
Desfazimento do Contrato de Compra e Venda de Imóvel pelo Promitente Comprador: Restituição de Valores pela Construtora

Sabe-se que a construção civil é uma das principais vítimas da crise econômica que assola o nosso país, por consequência, muitas construtoras já tiveram que suspender novos empreendimentos e consumidores tiveram que desistir do contrato de compra e venda de imóvel por não ter condições financeiras de seguir pagando as prestações.

Cabe ressaltar que a aquisição de imóvel na planta geralmente é realizada por meio de contratos celebrados para pagamento parcelado do respectivo valor, caracterizando-se como contrato de promessa de compra e venda. Ou seja, o promitente vendedor promete vender o imóvel ao promitente comprador e esse se compromete a comprar o bem daquele, sendo que a compra só se completa quando quitadas integralmente as prestações pelo promitente comprador.

Entretanto, o comprador pode vir a desistir de concluir o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por alteração financeira ao longo da contratação. Destaca-se que tais contratos são celebrados em caráter irrevogável e irretratável, isto é, a concordância das partes para desfazer o negócio é indispensável. Para formalizar o desfazimento dessa promessa de contrato é utilizado o instrumento denominado distrato, podendo ser motivado tanto pelo vendedor quanto pelo comprador e em qualquer das situações o comprador terá direito de restituição de valores pagos.

Ocorre que os contratantes muitas vezes não alcançam o consenso em relação à restituição de valores que tenham sido pagos pelo promitente comprador, o que tem aumentando as demandas judiciais envolvendo tal assunto.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul entende que é abusiva e ilegal a cláusula do distrato decorrente de compra e venda imobiliária que prevê a retenção integral ou a devolução ínfima das parcelas pagas pelo promitente comprador.

Salienta-se que o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) prevê que cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor são consideradas nulas, por consubstanciar proveito exagerado, tal hipótese também é vedada com fundamento no artigo 51, IV, do CDC.

É sabido também que o desfazimento da contratação acarreta prejuízos ao promitente vendedor referentes às despesas administrativas com divulgação, comercialização, bem como pagamentos de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e eventual utilização do bem pelo promitente comprador, sendo

Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

Porto Alegre - RS

Av. Getulio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584

justo e razoável admitir-se a retenção de parte das prestações pagas como forma de indenizar à construtora.

A discussão dos Tribunais de Justiça gira em torno de se apurar qual o percentual sensato a título de retenção pela construtora, estabelecendo percentual mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul entende que no caso de desistência unilateral pelo promitente comprador, a retenção pela promitente vendedora se limita a 10% (dez por cento) do valor pago, restando abusiva retenção em percentagem superior.

Já o Supremo Tribunal de Justiça (STJ) entende que, quando o comprador já entrou no imóvel, a construtora pode reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, devolvendo o restante corrigido. Entretanto, quando o consumidor ainda não adentrou, o promitente vendedor poderá reter até 15% (quinze por cento) do que já foi pago, devolvendo o remanescente com correção monetária.

Nesse sentido, a discussão diz respeito à apuração do percentual adequado a título de retenção por parte do promitente vendedor, para tanto é necessária uma análise individual de cada caso, tendo em vista que há circunstâncias em que o percentual pode ser maior do que o estabelecido como razoável pelo STJ e, mesmo assim, ser considerado legal, como em situações em que o adquirente já utilizou o imóvel.

Assim, na hipótese de desfazimento do negócio por desistência do promitente comprador, ainda que as partes não tenham firmado o distrato do compromisso de compra e venda do imóvel, o promitente comprador tem o direito a reaver as quantias já pagas ao promitente vendedor, não se admitindo a perda total das prestações pagas, até porque se estiver prevista em cláusula contratual será considerada nula pelo Judiciário.

Portanto, na hipótese de rescisão contratual por desistência do promitente comprador é aconselhável que o promitente vendedor faça constar expressamente na promessa o percentual razoável no caso de distrato, bem como se assegure a demonstrar os prejuízos efetivamente sofridos com o desfazimento da contratação, a fim de evitar que o percentual de retenção sobre os valores pagos pelo comprador seja estabelecido de modo indiscriminado pelo Poder Judiciário.

Suelen Santos

OAB/RS 93.957

Advogada MZ Advocacia

suelen@mzadvocacia.com.br

Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

Porto Alegre - RS

Av. Getulio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584