

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE VALORES EM HIPÓTESE DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA LIMITADORA DE DEVOLUÇÃO. ENRIQUECIMENTO INJUSTIFICADO. BOA-FÉ OBJETIVA. ABUSO DE DIREITO (PARECER)

PRELIMINARY REAL ESTATE CONTRACT. DUE REFUND AMOUNT IN CASE OF UNILATERAL TERMINATION OF THE CONTRACT. LIMITED REFUND DUE TO CONTRACT PROVISIONS. UNJUST ENRICHMENT. GOOD FAITH. ABUSE OF RIGHTS. (LEGAL OPINION)

SÍLVIO DE SALVO VENOSA

Autor de obras de Direito Civil. Juiz aposentado do Primeiro Tribunal de Alçada Cível de São Paulo. Consultor e assessor de escritórios de advocacia. Membro da Academia Paulista de Magistrados. silvio@silviovenosa.com.br

CLÁUDIA RODRIGUES

Advogada em Londrina. Mestre em Direito Negocial pela Universidade Estadual de Londrina e Doutoranda em Direito Comercial pela PUC/SP. Professora titular da Universidade Norte do Paraná. claudiarodriguesadvogada@gmail.com

ÁREA DO DIREITO: Civil

SUMÁRIO: Consulta. 1. Enriquecimento injustificado. 2. Boa-fé nos contratos. Boa-fé objetiva. 3. Abuso de direito. 4. Função social do contrato. Quesitos.

CONSULTA

Consulta-nos Roberto... por meio de seu advogado Carlos Alberto... acerca de cláusula contratual em instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, uma vez que referida cláusula delimita a devolução de valores na hipótese

VENOSA, Sílvio de Salvo; RODRIGUES, Cláudia. Compromisso de compra e venda de imóvel. Devolução de valores em hipótese de resilição contratual. Cláusula limitadora de devolução. Enriquecimento injustificado. Boa-fé objetiva. Abuso de direito (Parecer). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 22. ano 7. p. 291-302. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2020.

de resilição contratual em percentuais os quais entende abusivo e, portanto, configuraria enriquecimento injustificado da vendedora.

Em posse dos dois contratos (pessoa natural e jurídica), a cláusula em análise tem o seguinte teor:

“CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – [...]”

Parágrafo Terceiro: Em caso de rescisão contratual pelos motivos previstos nesta cláusula, fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que o (s) COMPRADOR (ES) receberá (ão) em devolução, parte do preço pactuado no QUADRO RESUMO, até então pago à VENDEDORA, corrigido monetariamente na forma, prazo e condições deste contrato, obedecida a seguinte proporcionalidade:

- a.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA até 10% (dez por cento) do total do preço de venda receberá (ão), em devolução, 10% (dez por cento) do valor pago;
- b.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA de 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) a 30% (trinta por cento) do total do preço receberá (ão), em devolução, 15% (quinze por cento) do valor pago;
- c.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA de 30,01% (trinta inteiros e um centésimo por cento) a 50% (cinquenta por cento) do total do preço de venda receberá (ão), em devolução, 20% (vinte por cento) do valor pago;
- d.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA mais de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do total do preço de venda receberá (ão), em devolução, 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago;
- e.) a parte restante das quantias pagas pelo o(os) COMPRADOR (ES) será revertida em favor da VENDEDORA a título de multa estabelecida em caráter penal ficando vedada a redução da pena ora pactuada. O preço de venda será corrigido monetariamente na data da devolução, efetuando-se esta última de forma parcelada, dos mesmos prazos de pagamentos feitos pelo (s) COMPRADOR (ES) à VENDEDORA, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração da VENDEDORA na posse do imóvel.”

Nesse cenário, apresentam quesitos que serão respondidos a final.

Antes que se adentre às respostas dos quesitos, é oportuno recordar alguns temas doutrinários que ilustram a matéria.

1. ENRIQUECIMENTO INJUSTIFICADO

O enriquecimento sem causa integra a compreensão do estado de perigo. É frequente que uma parte se enriqueça, isto é, sofra um aumento patrimonial, em

VENOSA, Sílvio de Salvo; RODRIGUES, Cláudia. Compromisso de compra e venda de imóvel. Devolução de valores em hipótese de resilição contratual. Cláusula limitadora de devolução. Enriquecimento injustificado. Boa-fé objetiva. Abuso de direito (Parecer). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 22. ano 7. p. 291-302. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2020.