



Parcelas pagas de imóvel são devolvidas ao comprador

Comprador de um imóvel que rescinde o contrato com o vendedor tem direito de ter as parcelas pagas devolvidas com atualização monetária. Do valor deve ser descontado o aluguel do período ocupado pelo comprador. O entendimento é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade.

A Turma aplicou o artigo 924 do Código Civil, segundo o qual a cláusula contratual que prevê a perda das importâncias pagas pelo comprador por mora ou inadimplência poderá, a critério do juiz, ter seu valor reduzido, após a rescisão do contrato.

O caso julgado envolveu o compromisso de compra e venda de um apartamento no Ibirapuera (SP), firmado em junho de 1986. O preço na época era de NCz\$ 580 mil (cruzados novos), dos quais NCz\$ 150 mil foram dados como sinal na entrega das chaves, NCz\$ 300 mil dez dias depois e NCz\$ 150 mil dentro de 30 dias a contar da assinatura do compromisso.

O pagamento da parcela final, que dependia de um financiamento, estava condicionado à entrega de toda documentação de transferência do imóvel para sua escrituração definitiva.

O empréstimo não foi obtido no prazo previsto. Mas os compradores alegam que não pagaram a parcela final porque faltava a documentação do imóvel, que teria sido entregue nove meses depois.

O comprador alegou atraso na entrega da documentação e ingressou, em 1992, com ação de consignação em pagamento, tentando quitar os NCz\$ 150 mil, mas sem correção monetária.

O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a sentença de primeiro grau com algumas alterações: cortou a indenização por benfeitorias aos compradores e acrescentou a obrigatoriedade de descontar da devolução, além das despesas com a alienação, o valor referente aos aluguéis pelo período em que o imóvel esteve ocupado pela parte compradora.

O vendedor recorreu ao STJ para derrubar a decisão da Justiça estadual. Mas o STJ manteve a sentença do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Processo: Resp 299619

Revista **Consultor Jurídico**, 26 de março de 2001.

Date Created

26/03/2001