imobiliário II

Restituição de valores pagos na rescisão do compromisso de compra e venda

Qual a quantia exata que deve ser devolvida?

Em 2015, foi publicada Súmula 543 do STJ pacificando entendimento sobre a obrigatoriedade de restituição de valores pagos por adquirentes de imóveis na planta, diante de rescisão do Contrato de Venda e Compra.

A Súmula prevê que, no caso de rescisão por culpa do comprador, como por exemplo dificuldades no pagamento, será restituído parte do valor. Já nos casos de culpa exclusiva do vendedor, devolve-se integralmente a quantia, sendo silente a orientação quanto à indenização dos danos.

Esta disposição apenas ratifica o entendimento do órgão, no sentido que há enriquecimento ilícito da incorporadora ao obrigar o comprador a esperar o término das obras para devolver o dinheiro.

O primeiro questionamento é que a súmula não indica o valor aceitável a ser retido. Neste tema, a jurisprudência entende que a retenção pode ser de 10 a 20% do valor pago, pois seria razoável para cobrir despesas administrativas.

A Seção de Direito Privado do TJ de São Paulo editou em 2010 a Súmula nº 1, que assegura ao comprador de imóvel, reaver o valor pago, mesmo inadimplente, admitida a compensação com gastos de administração e propaganda do vendedor.  Ademais a quantia deverá ser devolvida imediatamente e uma única vez, não podendo ser parcelada.

O segundo ponto é dar ao adquirente a opção de denúncia do contrato, gerando insegurança jurídica, pois os incorporadores não poderão garantir o sucesso do empreendimento até que estes se tornem definitivos.

“Existe uma afronta à cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, afinal o adquirente passa a ter direito potestativo na rescisão do contrato, o que conflita com o prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64”, destaca Daniela Quadros, advogada da área imobiliária do NELM.

Porém, a proibição da rescisão não é adequada, já que o consumidor encontrará respaldo na lei em caso de fato superveniente que altere o equilíbrio econômico do contrato. Nossa crítica é a adoção pura da regra para qualquer caso, fomentando a especulação e sobrecarregando incorporadores e construtores.