

Questão Discursiva 00696

É válida cláusula contratual que estabeleça a perda dos valores pagos a título de sinal, prestações, comissão de corretagem e despesas cartorárias em virtude de desistência da compra de imóvel pelo promissário comprador, durante a construção da unidade imobiliária? Fundamente a resposta.

Resposta #001657

Por: **Natalia S H** 25 de Junho de 2016 às 02:02

Diante da hipossuficiência do promissário comprador frente à construtora, a jurisprudência tem aplicado, sistematicamente, o Código de Defesa do Consumidor a essa relação jurídica (arts. 2 e 3 do CDC).

Nesse rumo, aplica-se o disposto pelo artigo 53 do CDC, de forma que são consideradas nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor, por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador, hipótese vedada também com fundamento no artigo 51, IV, do CDC.

E, a partir dos preceitos elencados no CDC, a jurisprudência do STJ firmou o entendimento de 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, sendo que a discussão gira em torno de se apurar qual o percentual adequado a título de retenção, estabelecendo-se os percentuais mínimo de 10% e máximo de 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, consoante o entendimento do STJ.

Nesse rumo, em caso de desistência há que se sopesar que os serviços já prestados (corretagem e despesas cartorárias) poderão ser descontados em sua integralidade, porque quanto a estes a contraprestação já foi adimplida.

Resposta #001992

Por: **MAF** 17 de Julho de 2016 às 14:50

Referida cláusula não é válida, conforme artigo 53 do CDC, que dispõe sobre a nulidade da cláusula de decaimento (cláusula que determine a perda das prestações pagas durante a execução do contrato em caso de inadimplemento ou pedido de distrato).

Desta forma, na hipótese de desfazimento do contrato por culpa exclusiva do consumidor (hipótese do questionamento), as parcelas pagas deverão ser parcialmente devolvidas e de forma imediata. Diz-se que a devolução será parcial porque a construtora poderá reter parte dos valores a título de indenização por eventuais prejuízos advindos, tais como despesas administrativas, pagamento de tributos e taxas sobre o imóvel e possível utilização do imóvel pelo comprador, conforme precedentes do STJ. O Tribunal entende que esta retenção poderia ser de percentual aproximado de 25% dos valores já pagos, conforme o caso concreto.

Por outro lado, no caso de desfazimento do negócio por culpa exclusiva do promitente vendedor, as parcelas deverão ser devolvidas integralmente e de forma imediata.

Por fim, no sentido da resposta apresentada acima, o STJ editou a súmula 543: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Resposta #003809

Por: **MLS** 8 de Fevereiro de 2018 às 19:31

Nos termo do art. 53 do CDC, é nula a cláusula de decaimento, que estabelece a perda total das parcelas pagas em razão de contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel.

Conforme entendimento pacificado pelo STJ, é lícita a retenção de apenas parte dos valores pagos a título de sinal (arras) e de parcelas da dívida, para custear despesas administrativas com publicidade, corretagem e registros em cartório, caso o inadimplemento do contrato tenha sido provocado pelo promitente comprador. Isso se deve à vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, CC).

Por fim, vale ressaltar que, se o inadimplemento tiver sido de responsabilidade exclusiva do promitente vendedor, não haverá nenhuma retenção de percentual dos valores pagos pelo promitente comprador, que será ressarcido integral e imediatamente.

Resposta #005164

Por: **Aline Fleury Barreto** 2 de Abril de 2019 às 17:25

Sim, desde que os valores sejam tão somente o necessário para cobrir as despesas administrativas. Se a cláusula estabelecer retenção de até 20% do montante inicial entregue, quando a culpa pelo desfazimento seja do comprador (ex.: arrependimento), o STJ entende que é válida e razoável. Neste sentido,

o Tribunal editou a Súmula nº 543.

Cabe ressaltar que via de regra o caso em tela não se amolda ao exercício do direito de arrependimento, do art. 49 do CDC, considerando que as compras de imóvel são usualmente negociadas presencialmente, com visita ao apartamento decorado e às instalações do atual/futuro prédio.