



**UNIVERSIDADE EM TRANSFORMAÇÃO:
INTEGRALIZANDO SABERES E EXPERIÊNCIAS**

2 A 6 DE SETEMBRO/2019



Marque a opção do tipo de trabalho que está inscrevendo:

Resumo **Relato de Experiência** **Relato de Caso**

**DIREITOS E DEVERES DAS PARTES CONTRATANTES QUANDO DO DESFAZIMENTO DO
CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

AUTOR PRINCIPAL: CRISTIANE TEREZINHA RODRIGUES

CO-AUTORES:

ORIENTADOR: MARIA CAROLINA ROSA DE SOUZA

UNIVERSIDADE: UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO

INTRODUÇÃO

Os conflitos decorrentes dos negócios imobiliários, principalmente relativos ao inadimplemento dos contratos de promessa de compra e venda, acabam gerando grande número de demandas judiciais no Brasil. Nesse sentido, o trabalho busca apresentar os parâmetros jurídicos e jurisprudenciais sobre as questões relacionadas ao desfazimento do contrato por atraso na entrega da obra pela construtora, e também, pelo descumprimento do contrato por parte do comprador.

DESENVOLVIMENTO:

O crescimento econômico vivenciado pelo país há alguns anos, bem como os investimentos no ramo imobiliário, proporcionaram um aumento significativo dos negócios nesse setor. Porém, com essa expansão dos negócios sobreveio o aumento nas demandas judiciais para a solução de conflitos resultantes da relação contratual entre vendedores e compradores de imóveis. Grande parte dessas demandas referem-se ao inadimplemento, tanto por parte do comprador (consumidor) pelo descumprimento do contrato, quanto por parte do vendedor (fornecedor) pelo atraso na entrega da obra.



UNIVERSIDADE EM TRANSFORMAÇÃO: INTEGRALIZANDO SABERES E EXPERIÊNCIAS

2 A 6 DE SETEMBRO/2019



As questões relacionadas ao atraso na entrega da obra sempre foram muito presentes e recorrentes no país, e por isso é possível encontrar, no ordenamento jurídico, grande número de jurisprudências versando sobre o assunto. Para consolidar o entendimento jurisprudencial sobre o tema, o Superior Tribunal De Justiça, editou uma súmula definindo as regras para a rescisão contratual.

A Súmula 543, considera os parâmetros legais preexistentes, bem como os precedentes jurisprudenciais, para estabelecer os direitos e obrigações de cada uma das partes em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Importante salientar que a súmula se aplica aos casos amparados pelo Código de Defesa do Consumidor.

Em relação a rescisão do contrato por culpa exclusiva da construtora ou incorporadora (que acontece na maioria das vezes devido ao atraso na entrega da unidade imobiliária ao comprador) determina-se que a construtora ou incorporadora deve ressarcir o valor total pago pelo consumidor, em uma única vez, com juros e correção monetária. Cabendo ainda neste caso, postulação de indenização, pelo consumidor, por danos materiais e morais, que serão analisados no caso concreto.

Porquanto, é imprescindível mencionar a existência da possibilidade de se pactuar expressamente no contrato uma cláusula de tolerância, não sendo esta considerada abusiva. O prazo de tolerância estabelecido é de 180 dias e justifica-se, uma vez que, estes empreendimentos são complexos, e ficam sujeitos a variações involuntárias, de força maior, que podem levar ao atraso na conclusão da obra.

Por outro lado, deve-se também considerar a possibilidade do desfazimento do contrato por culpa exclusiva do devedor (consumidor), seja por arrependimento ou por dificuldade no pagamento das parcelas. O que se constata nesse sentido, é que as empresas estabelecem cláusulas que inviabilizam a desistência por parte do comprador, porém, as decisões dos tribunais consideram essas cláusulas abusivas e definem nesses casos, que construtora ou incorporadora, somente poderá reter percentual entre 10% e 25 % do valor já pago pelo consumidor para o ressarcimento das despesas administrativas relativas ao negócio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A estipulação de deveres para as partes em caso de rescisão contratual faz-se necessária para evitar o enriquecimento sem causa. Justifica-se a retenção dos percentuais estipulados pela construtora, pois a mesma teve gastos relativos ao negócio, sendo justa



UNIVERSIDADE EM TRANSFORMAÇÃO: INTEGRALIZANDO SABERES E EXPERIÊNCIAS

2 A 6 DE SETEMBRO/2019



também a devolução do valor integral ao consumidor em caso de atraso, dado que, além do comprador ser considerado hipossuficiente perante o vendedor, pode ainda, vir a sofrer eventuais transtornos ocasionados pelo atraso na entrega da moradia.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Felipe Cunha de. Aspectos acerca da responsabilidade nos contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel: incidência do código de defesa do consumidor e do código civil. Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, Porto Alegre, n. 31, p.132-161, 2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula no 543. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=\(sumula%20adj1%20%27543%27\).sub.#TIT1TEMA0](http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27543%27).sub.#TIT1TEMA0)>. Acesso em: 06 maio 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais. 16. ed. Pinheiros: Saraiva Jur, 2019.

NÚMERO DA APROVAÇÃO CEP OU CEUA (para trabalhos de pesquisa):

ANEXOS