

Construtoras devem devolver valores pagos pelos consumidores, na rescisão dos contratos de promessa de compra e venda.

Leonel Falcão.

O Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento sobre o dever de indenizar das Construtoras, quando da rescisão dos contratos de Promessa de Venda e Compra (leia-se: imóveis adquiridos na planta).

A pacificação deste entendimento, deu-se através da publicação da Súmula 543, que assim determina: “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.”

O advento desta súmula, dará maior agilidade aos processos, vez que deve uniformizar o entendimento e evitar a interposição de recursos desnecessários.

De qualquer forma, vale lembrar que as decisões, no âmbito do Tribunais Estaduais já se inclinavam neste sentido.

O ponto nevrálgico consiste em determinar que, caso o comprador tenha dado causa à rescisão do contrato, a vendedora devolverá parcialmente o valor recebido, podendo reter uma parte para ressarcir-se de despesas de vendas, como: publicidade, corretagens, análise e abertura de crédito, entre outras.

Mesmo que os contratos prevejam o percentual que deverá ser retido pela empresa, no caso de rescisão, o Judiciário tem reconhecido como abusivas as cláusulas que preveem mais que 20% de retenção pela vendedora.

Em sentido contrário, caso a culpa pela rescisão do contrato seja exclusiva da construtora, a restituição dos valores deve ser na ordem de 100% do valor pago pelo consumidor/comprador, corrigidos através dos índices estabelecidos no contrato.

A motivação da rescisão do contrato por culpa do vendedor/construtor, normalmente são: i) o descumprimento do prazo estabelecido para conclusão e entrega da obra; ii) os defeitos apresentados pelo imóvel; iii) a disparidade entre o projeto apresentado e o imóvel pronto; iv) a demora por parte da empresa vendedora em providenciar a baixa de eventual hipoteca gravada no imóvel no período de obra; v) cobrança de juros ou índice de correção em desconformidade com o contrato, entre outras.