

# CONGRESSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Realização: Companhia Jurídica

**Larissa Davidovich**

COORDENADORA DO NUDECON

Núcleo de Defesa do Consumidor da Defensoria Pública/RJ



# Direito do Consumidor

## QUESTÕES ATUAIS

**O Que é uma relação de consumo ? Quem são os (novos) consumidores ?**

**Quantos somos ?**

**Desafio : Massificação da produção X Qualidade de produtos e serviços**

**Oferta / Publicidade X Direito a informação – Dever de aconselhamento**

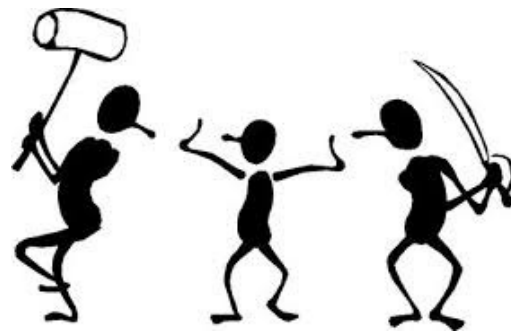


- **A DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS**
- **DEFESA JUDICIAL X ADMINISTRATIVA**
- **ABERTURA PARA O DIÁLOGO – IMOBILIÁRIAS/  
INCORPORADORAS/ CONSUMIDORES ADQUIRENTES E  
ÓRGÃOS DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

# FUTURO DAS RELAÇÕES ENTRE FORNECEDOR X CONSUMIDOR

## UMA NOVA VISÃO

- **Incessante Busca pela desjudicialização das relações de consumo –**



POSIÇÕES ANTAGONICAS E BELIGERANTES  
POUCO PRODUTIVO  
DESGASTE NA RELAÇÃO : FORNECEDORES X CLIENTES –  
QUEBRA DE CONFIANÇA



- ABALO NA IMAGEM DO FORNECEDOR O QUE PREJUDICA A CONTINUIDADE NA RELAÇÃO;
- “ABUSO DO DIREITO” DE AÇÃO;
- FALTA OU FALHA NO PROCESSO DE **DIÁLOGO** E COMUNICAÇÃO



## HISTÓRICO DAS RELAÇÕES NO DIREITO DO CONSUMIDOR

- Fornecedores x Consumidores
- Embate Adversarial e Postura Beligerante
- Consequências:
  - Alto índice de judicialização;
  - Alto custo financeiro e emocional para todos;
  - Insatisfação generalizada do mercado



**Exemplo :**  
**VISÃO DO CLIENTE /CONSUMIDOR SOBRE BANCOS:**



bueno, al menos ahora son sinceros  
y muestran su autentico espirita...





# VISÃO DO BANCO SOBRE OS CLIENTES ( QUANDO SE BUSCA UMA RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA )





Estabelecimento de uma nova cultura com a quebra de antigos paradigmas

Exemplo: Grupo de trabalho Interdisciplinar que elaborou a minuta de contrato padronizada para o Mercado Imobiliário com a “exclusão” de cláusulas abusivas cotidianamente discutidas , rediscutidas e decididas pelo Poder Judiciário.



## PRINCIPAIS CLÁUSULAS ABUSIVAS :

- cobrança de **“taxa por assessoria imobiliária”** (“SATI”);
  - cobrança de **“taxa de decoração”**;
  - cobrança de **“taxa de deslocamento”**;
  - transferência ao comprador da **comissão de corretagem**,
  - prazo de tolerância** (atraso na entrega da obra) **exagerado e sem contrapartidas ao comprador**;
  - estipulação de **sanções por mora ou inadimplemento em desfavor do consumidor, sem a estipulação de sanções para o fornecedor, em situações análogas de descumprimento contratual**;
  - redução de prazos de garantia** para vícios da construção;
- multa moratória de 10%** sobre o valor da parcela atrasada

- área da unidade imobiliária **inferior** à área vendida (**diferença maior do que 5%**);
- cláusula de decaimento (perda de todas as parcelas pagas)**;  
retenção abusiva das despesas da construção ;
- negativa de liquidação total ou parcial do preço, mediante o - desconto proporcional dos juros, com imposição de financiamento imobiliário** para a quitação do saldo devedor;  
em caso de rescisão da promessa de compra e venda, a **restituição das parcelas pagas somente após o término da obra**;
- transferência dos riscos do empreendimento para o consumidor**
- modificação do projeto ou da forma de pagamento posteriormente à celebração do contrato;
- cobrança de duas parcelas em um mesmo mês**;
- **Cláusula de carência com prazo superior a 180 dias** (a contar da data do registro do memorial) para o vendedor **desistir da incorporação**.

## **Críticas da Secretaria Nacional do Consumidor – SENACON**

**Cláusula de tolerância** – desproporcionalidade entre a multa paga pelo consumidor e as contrapartidas e sanções propostas para o incorporador.

**Prorrogação do prazo de conclusão da obra** - greves parciais ou gerais na indústria da construção civil, falta de matéria-prima e chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra devem ser entendidos como **fortuitos internos**, abrangidos pelo risco da atividade;

**Comissão de corretagem** – impossibilidade de transferência do pagamento direto ao consumidor;

averbação do Certificado de Conclusão da Obra (“habite-se”). A obra só será considerada concluída se entregue em sua totalidade, incluindo as partes comuns;

**Instalação do condomínio** – somente após a averbação do Certificado de Conclusão da Obra (“habite-se”).

**Honorários advocatícios** – indevidos em cobranças extrajudiciais (REsp 1.274.629, Rel. Min. Nancy Andrighi, Dje 20.06.2013 e item 09 da Portaria nº4/98 da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça);

**Vinculação da oferta e publicidade enganosa** – a noção de “fotos/desenhos meramente ilustrativos” contraria disposições expressas do Código de Proteção e Defesa do Consumidor;

**“Cadastro positivo”** – o compartilhamento de informações em bancos de dados de empresas consolidadoras do bureau positivo depende da autorização prévia do consumidor, mediante consentimento informado, nos termos da Lei n. 12.414/2011.

**"A cultura demandista representa a face mais atrasada do exercício de cidadania, motivando o desentendimento entre as partes, afastando-os uma da outra."**



**MEDIAÇÃO DE CONFLITOS**  
Por uma Nova Cultura de Convivência

Nem tudo o que se  
enfrenta pode ser  
modificado, mas  
nada pode ser  
modificado até que  
seja enfrentado!

Albert Einstein

MUITO OBRIGADA!

Larissa Davidovich