



Empresas devem devolver valor já pago por consumidores

Os consumidores que decidem rescindir contrato de compra e venda de imóvel por não poder mais arcar com o pagamento das prestações tem de receber de volta o valor que já foi pago, com correção monetária. A decisão foi tomada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento de dois processos que tratavam do mesmo assunto.

A Quarta Turma do STJ entendeu que a cláusula do contrato que prevê a perda total das parcelas pagas no caso de inadimplência é nula. As empresas podem apenas reter um percentual do montante, referente às despesas promocionais.

Com esse entendimento, os ministros determinaram que as empresas Encol S/A Engenharia, Comércio e Indústria, e Paulo Octavio Investimentos Imobiliários Ltda devolvam as parcelas pagas por seus respectivos clientes.

Antônio Nicola Afini, um dos beneficiados pela decisão, firmou contrato com a Encol para a compra de um apartamento em São Paulo, pagando um sinal e financiando o restante em 24 prestações. Além do sinal, o comprador pagou 11 parcelas do imóvel.

Por questões financeiras, Afini pediu a rescisão do acordo e a devolução das quantias pagas, mas teve seu pedido negado pelo Tribunal de Justiça paulista. Diante da negativa, o consumidor recorreu ao STJ, sob a alegação de que a cláusula que indicava a perda total das prestações pagas deveria ser considerada nula.

Outro comprador, João Miranda, havia firmado contrato com a imobiliária Paulo Octavio para a compra de um apartamento no Distrito Federal. Miranda pagou o sinal e mais nove prestações do imóvel, mas também teve problemas financeiros e pediu a devolução das parcelas pagas até então. Nesse caso, o Tribunal de Justiça de Brasília acolheu o pedido e determinou a devolução da quantia recebida pela imobiliária, corrigida a partir da data de cada pagamento.

A empresa recorreu ao STJ, alegando que a cláusula que previa a perda total das quantias pagas pelo comprador em caso de inadimplência deveria ser considerada válida.

O relator dos dois processos, ministro César Rocha, afirmou que o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor não permite que o devedor perca todas prestações já pagas. “Não seria certo nem justo admitir-se que a vendedora pudesse, pelo inadimplemento do comprador, reter integralmente o sinal e as prestações pagas e ainda receber o imóvel”, afirmou o ministro. Para ele, esse ato favoreceria a vendedora com um enriquecimento injusto.

No entanto, Rocha afirmou que a devolução integral das parcelas pagas prejudicaria as empresas, que tiveram custos ao promoverem as vendas dos imóveis. O ministro entende que o devedor não pode receber de volta do credor a totalidade do valor pago, já que o rompimento do contrato não decorreu por parte das empresas.

No caso do recurso movido por Afini contra a Encol, o STJ determinou a devolução das parcelas



recebidas pela empresa, com exceção do sinal. No processo da imobiliária Paulo Octavio contra Miranda, os ministros determinaram que a empresa retenha 10% dos valores pagos e devolva o restante ao comprador.

Date Created

17/05/1999