Comprador pode rescindir contrato antecipadamente

O comprador de imóvel pode rescindir o contrato com a empresa, antecipadamente, caso perceba que o acordo de entrega não será cumprido. A conclusão unânime é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. Os ministros confirmaram as decisões de primeiro e segundo grau, ao rescindir contrato de compra de imóvel entre um consumidor e uma empresa. Quando faltava pouco mais de um ano para a entrega do imóvel adquirido, a construção do empreendimento ainda não teria sido nem iniciada, segundo a ação.

No mês de julho de 1996, o consumidor assinou contrato com a empresa para a compra do apartamento, no Rio de Janeiro. A entrega estava prevista para novembro de 1999. Com o acordo de financiamento, o comprador passou a pagar as prestações assiduamente. Porém, em julho de 1998, ele constatou que a construção ainda não teria sido iniciada, além de ter conhecimento do processo de falência da empresa contratada para a obra, a Encol.

O comprador resolveu entrar com um processo pedindo a rescisão do contrato ou a decretação do seu direito de desistir do acordo, com a devolução de R$ 24.011,86 (valores de julho de 1998), quantia já paga pelo imóvel. Na ação, ele alegou inadimplemento antecipado do contrato pela empresa. “Até mesmo um leigo sabe que será impossível a suplicada efetuar a entrega do imóvel no prazo pactuado”, disse o comprador. Ele também requereu o pagamento de uma indenização no valor de mil salários mínimos por perdas e danos.

O pedido do comprador foi acolhido pela primeira instância. Apenas a indenização por perdas e danos foi rejeitada. A sentença determinou que a empresa devolvesse o valor já pago com correção desde o vencimento de cada parcela. A decisão também anulou a cláusula do contrato prevendo a retenção de parte da quantia paga em favor da empresa devido à rescisão do acordo. A empresa apelou. Mas o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a sentença. Com a decisão desfavorável, a empresa recorreu ao STJ.

“Quando a devedora da prestação futura toma atitude claramente contrária ao avençado, demonstrando firmemente que não cumprirá o contrato, pode a outra parte pleitear a sua extinção”, afirmou o ministro Ruy Rosado de Aguiar, ao rejeitar o recurso da empresa. O ministro também manteve o entendimento anterior em relação a quantia a ser devolvida ao comprador. Para Ruy Rosado, a cláusula prevendo perda de parte dos valores pagos à empresa por causa da rescisão do contrato não tem validade.

Processo: RESP 309626

Date Created
18/06/2001

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.