

DISTRATOS

Panorama Jurídico

Curitiba, 17 de novembro de 2015



RICARDO CAMPELO

- **DISTRATO**
- **RESCISÃO UNILATERAL**
- **RESILIÇÃO**

CDC

- Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se **nulas** de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a **perda total das prestações pagas em benefício do credor** que, em razão do inadimplemento, **pleitear a resolução do contrato** e a retomada do produto alienado.

- Art. 53. passou a ser aplicado em outras situações, como a desistência unilateral por parte do consumidor
- Lacuna legal – jurisprudência passou a definir qual o percentual de retenção autorizado ao construtor

PERCENTUAL DE DEVOLUÇÃO

STJ - EREsp nº 59.870/2002:

“Claro está que, ao reverso do disposto na sentença, a restituição não deve operar-se de modo integral, mas com a **dedução de 25%**, consideradas não só as despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento, mas também a circunstância de que, no caso, **foi a autora quem teve a iniciativa de romper o pactuado.**”

STJ: “O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, **não se estendendo às arras confirmatórias.**” (RESP 717840, 21/10/2009)

- Obs: arras penitenciais ocorrem somente em caso de contratos com direito expresso de desistência. Desvantagem: perde-se o direito de resolução automática da Lei nº 13.097/2015

PERCENTUAL DE DEVOLUÇÃO

STJ – 31/08/2015:

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.”

CONSEQUÊNCIAS

1) INDEPENDENTE DE CULPA DA INCORPORADORA, A DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO TEM QUE SER **IMEDIATA**

CONSEQUÊNCIAS

2) SE HOVER CULPA
EXCLUSIVA DA
INCORPORADORA (EX: ATRASO),
A DEVOLUÇÃO DOS VALORES
PAGOS DEVE SER **INTEGRAL**

CONSEQUÊNCIAS

3) SE A INICIATIVA FOR DO COMPRADOR, A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PODE SER **PARCIAL**, CONFORME AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO

CONSEQUÊNCIAS

4) PELA CONSOLIDAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA, O PERCENTUAL DE RETENÇÃO SERÁ ENTRE **10 E 25%**

NA PRÁTICA...

- **TR JEC-PR:** “Determino que a reclamada restitua à reclamante o valor quitado, perfazendo em favor do reclamado a retenção do saldo relacionado às arras correspondente a **10%** sobre o valor efetivamente **pago** pela parte reclamante.” (23/10/2014);
- **TJ-PR:** “Esta Sétima Câmara Cível tem **reiteradamente decidido** que a retenção do percentual de **10% (dez por cento)**, **do valor pago** pela parte promitente compradora, em prol da promitente vendedora, para fazer frente às despesas operacionais suportadas por essa, é justo e dentro dos limites da razoabilidade.” (11/03/2008)

NA PRÁTICA...

- **STJ:** “1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. 2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as **particularidades do caso concreto**, de maneira que **não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.**” (AREsp 600.887/PE, 22/06/2015)

PROBLEMA

- 10% de devolução é claramente irrisório**
- em geral, o comprador pagou menos de 30% do imóvel, ou seja, a retenção da incorporadora será de no máximo 3% do valor do imóvel**
- não ressarce sequer os gastos com o corretor (art. 725 do Código Civil), plantão de vendas e demais custos administrativos**

RECOMENDAÇÕES

- Explorar as circunstâncias de cada caso**
- Demonstrar e comprovar o custo de corretagem**
- Apresentar planilha das despesas administrativas por unidade**

PODE PIORAR...

- Tramita no Congresso Nacional um PL do Dep. Celso Russomano, estabelecendo os seguintes critérios:
 - a) Retenção máxima de 10%;
 - b) Pagamento à vista, em 30 dias;
 - c) Correção monetária e **juros de 1% ao mês.**

ricardo@ricardocampelo.adv.br

www.ricardocampelo.adv.br