



Empresa pode reter 50% de parcelas de imóvel devolvido

A construtora MRV Serviços de Engenharia obteve no Superior Tribunal de Justiça o direito à retenção de 50% do valor pago por uma consumidora que desistiu do contrato de compra de imóvel. A decisão é da Quarta Turma do STJ.

Os ministros reconheceram, nas particularidades do caso, justificativas para a definição de 50% de retenção. As duas instâncias inferiores da Justiça tinham determinado a retenção de apenas 10% do que foi pago. Para mudar o percentual, a Quarta Turma levou em consideração o fato de a compradora estar desde 1996 de posse do imóvel. As informações são do site do STJ.

A ação foi movida por Rosane do Nascimento, requerendo a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e o recebimento de todas as parcelas pagas. Para isso, ela apontou cláusulas contratuais de reajuste das parcelas que considerou abusivas. O pedido foi acolhido em primeira e segunda instâncias.

A empresa recorreu ao STJ contra decisão do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, que determinava retenção de apenas 10% das parcelas pagas. O acórdão do tribunal estadual também ordenava a atualização monetária dos valores pagos a partir do desembolso de cada parcela pela compradora.

A MRV sustentou que a retenção apontada pelo tribunal mineiro seria incompatível com as despesas administrativas do imóvel vendido, o que causaria enriquecimento sem causa da compradora inadimplente. Ainda mais porque a cliente estava de posse do imóvel desde 1996.

A construtora também não se conformou com a condenação aos juros de mora porque não estava ela em atraso, mas sim a compradora. O recurso especial não havia sido admitido na origem, mas subiu ao STJ por força de agravo de instrumento.

O ministro Aldir Passarinho Junior, relator do processo, lembrou precedentes da Segunda Seção do STJ, que definiram como razoável a retenção pela construtora do valor de 25% das parcelas pagas pelo comprador para o ressarcimento das despesas administrativas — propaganda, corretagem, depreciação imobiliária de imóvel novo para usado, desgaste pelo uso, impostos, recolocação no mercado, entre outras.

No caso específico, o relator destacou a particularidade de a compradora ter recebido as chaves e tomado posse do imóvel há vários anos. Ele considerou que dar a mesma solução de outros casos precedentes geraria o enriquecimento ilícito da compradora. Assim, definiu a retenção de 50%.

Para o relator, a construtora também tem razão na questão dos juros moratórios, já que a inadimplência foi da compradora, que detém a posse do imóvel. Por isso, só haverá juros de mora a serem compensados se, eventualmente, a empresa não devolver as parcelas no momento em que receber o imóvel de volta.

Resp 615.300

Date Created

10/03/2005