

# **Práticas e Cláusulas Abusivas nas Relações de Consumo de Aquisição Imobiliária**

2015

Cássio Ranzini Olmos

# PRÁTICAS E CLÁUSULAS ABUSIVAS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA

© ALMEDINA, 2015

AUTOR: Cássio Ranzini Olmos

DIAGRAMAÇÃO: Edições Almedina, SA

DESIGN DE CAPA: FBA

ISBN: 978-856-31-8293-7

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

---

Olmos, Cássio Ranzini

Práticas e cláusulas abusivas nas relações de  
consumo de aquisição imobiliária / Cássio  
Ranzini Olmos. – São Paulo : Almedina, 2014.

Bibliografia

ISBN 978-85-6318-293-7

1. Alienação fiduciária 2. Direito civil  
3. Direitos reais 4. Hipoteca 5. Relações de consumo  
6. Transações imobiliárias – Leis e legislação –  
Brasil I. Título.

14-12689

CDU-347.442.22:381.6(81)

---

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Cláusulas, práticas e publicidades  
abusivas : Relações de consumo : Direito  
347.442.22:381.6(81)

Este livro segue as regras do novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (1990).

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste livro, protegido por copyright, pode ser reproduzida, armazenada ou transmitida de alguma forma ou por algum meio, seja eletrônico ou mecânico, inclusive fotocópia, gravação ou qualquer sistema de armazenagem de informações, sem a permissão expressa e por escrito da editora.

Fevereiro, 2015

EDITORA: Almedina Brasil

Rua José Maria Lisboa, 860, Conj. 131 e 132, Jardim Paulista | 01423-001 São Paulo  
| Brasil

editora@almedina.com.br

www.almedina.com.br

## ÍNDICE

PREFÁCIO	7
APRESENTAÇÃO	9
INTRODUÇÃO	11
1. RELAÇÃO JURÍDICA	13
1.1 Relação de consumo	13
1.2 Objetos	15
1.3 Fornecedores	18
1.4 Consumidores	22
2. REGIME JURÍDICO	31
2.1 Regime legal: nova teoria contratual e diálogo das fontes	31
2.2 Evolução do abuso do direito no direito civil	42
2.3 Práticas e cláusulas abusivas nas relações de consumo: natureza e efeitos	53
3. ESTUDO CASUÍSTICO	63
3.1 Fase pré-contratual	63
3.1.1 Oferta de consumo e publicidade	63
3.1.2 Outras situações	81
3.2 Fase Contratual	86
3.2.1 “Operação casada”: corretagem, SATI e seguro habitacional	86
3.2.2 Preço, reajuste, juros moratórios e remuneratórios e multa	96
3.2.3 Conclusão das obras: o atraso e as suas conseqüências	137

## PRÁTICAS E CLÁUSULAS ABUSIVAS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA

3.2.4 Teoria do adimplemento substancial e cláusula de decaimento	189
3.2.5 Cláusulas de não indenizar.	224
3.2.6 Cessão de créditos ou débitos e cessão da posição contratual	251
3.2.7 Cláusula-mandato	260
3.2.8 Cláusula de arbitragem e cláusula de eleição de foro	266
3.3 Fase pós-contratual	280
CONCLUSÃO	301
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	315
1. Livros	315
2. Consultas eletrônicas	317