabalho de Conclusão de Curso foi de evidenciar a indispensável atuação do Judiciário para coibir práticas abusivas adotadas pelo fornecedor em detrimento do consumidor. Embora o princípio do *pacta sunt servanda* seja um princípio base do Direito Civil, ele deve ser sim mitigado quando demonstrada a alta lesividade contida no contrato e a ausência na liberdade de

contratação, devendo prevalecer a preservação da boa-fé objetiva e o respeito à função social dos contratos.

Através da exposição de julgados, restou demonstrado o posicionamento adotado pelos Tribunais Brasileiros, no sentido de considerar abusiva e iníqua a cláusula penal constante nos contratos de compra e venda de imóvel na planta, que prevê uma elevada retenção de valores já pagos pelo comprador acaso este seja responsável pela resolução do negócio jurídico.

Por fim, foi evidenciado o entendimento adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, o qual acompanhou os demais julgados nacionais, fixando como razoável a penalidade entre 10% e 15% do valor já pago pelo adquirente em favor do fornecedor pelas despesas ocasionadas pelo distrato. A importância da discussão do tema aqui tratado se dá em razão da necessidade de uma tutela eficaz dos Direitos do Consumidor, visto ser o lado mais vulnerável na relação de consumo, preservando-se a ordem social e vedando as práticas tirânicas das empresas, como então demonstrado.

REFERÊNCIAS

ABREU, Fátima Pereira Moreira de. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XII, n. 68, set 2009. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6778>. Acesso em outubro de 2015.

BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Manual de direito do consumidor: à luz da jurisprudência do STJ/Felipe Peixoto Braga Netto**. - Salvador: Edições Juspodivm, 2013.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 27 set. 2015.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 27 set. 2015.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Agravo Regimental em Recurso Especial nº 434.945/MG. Terceira Turma. Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel. Distrato. Retenção Integral das Parcelas Pagas pelo Promitente-Comprador. Cláusula Abusiva. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJe, Brasília, 07 de dezembro de 2011.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 1.132.943/PE. Quarta Turma. Contrato de Compra e Venda de Imóvel. Distrato. Devolução Ínfima do Valor Adimplido. Abusividade. Retenção de Percentual Sobre o Valor Pago. Relator: Ministro Min. Luis Felipe Salomão. DJe, Brasília, 27 de setembro de 2013.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 158.728, 3ª Turma. Contratos. Princípio da Razoabilidade. Ofensa. Relator Min. Carlos Alberto Menezes Direito. DJ, Brasília, 17 de maio de 1999.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe**. Apelação Cível nº 201400709175. 1ª Câmara Cível. Contrato de Promessa de Compra e Venda. Cláusula Penal. Legitimidade da Retenção, pela Contratada, de Parte das Parcelas Pagas, limitando-se, contudo, a Dedução ao Percentual de 15% do Valor Adimplido. Relatora: Juíza Convocada Elvira Maria de Almeida Silva. DJe, Sergipe, 23 de maio de 2014.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe**. Apelação Cível nº 201400718979. 1ª Câmara Cível. Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantia Paga. Contrato de Promessa de Compra e Venda. Possibilidade de Revisão do Contrato. Mitigação do Princípio do Pacta Sunt Servanda. Retenção de 10% (dez por cento) a Título das Despesas Administrativas. Relator: Des. Ruy Pinheiro da Silva. DJ, Sergipe, 25 de setembro de 2014.

DIAS, Ciro Fonseca. Cláusulas abusivas em contratos imobiliários de imóveis na planta. **JusBrasil**. Publicado em 24 de setembro de 2014. Disponível em: <<http://cirodias.jusbrasil.com.br/artigos/141109908/clusulas-abusivas-em-contratos-imobiliarios-de-imoveis-na-planta>>. Acesso em: 18 out 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Teoria geral das obrigações contratuais e extracontratuais. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3.

FILHO, Sérgio Cavalieri. A equidade no Código do Consumidor. **Editora JC**, Publicado em 23/08/2013. Disponível em <<http://www.editorajc.com.br/2013/08/a-equidade-no-codigo-do-consumidor/>>. Acesso em 27 set. 2015

GOMES, Sidney Campos. Algumas restrições ao princípio da força obrigatória dos contratos no compromisso de compra e venda de imóvel. **JusNavigandi**. Publicado em 01 de dezembro de 2000. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/566/algumas-restricoes-ao-principio-da-forca-obrigatoria-dos-contratos-no-compromisso-de-comp-ra-e-venda-de-imovel>>. Acesso em: 04 de outubro de 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 1: parte geral / Carlos Roberto Gonçalves. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Deveres gerais de conduta nas obrigações civis. **Jus Navigandi**, Teresina, a. 9, n. 711, 16 jun. 2005. Disponível em:<<http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=6903>>. Acesso em: 04 out. 2015.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio V. Herman; e MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao código de defesa do consumidor**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2010.

PRADO, Sérgio Malta. **Da teoria do diálogo das fontes**. Publicado em 31 de janeiro de 2013. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI171735,101048-da+teoria+do+dialogo+d+as+fontes>>. Acesso em 26/09/2015

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 2. ed. ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012.

THE INEFFECTIVENESS OF EXORBITANT PENALTY CLAUSE IN CONTRACTS WHICH DEALS WITH DISSOLUTION OF NEW PROPERTY PURCHASE AND THE CONSUMER LAW

ABSTRACT

This article aims to discuss the theme of dissolution of new property purchase contracts by buyer's fault and the penalties stipulated by real estate companies. This study aims to demonstrate the incompatibility between the principles and consumerist contract law when faced with abuses practiced by real estate companies against the consumer, as well intends to expose the judicial position about the subject, especially Sergipe's Court of Justice position, as regards the invalidity of exorbitant penalty clause which provides a huge detriment to the consumer.

Keywords: Consumer; Dissolution; Property Contract; Abusive ; Penalty Clause;