TJ-SP fixa sete teses sobre compromisso de compra e venda de imóvel

A Turma Especial – Privado 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo finalizou nesta quinta-feira (31/8) julgamento de incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) relativo a compromissos de compra e venda de imóveis, em que foram fixadas sete teses jurídicas sobre o assunto, enquanto a corte rejeitou se posicionar sobre dois entendimentos.

O IRDR foi criado pelo novo Código de Processo Civil com o objetivo de uniformizar a jurisprudência e agilizar julgamentos. Com isso, a ferramenta cria precedentes vinculantes já em segunda instância.

Para **Olivar Lorena Vitale Junior**, sócio do **VBD Advogados**, a uniformização de entendimento "enseja aumento na segurança jurídica das aquisições imobiliárias e, consequentemente a expectativa de redução no número de demandas judiciais discutindo a matéria".

No entanto, Vitale Junior ressaltou que o TJ-SP deixou de avaliar um tema importante para o mercado e alvo de grande número de ações: o da aplicação de multa contratual ao comprador no caso de inadimplemento pela vendedora – também conhecido como “inversão de cláusula penal”.

O advogado lembrou que caberá ao Superior Tribunal de Justiça decidir essa questão. A corte já definiu que o tema é de repercussão geral.

Veja as teses aprovadas no julgamento

Tese 1: É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.

Tese 2: Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel.

Tese 5: O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada.

Tese 6: É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou “juros de evolução da obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância.

Tese 7: A restituição de valores pagos em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Veja as teses aprovadas no julgamento

Tese 8: O descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, não faz cessar a incidência de correção monetária, mas tão somente dos juros e multa contratual sobre o saldo devedor. Devem ser substituídos indexadores setoriais, que refletem a variação do custo da construção civil por outros indexadores gerais, salvo quando estes últimos forem mais gravosos ao consumidor.

Tese 9: Não se aplica a multa prevista no artigo 35, parágrafo 5º da Lei 4.591/64 para os casos de atraso de entrega das unidades autônomas aos promissários compradores.

Clique aqui para ler a íntegra da decisão.
IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000

**Texto alterado às 17h17 do dia 5/9/2017 para acréscimo de informações.*

Date Created
01/09/2017

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.