

Súmula 543 do STJ regulamenta a devolução de valores nos contratos de compra e venda.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) editou a súmula 543 regulamentando como devem ser as decisões judiciais sobre a rescisão nos contratos de compra e venda de imóveis, respaldando-se em tese já firmada em julgamento de **recursos repetitivos**. O colegiado é especializado na análise de processos de direito privado.

A súmula 543 foi publicada no dia 31 de agosto de 2015 e trata dos critérios para restituição de valores pela incorporadora ao promitente comprador de imóvel, quando da resolução de compromisso de compra e venda submetido ao Código de Defesa do Consumidor.

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.*

A súmula regula duas situações: a resolução do contrato de compra e venda por culpa exclusiva do vendedor e a resolução por culpa do comprador. Encaixam-se na primeira situação hipóteses como atraso no prazo de conclusão e entrega da obra, problemas relevantes apresentados pelo imóvel, inconsistência significativa do imóvel com a planta/projeto apresentado, entre outras, que motivaram a rescisão pelo adquirente.

Na primeira situação, caso a culpa pela rescisão do contrato recaia sobre a empresa vendedora, fica estabelecida a restituição de todo o valor pago pelo comprador, corrigido pelo índice disposto no contrato. Alguns instrumentos de compra e venda preveem, inclusive, a devolução somente quando da renegociação do imóvel ou mesmo a devolução em parcelas; nestes casos, a aplicação da súmula direciona ao pagamento de todo o valor a ser restituído e no momento da resolução contratual, tornando inválidas estas cláusulas.

Esta posição já era amplamente adotada e consolidada no tribunal:

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido. (AgRg no Ag 866542 SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 11/12/2012).

É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. [...] (AgRg no AREsp525955 SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 04/09/2014).

Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por

culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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 o desfazimento. (REsp 1300418 SC, submetido ao procedimento dos recursos especiais repetitivos, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

Outra situação regulada pela súmula é quando a resolução do contrato de compra e venda ocorre por culpa do comprador. Em hipóteses como arrependimento do comprador, ou mesmo a sua recusa em receber o imóvel sem qualquer fundamentação, negativa de financiamento para compra do imóvel pelas instituições financeiras, dificuldades no pagamento, dentre outras correlatas, e não havendo a culpa da empresa, a incorporadora poderá reter parte do valor pago para ressarcir-se das despesas de vendas, tais como corretagem, publicidade, despesas provenientes de abertura de crédito, etc. Nesse sentido, a Justiça tem reconhecido como abusivas as cláusulas que preveem mais que 20% (vinte por cento) de retenção pela vendedora.

É entendimento pacífico nesta Corte Superior que o comprador inadimplente tem o direito de rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e, conseqüentemente, obter a devolução das parcelas pagas, mostrando-se razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de despesas administrativas, consoante determinado pelo Tribunal de origem. 3 – Esta Corte já decidiu que é abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada, devendo ocorrer a devolução imediatamente e de uma única vez. (RCDESP no AREsp 208018 SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012). Esta Corte Superior, porém, possui entendimento consolidado pelo rito do art. 543-C do Código de Processo Civil no sentido de ser cabível a retenção imediata de parte das parcelas a serem devolvidas ao comprador na hipótese de resolução do Contrato de promessa de compra e venda por culpa do promitente comprador. (EDcl no AgRg no REsp1349081 AL, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 09/06/2014).

Salienta-se que esta súmula é aplicável apenas nos casos em que a compra e venda está submetida à regulação do Código de Defesa do Consumidor.

Há ponto de atenção nesta Súmula com relação à instantaneidade da devolução. Seja por culpa da empresa, quando não é possível de acordo com o STJ aplicar multas ou outros encargos contratuais, seja por conta do comprador, onde costuma ser tolerada retenção de até 20%, o saldo deve ser pago de uma só vez. A decisão compromete a liquidez das empresas em um momento delicado da economia brasileira, sendo discutível se seria o mais justo, para as situações em que os adquirentes pagaram de forma parcelada a compra do imóvel antes da rescisão via judicial.

A Súmula 543 do STJ, portanto, é de importante atenção para o direito imobiliário, pois traz segurança jurídica às mais variadas decisões de 1º grau, seja em São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, em qualquer lugar do Brasil. As empresas poderão também rever a minuta padrão do compromisso de compra e venda, através de consultoria específica de escritório especializado em direito imobiliário, para contemplar as suas cláusulas à nova realidade.

