



# Boletim informativo

Janeiro / 2011

## NOVOS CUIDADOS NOS CONTRATOS DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS. NOVAS DISPOSIÇÕES PARA DEVOLUÇÃO DE VALORES AO ADQUIRENTE. COBRANÇA DE JUROS DURANTE A CONSTRUÇÃO.



Paulo Neder<sup>1</sup>

Recentes súmulas do Superior Tribunal de Justiça requerem que os fornecedores se debrucem sobre os problemas que terão que enfrentar em caso de pendências judiciais. Uma das súmulas prevê que o compromissário comprador do imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitindo-se, porém, a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor "que se arbitrar" pelo tempo de ocupação do bem. Sabe-se que a devolução de numerário é ou pode ser traumática para o empreendedor, pois afeta seu capital de giro. Nesse particular, pode-se prever um percentual sobre o valor das parcelas a serem devolvidas. Há decisões variando o percentual admitido, chegando a 30%, mas muitas delas na casa dos 20%. Há empresas que optam por enunciar as verbas que poderão ser descontadas, não deixando claro em quanto isso montará (Por exemplo, prevê-se o desconto de comissão do corretor, PIS, COFINS etc.). A indicação do percentual, porém, parece ser o caminho mais eficaz para abreviar discussões, até porque, com base no Código de Defesa do Consumidor, poderia haver alegação de que o adquirente não tinha a real dimensão da responsabilidade assumida. Relacionado com o fato há também a indenização por benfeitorias e acessões, normalmente confundidas como se uma coisa só fossem. É possível prever que as voluptuárias (p. ex., as que "ampliam a agradabilidade da coisa" – DE PLÁCIDO E SILVA) e as úteis não serão objeto de indenização. O mesmo não ocorre com as necessárias. No entanto, as benfeitorias/acessões necessárias, às vezes, em vez de terem utilidade para o fornecedor, constituem-se em verdadeiro estorvo. Para agravar a situação, em tese podem sofrer valorização acentuada, aumentando ainda mais o problema. E, ainda para piorar, os devedores, mesmo em atraso, alegam o direito de retenção, isto é, direito de não devolver o imóvel enquanto as benfeitorias/acessões não forem indenizadas.

Temos para nós que deve ser colocada cláusula prevendo que na aferição do valor deverá levar-se em consideração a real utilidade das benfeitorias/acessões ao vendedor, limitando-se seu valor ao desembolsado pelo adquirente. E, outra, prevendo que o adquirente não terá direito à retenção. Podem até ser cláusulas discutíveis, mas a prudência manda colocá-las.

Ainda a esse propósito, lembra-se que pode ser arbitrado um valor pelo tempo de ocupação do bem, que poderá ser compensado com os valores que vierem a ser devidos ao adquirente.

Por outro lado, pelo menos por cautela, não se deve esquecer de deixar explícita a possibilidade de compensação de valores a serem pagos ao adquirente como os devidos por ele, inclusive relativos a despesas havidas.

Outra Súmula determina que o pagamento deva ser feito de uma só vez. Alegar que referida Súmula não determina até quando deveria ocorrer a liquidação soaria como má-fé. Mas, parece razoável prever-se um prazo, curto, é verdade, para a devolução, e, mais, contado da devolução do imóvel e da efetivação da rescisão. Finalmente, aborda-se o problema de juros cobrados durante a construção. É muito comum encontrar-se contratos de compra e venda de imóveis para entrega futura. O Superior Tribunal de Justiça decidiu (REsp 670.117/PB, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/09/2010, DJ 23/09/2010) "em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel - "juros no pé" -, porquanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido." Entendeu mais que "em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo. Vale dizer, se há aporte de capital, tal se verifica por parte do comprador para com o vendedor, de sorte a beirar situação aberrante a cobrança reversa de juros compensatórios, de quem entrega o capital por aquele que o toma de empréstimo". A solução pode estar na composição do preço, lembrando-se, de qualquer sorte, que não há impedimento à atualização monetária do preço, obedecendo-se, porém, as normas legais aplicáveis.