



## Consumidor deve receber 90% de valor pago à Encol

O funcionário público Celso Patrício de Aquino Filho terá o direito de receber 90% do que pagou à construtora Encol. O valor é referente a um contrato de compra e venda de imóvel, rescindido por inadimplência.

O valor deverá ser corrigido com base em cada prestação paga e os 10% restantes devem ser retidos para pagamento dos encargos da empresa. A determinação foi da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Em junho de 1991, Aquino comprou o apartamento que Joselito Dutra Lindoso vinha financiando junto à Encol, em Manaus (AM).

Na oportunidade, a Encol concordou com a transação, transferindo a Aquino todas as obrigações decorrentes do contrato anterior assinado por Lindoso.

O valor do contrato original, em valores da época, era de cerca de Cr\$ 17,4 milhões. Aquino assumiu um saldo devedor de cerca de Cr\$ 16,4 milhões, tendo recebido quitação do valor já pago de Cr\$ 991,9 mil.

Até fevereiro de 1993, quando entrou com ação de rescisão de contrato, haviam sido pagas seis parcelas, totalizando Cr\$ 1, 29 milhão.

O funcionário público afirma que tentou rescindir o contrato amigavelmente, mas a empresa “se mostrou intransigente em seu cumprimento integral” e por isso ele ingressou com ação na Justiça.

A Justiça amazonense decretou a nulidade da cláusula contratual que determinava a perda das prestações pagas. A Encol recorreu ao STJ.

A empresa alegou que a cláusula anulada “representa uma prefixação de perdas e danos daquele que tem o direito de exigir que o contrato seja cumprido nos moldes em que foi celebrado”.

Segundo o relator do processo, ministro Antônio de Pádua Ribeiro, “não seria justo admitir que a empresa vendedora pudesse reter o valor integral do sinal e das parcelas pagas durante a vigência do contrato e ainda receber de volta os direitos sobre o imóvel”.

No entanto, o ministro afirmou que também não seria justo “favorecer os compradores com a devolução do sinal e das parcelas, pois enriqueceriam injustamente”. (Processo: RESP 158193)

### Date Created

11/09/2000