



## Construtoras resistem a devolver valores, apesar de jurisprudência

A crise econômica que afeta o Brasil nos últimos anos fez da construção civil uma de suas maiores vítimas. Além de muitas construtoras suspenderem novos empreendimentos e oferecerem brindes e prazos maiores para pagamento, boa parte dos consumidores teve de devolver imóveis comprados por não conseguir pagar as prestações.

A queda de 8% no valor dos imóveis nos últimos 12 meses, segundo o índice FipeZap, e a taxa de desemprego em 11,2% no último trimestre, de acordo com o IBGE, confirmam as dificuldades enfrentadas pelas duas pontas dessa relação. A inflação alta — em abril, o IPCA registrou variação de 9,28% no acumulado dos últimos 12 meses — também afeta diretamente as prestações devido aos reajustes previstos em contratos.

A devolução de imóveis, apesar de já possuir jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça, sempre acaba gerando um conflito entre consumidor e construtora. O advogado **Eduardo Veríssimo Inocente**, do escritório EVI – Sociedade de Advogados, destaca que a Súmula 543 da corte determina que, havendo culpa exclusiva da construtora/vendedor, deverá ser devolvido ao comprador o valor total das parcelas, corrigidas monetariamente.

“Caso a rescisão seja por parte do consumidor, mesmo que justificada por motivo de foro íntimo, o percentual de retenção da parte vendedora poderá variar entre 10% e 25%, dependendo do caso em questão”, explica Veríssimo.

Segundo o advogado, o STJ entende que, quando o comprador já entrou no imóvel, a construtora pode reter até 25% dos valores pagos, devolvendo o remanescente corrigido. “Quando o consumidor ainda não entrou, o vendedor pode reter até 15% do que já foi pago, restituindo o restante com correção monetária. É importante observar que o valor pago a título de sinal também compõe o montante que deve ser devolvido.”

Esse entendimento do STJ foi usado no [REsp 907.856](#), quando a corte definiu que o consumidor pode rescindir o contrato e pedir a restituição dos valores pagos por não ter mais condições de pagar as prestações, mesmo havendo cláusula contratual prevendo a retenção total. No recurso, o dispositivo foi anulado e considerado abusivo.

As formas e condições da restituição, quando houver rescisão, foram definidas pela 2ª Seção do STJ com base no artigo 543-C do Código de Processo Civil em recurso repetitivo. “É abusiva cláusula que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, no caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda, por culpa de quaisquer contratantes”, explica o colegiado.



Se a devolução dos valores ocorrer apenas depois de terminada a obra, o STJ entende que a prática retarda o direito do consumidor à restituição da quantia paga, violando, assim, o artigo 51, II, do CDC. A demora para devolver os valores também é caracterizada como vantagem exagerada para o fornecedor, conforme o inciso IV do mesmo artigo.

Havendo resolução do contrato, segundo a seção, “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” ([REsp 1.300.418](#)).

### **Jurisprudência farta**

No [Pesquisa Pronta](#), há jurisprudência e diversos acórdãos sobre a relação de consumo envolvendo construtoras. O material traz, principalmente, julgados da 3ª e da 4ª Turma do STJ, especializadas em Direito Privado.

O tribunal considera o Código de Defesa do Consumidor aplicável aos contratos de compra e venda de imóveis apenas quando o comprador for o destinatário final do bem. De acordo com a 3ª Turma, o uso do CDC é válido porque o código “introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva” ([REsp 1.006.765](#)).

Para o STJ, o CDC pode ser aplicado em relação à corretora imobiliária responsável pela realização do negócio ([REsp 1.087.225](#)) e também nos contratos em que a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento ([AREsp 120.905](#)). A corte entende que o contrato de incorporação é tanto pela Lei 4.561/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, quanto pelo código do consumidor.

A publicidade veiculada pelas construtoras também faz parte do contrato para o STJ. Um dos processos julgados na corte tratava do caso em que várias pessoas compraram diversos imóveis sob a promessa de que seria constituído um *pool* hoteleiro. Entretanto, vendida a proposta de hotel, ocorreu interdição pela prefeitura em virtude de a licença ser apenas residencial.

A empresa vendedora tentou anular a interdição remodelando o projeto anunciado, mas as mudanças não satisfizeram os compradores. No caso, o STJ entendeu que era cabível indenização por lucros cessantes e dano moral ([REsp 1.188.442](#)).

Outro descumprimento que gere indenização, de acordo com o STJ, é o atraso na obra. A construtora deve pagá-la conforme consta no contrato, além de arcar com os danos materiais, como o custo da moradia usada pelo consumidor durante o período em que a obra não é finalizada ou o valor correspondente ao aluguel do imóvel.

### **Restrição de valores**

O STJ também têm restringido os valores de eventuais indenizações, dos juros e das taxas de corretagem. Sobre as compensações por danos morais, a corte entende que certos fatos são apenas de meros aborrecimentos. Mesmo assim, a jurisprudência da corte estabelece que o atraso na entrega do



---

imóvel permite indenização, além de multa prevista em contrato ([AREsp 521.841](#)).

Em relação aos juros, o STJ define que cláusulas que preveem a incidência de alíquotas para compensar os valores de prestações anteriores à entrega das chaves não são ilegais ou abusivas. Os ministros da 2ª Seção entenderam, por maioria de votos, que, como a compra parcelada é uma escolha do consumidor, a cobrança dos juros é válida, desde que estabelecida no contrato ([EREsp 670.117](#)).

As cobranças de comissão de corretagem em contratos de também foram analisadas pelo STJ. Para o tribunal, o ônus da corretagem é da vendedora, exceto quando o consumidor contratar o corretor para pesquisar e intermediar a negociação. "Em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão é do vendedor; contudo, considerando os elementos dos autos, justifica-se a distribuição da obrigação" ([Ag 1.119.920](#)).

Porém, a taxa não pode ser cobrada se o negócio não foi concluído porque as partes desistiram ([AREsp 390.656](#)). Segundo a ministra Nancy Andrighi, o artigo 725 do Código Civil de 2002 permite a cobrança, mas o novo CPC indica que o julgador deve refletir sobre o que é resultado útil a partir do trabalho de mediação do corretor, pois a intenção das partes em comprar não justifica o pagamento de comissão ([REsp 1.183.324](#)).

**Date Created**

05/06/2016