



DISTRATO RESCISÃO DA COMPRA DO IMÓVEL



Diante da situação econômica do Brasil, um dos principais problemas vividos pelo comprador de imóvel na planta diz respeito à rescisão do compromisso de compra e venda, conhecido como distrato.

Verificada a grande ocorrência de demandas envolvendo a compra e venda de imóvel, a especializada 2ª seção do STJ editou a súmula 543, regulamentando como deve ser a decisão judicial sobre a rescisão nos contratos de compra e venda de imóveis:

“Súmula nº 543 do STJ - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do

Consumidor, deve ocorrer à imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador”.

A súmula consolida aquilo que a jurisprudência do STJ já vinha decidindo, trazendo importante discussão acerca da impossibilidade de retenção de valores por parte das construtoras ou incorporadoras.

Quando se compra um imóvel na planta ocorre uma promessa de compra e venda futura. Com o distrato, o consumidor só está deixando de comprar.

Os juízes têm entendido que cabe uma multa de 10% a 15% do valor pago à construtora até o momento do rompimento do negócio dos valores efetivamente pagos, uma vez que o imóvel poderá ser comercializado novamente.

JURISPRUDENCIA:

“CIVIL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. PROPORCIONALIDADE.** CC, ART. 924. I - A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça está hoje pacificada no sentido de que, em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda, inclusive por inadimplência justificada do devedor, o contrato pode prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização da promitente vendedora com as despesas decorrentes do próprio negócio, tendo sido estipulado, para a maioria dos casos, o quantitativo de 10% (dez por cento) das prestações pagas como sendo o percentual adequado para esse fim. II - E tranquilo, também, o entendimento no sentido de que, se o contrato estipula quantia maior, cabe ao juiz, no uso do permissivo do art. 924 do Código Civil, fazer a necessária adequação”. (STJ; AgRg no REsp nº 244.625/SP; Relator Ministro Antônio de Pádua Ribeiro; Julgado em 9/9/01;

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. PRESCRIÇÃO. COMPRA E VENDA. REPETIÇÃO. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DANO MATERIAL. DESPESAS DE CORRETAGEM. A rescisão de contrato de promessa de compra e venda induz reparação do dano material ocasionado à parte que não lhe deu causa, inclusive com gasto comprovado com a comissão de corretagem - Circunstância dos autos em que se impõe manter a sentença recorrida. **RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE VALORES.** A resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor enseja a devolução dos valores pagos pelo promitente comprador de forma integral, no caso de culpa exclusiva do promitente vendedor; ou parcial caso tenha sido aquele quem deu causa, conforme enunciado na Súmula n. 543 do e. STJ - Circunstância dos autos em que se impõe manter a sentença

recorrida. **DANO MORAL**. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. A compensação por **dano moral** exige prova de ato ilícito, demonstração do nexo causal e **dano** indenizável que se caracteriza por gravame ao direito personalíssimo, situação vexatória ou abalo psíquico duradouro e que não se justifica diante de transtornos ou dissabores... da relação jurídica civil. O descumprimento contratual que dá causa à **rescisão**, restituição de valores e perdas e **danos** não é suficiente à caracterização do **dano moral** indenizável - Circunstância dos autos em que se impõe decotar a indenização por **danos morais**. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70076418110, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 27/02/2018).”

Caso a culpa pela rescisão do contrato seja exclusivamente da construtora ou incorporadora (hipóteses como atraso no prazo de conclusão do imóvel, etc.), fica estabelecida a restituição de todo o valor pago pelo comprador, de uma só vez, com juros e correção monetária. Ainda, na hipótese de atraso na entrega da obra, perfeitamente possível existir pedido de indenização por danos morais e materiais, conforme análise.

Caso a rescisão do contrato de compra e venda ocorra por culpa exclusiva do comprador (hipóteses como arrependimento na compra, negativa de financiamento pelas instituições financeiras, dificuldade no pagamento das parcelas, etc.), a construtora ou incorporadora poderá reter parte do valor pago para ressarcir as despesas administrativas, tais como corretagem e assessoria, publicidade e outras. Nesse sentido, os Tribunais têm reconhecido como abusiva a cláusula que prevê retenção maior do que 10% (dez por cento) do valor efetivamente pago pelo comprador.

Dr^a: Rita Paquiela.