

## Compra de imóvel sem registro na matrícula é regida pelo CDC

O contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, e sem o registro na matrícula da propriedade, é regulado pelo Código de Defesa do Consumidor.

Reprodução



Mesmo inadimplente, comprador terá direito a receber 85% do valor pago em imóvel  
Reprodução

Esse foi o entendimento da juíza Marília Vizzoto, da Comarca de Barra Bonita (SP), para atender pedido de rescisão contratual com devolução de valores a dois compradores de um loteamento residencial cujas obras foram entregues com atraso.

Em sua defesa, a incorporadora alegou que o contrato está submetido às normas da [Lei 9.514/97](#) (Lei da Alienação Fiduciária), ainda que ele não tenha sido registrado na matrícula do imóvel, já que esse procedimento caberia à parte requerente.

A empresa também sustentou que, por conta disso, nos casos de resolução de contrato deveria ser fixada a taxa de retenção do valor de 30% dos valores pagos, com a devolução parcelada em 12 pagamentos mensais.

Ao decidir, Vizzoto apontou que, na ausência de registro de contrato na matrícula do imóvel, o negócio deve ser regulado pelo CDC.

Ela também lembrou que a [Súmula 543](#) do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nas resoluções desse tipo de compromisso, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo comprador, em caso de culpa exclusiva do construtor, ou parcialmente, quando é o consumidor que deu causa ao cancelamento.



"É inegável, porém, o direito do comprador à restituição dos valores pagos à vendedora, já que a rescisão contratual tem como efeito a restituição das partes, na medida do possível, ao estado em que se encontravam antes da avença. Por outro lado, também é devida a retenção parte razoável dos valores pagos, a título de indenização, para a satisfação dos danos suportados e para ressarcir o vendedor pela rescisão decorrente da inadimplência do comprador", explicou a juíza.

Diante disso, a magistrada fixou em 15% o valor de retenção ao qual a incorporadora teria direito com o cancelamento do negócio e, conseqüentemente, determinou a devolução de 85% do valor pago ao comprador.

O advogado **Caio Eduardo Belarmino**, do escritório Belarmino Sociedade de Advogados, representou os compradores no caso.

"O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem", disse Belarmino.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Processo **1000825-63.2022.8.26.0063**