

Questão Discursiva 02598

■Godofredo■, pessoa física, de profissão museólogo, mas também auferindo rendimentos de aluguéis de quatro (4) outros imóveis de sua propriedade, buscando aumentar seu patrimônio, resolve investir em compra de mais outro imóvel, em construção, ■na planta■, aproveitando-se da conjuntura econômica então existente. Para isso contrata com a construtora, e incorporadora X, mediante promessa de compra e venda irrevogável, a aquisição de unidade habitacional que lhe seria entregue em 30 meses.

Na exata metade do prazo pactuado, instaurada severa crise econômica no País, a construtora e incorporadora X comunica formalmente que o prazo de entrega do imóvel seria ampliado em mais 01 (um) mês. ■Godofredo■, então e após efetuar seus cálculos, conclui que o negócio não lhe daria o retorno financeiro que havia previsto. Fundamentando-se então na comunicação recebida bem como nos termos da Súmula 543 do STJ, exige a imediata restituição de todas as parcelas pagas, corrigidas, ao fundamento de sua condição de consumidor hipossuficiente e de culpa exclusiva da empresa.

A Incorporadora se nega a atendê-lo, sustentando que e por se tratar de empreendimento imobiliário, o contrato celebrado entre partes fica obrigatoriamente regido pela lei 4.591/64 além de possuir caráter de irrevogabilidade (Lei 4.591, art. 32, § 2o). Diz ainda que e como se cuida de contrato específico, regido por lei da mesma natureza, haveria a impossibilidade de aplicação da lei geral (o CDC) ao caso, pois que a lei no. 8.078/90 se presta exclusivamente àquelas relações que não se enquadrem na especificidade acima.

Pergunta-se:

Sabendo-se que a condição econômica pessoal de ■Godofredo■ não foi suscitada pela ré nesta discussão, haverá ou não, aqui, prevalência da lei geral (CDC) sobre a lei especial (lei 4.591/64),

levando-se também em conta os efeitos da cláusula de irrevogabilidade do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre partes? Justifique.

■ 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.

Resposta #004116

Por: Bonfília 14 de Maio de 2018 às 23:49

Sim, haverá a prevalência da lei geral (CDC) sobre a lei especial (lei 4.591/64), conforme detalhado abaixo.

A questão em análise refere-se à Resolução ou Resilição unilateral do negócio jurídico, por motivo superveniente à formação contratual (artigo 472 do Código Civil).

Vale mencionar que, apesar de o enunciado informar que se trata de um contrato de compra e venda irrevogável e irrevogável (Art. 32, parágrafo 2º, da Lei 4.591/64), os efeitos da irrevogabilidade e irrevogabilidade não são aplicáveis ao caso em tela.

Com efeito, o Código de Defesa do Consumidor, norma de ordem pública e interesse social, com o objetivo de alcançar o equilíbrio contratual entre as partes contratantes em uma relação consumerista, permitiu a denúncia unilateral pelo comprador, tornando, dessa forma, abusiva a cláusula que subtraia ao consumidor a opção de reembolso da quantia paga (Art. 51, II, do CDC).

Nesse sentido, adotando as diretrizes do CDC, o STJ aprovou a Súmula 543, no sentido de que, nos contratos de compra e venda submetidos às regras do diploma protetivo do consumidor, deve o vendedor que provocou o inadimplemento contratual com culpa exclusiva, devolver imediata e integralmente o montante pago pelo comprador.

Diante disso, sabendo-se que a condição econômica pessoal de "Godofredo" não foi suscitada pela ré nessa discussão, há a prevalência da aplicação do CDC e, conseqüentemente, Godofredo terá direito à restituição imediata das quantias pagas, conforme entendimento da Súmula 543, do STJ.

Resposta #001254

No caso apresentado, verifica-se que a relação travada entre as partes se submete às normas previstas no CDC, haja vista que Godofredo se ajusta à condição de consumidor prevista no art. 2º do CDC e a construtora e incorporadora X, por sua vez, se amolda a condição de fornecedor, na forma prevista no art. 3º do CDC. Com efeito, a norma protetiva ao consumidor não pode ser derogada, nem mesmo diante de legislação específica, vez que se trata de norma de ordem pública e de observação obrigatória.

Neste contexto, verifica-se que eventual cláusula de irretratabilidade deve ser reputada nula, nos termos dos artigos 51, II e IV e 53 do CDC. Assim, considerando que a construtora não suscitou a dificuldade financeira do comprador como causa do desfazimento do negócio, a culpa pela resolução do contrato deverá ser atribuída à construtora, em razão do atraso na entrega do empreendimento, devendo os valores pagos por Godofredo ser devolvidos integralmente e de imediato, na forma da Súmula 543 do STJ.