

## OS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Daniilo Facchini Gonçalves  
[dfgoncalves@almeidalaw.com.br](mailto:dfgoncalves@almeidalaw.com.br)

Os negócios imobiliários, nas mais diversas formas, estão invariavelmente adstritos aos contratos, com a sua forma prescrita em lei para sua exteriorização.

Em assim sendo, para a formalização de qualquer transação envolvendo bens imóveis, é necessária a observância das diretrizes gerais fixadas pelo Código Civil (Lei 10.406/2002) para os contratos em geral, principalmente, a probidade, a boa-fé e a função social<sup>1</sup>.

Tais requisitos contratuais, por si só, em função de sua amplitude, tornam os contratos imobiliários extremamente importantes como instrumento de consolidação de uma transação que possui no seu âmago um elevado valor social, e que por isso, tende a ceder à possíveis intervenções judiciais, ainda mais quando se leva em consideração que grande parte desses contratos são formalizados através de instrumentos de adesão, com suas cláusulas pré-redigidas, sem qualquer possibilidade de contribuição pelo contratante, tido como a parte mais vulnerável.

Não bastassem os requisitos fixados pela legislação civil e atinentes aos contratos em geral, verifica-se também, a possível caracterização da relação de consumo, quando presentes as figuras do fornecedor e consumidor, o que pode alargar ainda mais os subsídios para questionamentos judiciais.

Para tanto, necessária a presença do consumidor, pessoa física ou jurídica que

adquire ou utiliza o produto como destinatário final e do fornecedor.

Sabidamente o Código de Defesa do Consumidor possui uma carga protetiva que visa restabelecer a equidade entre os contratantes, e em especial tende à proteção do consumidor, tido como o elo mais fraco da cadeia.

Aqui, cabe a observação de que em casos de empreendimentos imobiliários, em que se verifica a participação de incorporadoras, construtoras e representantes de vendas, eventual responsabilidade por problemas na cadeia produtiva, ou até mesmo no momento da venda, com possíveis propagandas que não correspondam à realidade, podem atingir a todos que nela se inserem, já que a tal cadeia é vista, e tratada, como um todo, sem distinção de responsabilidade pelas partes do empreendimento, ainda que não tenham contribuído diretamente para uma determinada consequência.

Os Tribunais vêm cada vez mais utilizando desses pressupostos, consumeristas e civis, para reequilibrar a relação entre consumidor e fornecedor, visando o restabelecimento da igualdade na relação mantida entre os contratantes, principalmente quando verificada qualquer possível lesão ao consumidor.

Logo, tem-se que a regra geral é a da aplicação do Código de Defesa do Consumidor em todos os negócios imobiliários, sendo tratadas como exceção determinadas situações regidas por legislação específica, desde que entrada

<sup>1</sup> Artigos 421 e 422.

em vigor posteriormente, e com o fim de regular determinada relação específica.

quaisquer esclarecimentos adicionais sobre o assunto tratado neste artigo.

Como exemplo de exceção à aplicação do Código de Defesa do Consumidor pode se citar a Lei de Locações (8.245/91), que é posterior e específica para regular determinado negócio imobiliário, no caso as locações de imóveis residenciais e não-residenciais, em que pese existir posicionamento contrário à caracterização da Locação como relação sujeita ao Código de Defesa do Consumidor.

Outro exemplo de negócio jurídico imobiliário não sujeito à aplicação do Código de Defesa do Consumidor é a Lei que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, reguladora da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e outras providências (9.514/97), pelos mesmos motivos acima elencados, ou seja, por sua posterioridade e especificidade.

Portanto, e como regra geral se verifica a aplicação dos dispositivos legais contidos no CDC, desde que caracterizada a relação de consumo entre os contratantes, evidenciando-se desde logo a figura do consumidor e do fornecedor, como acima mencionado.

Ante tais considerações é que se justifica um cuidado especial que nasce na formalização dos contratos que irão dispor sobre bens imóveis, descrição, formas de aquisição, parcelas, juros, dentre outras questões, até a concretização final do que está ali previsto, sendo de se ressaltar a possibilidade de responsabilização de todos os participantes da cadeia produtiva e comercial igualmente, independentemente de efetiva responsabilidade sobre determinada consequência contestada judicialmente.

O setor Contencioso do Almeida Advogados conta com equipe especializada na prestação de assessoria jurídica relacionada ao setor Imobiliário, colocando-se à disposição para prestar