

Godoy: CDC é aplicável em contrato de promessa de compra e venda

06/12/2021

O presente artigo poderá ser relevante para aqueles que atuam no ramo imobiliário, sejam estes corretores de imóveis ou particulares que desejam negociar um imóvel e também advogados que atuam com o Direito Imobiliário e Civil em geral.



Quando duas partes assinam contrato de compromisso

de compra e venda de imóvel, espera-se que tal contrato seja cumprido, e isso ocorrerá quando se concretizar a venda do bem.

Porém, no caso de o promitente vendedor não cumprir sua obrigação em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, fazendo com que o promitente comprador tenha de ajuizar ação para pleitear seu direito violado, as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) poderão ser aplicadas, uma vez que o eventual autor (promitente comprador) caracteriza-se como consumidor e o requerido como fornecedor (promitente vendedor), nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC, *in verbis*:

"Artigo 2º — Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Artigo 3º — Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços".

Consoante esse entendimento, estão os Tribunais de Justiça de São Paulo e Minas Gerais, entre outros, pois em diversas decisões decidem que o vendedor de imóvel é considerado fornecedor. Vejamos:

"COMPRA E VENDA — Cerceamento de defesa não verificado — Partes que se adequam aos conceitos de fornecedor e consumidor, presentes no artigo 2º e 3º do CDC — O fato de o



contrato celebrado entre as partes envolver a constituição de sociedade em conta de participação não afasta a aplicação do CDC, pois o propósito não é o desenvolvimento de atividade empresária, mas a aquisição de imóvel — Vendedora que não entregou o imóvel no prazo contratual — É válida a estipulação do prazo de tolerância de 180 dias, porém, uma vez escoada tal prorrogação, não mais são cabíveis quaisquer alegações de excludente de responsabilidade — Autor que faz jus à devolução integral das quantias pagas, em parcela única — Instrumento contratual que prevê o pagamento de multa em caso de inadimplemento, por parte da vendedora — Multa devida em razão do atraso na entrega do imóvel — Sentença mantida — RECURSO DESPROVIDO" (TJ-SP - Acórdão Apelação 1003317—60.2017.8.26.0400, relator(a): desembargador Fábio Podestá, data de julgamento: 27/11/2018, data de publicação: 27/11/2018, 5ª Câmara de Direito Privado).

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL — INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL — COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — CDC — PROMITENTE VENDEDOR — DESCUMPRIMENTO PARCIAL DO CONTRATO — VÍCIO CONSTANTE DE IMÓVEL — GARAGEM MENOR QUE A FRAÇÃO IDEAL — ABATIMENTO PROPORCIONAL NO PREÇO — HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS — PEDIDO DE MAJORAÇÃO — REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA — RECURSO PREJUDICADO." A negociação estabelecida entre vendedor e comprador, no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, constitui relação de consumo, pois as partes se encaixam nos conceitos de consumidor e fornecedor estatuídos nos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor" (AREsp 1254954). Não sendo o vício do produto sanado no prazo máximo de 30 dias, pode o consumidor exigir o abatimento proporcional do preço, com fulcro no artigo 18 do CDC. Resta prejudicada a análise da majoração dos honorários quando há redistribuição da sucumbência" (TJ-MG - AC: 10000191625557001 MG, relator: Jaqueline Calábria Albuquerque, Data de Julgamento: 17/5/0020, Data de Publicação: 21/5/2020).

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL — PROCESSUAL CIVIL — AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL — CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — CDC — APLICAÇÃO — INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA — RESILIÇÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS — CABIMENTO. Havendo demonstração de que a promitente vendedora deu causa ao pedido de rescisão contratual formulado pela promitente compradora, cabível a rescisão contratual e a condenação daquela a devolver os valores pagos por esta e a arcar com a penalidade contratualmente ajustada" (TJ-MG — AC: 10000200743458001 MG, Relator: Claret de Moraes, Data de Julgamento: 12/7/0020, Data de Publicação: 20/7/2020).

Conforme exposto acima, a negociação estabelecida entre vendedor e comprador, no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, constitui relação de consumo, pois as partes se encaixam nos conceitos de consumidor e fornecedor estatuídos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Destarte, considerando a hipossuficiência do promitente comprador, deve ser aplicada na situação ilustrada a consequente inversão do ônus da prova, nos exatos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-dez-06/godoy-cdc-aplicavel-contrato-promessa-compra-venda/>