

DECISÃO – STJ

COMPRADOR QUE DESISTE DO IMÓVEL DEVE SER RESTITUÍDO DE FORMA JUSTA

É abusiva e ilegal a cláusula do distrato decorrente de compra e venda imobiliária que prevê a retenção integral ou a devolução ínfima das parcelas pagas pelo promitente-comprador. O entendimento foi ratificado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em julgamento relatado pelo ministro Luis Felipe Salomão.

No caso julgado, um casal de Pernambuco ajuizou ação contra a construtora para requerer a nulidade da cláusula abusiva e a elevação do valor restituído em decorrência da rescisão do contrato. No distrato, coube aos compradores a restituição de R\$ 5 mil, sendo que o valor efetivamente pago foi de R\$ 16.810,08.

O Tribunal de Justiça de Pernambuco determinou a restituição do valor total da quantia paga, com abatimento de 15% correspondentes aos serviços prestados pela construtora em razão do contrato. A sentença também consignou que não houve inadimplemento ou culpa de qualquer das partes, já que o distrato se deu em decorrência de incapacidade econômica para suportar o pagamento das parcelas. A construtora recorreu ao STJ.

Vantagem exagerada

Segundo o ministro Luis Felipe Salomão, o Código de Defesa do Consumidor, nos artigos 51 e 53, coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas, por caracterizar vantagem exagerada do incorporador.

“Não obstante, é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador”, ressaltou o relator em seu voto.

Citando vários precedentes, o ministro reiterou que a jurisprudência da Segunda Seção já consolidou entendimento no sentido da possibilidade de rescisão (modo de extinção dos contratos por vontade de um ou dos dois contratantes) do compromisso de compra e venda diante da incapacidade econômica do comprador.

Também registrou que a Corte tem entendido que a retenção de percentual entre 10% e 25% do valor pago seria razoável para cobrir despesas administrativas, conforme as circunstâncias de cada caso.

Fonte: Site STJ - Disponível: 04.09.2013 em:
http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?imp.area=398&imp.texto=111071