



Encol não terá de pagar indenização por rescisão

Empresa que devolve dinheiro do cliente após rescisão de contrato de compra e venda de imóvel não tem de indenizar. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que livrou a Encol de pagar indenização por danos morais aos ex-clientes. O relator, ministro Aldir Passarinho Junior, afirmou não ver razão para novas penas além da devolução das parcelas já pagas com a devida correção.

O Tribunal de Alçada de Minas Gerais decidiu que a construtora, além da devolução das parcelas já pagas com a devida correção, deveria pagar indenização por danos morais pela quebra de contrato de venda de imóvel. O tribunal mineiro afirmou que o abalo emocional causado pela frustração dos compradores foi devido à própria fragilidade do negócio.

A empresa recorreu ao STJ. Afirmou que a decisão seria contra os precedentes da Casa, já que estaria afastada a possibilidade de nulidade ou anulabilidade do contrato de promessa de compra e venda por falta de arquivamento da incorporação do imóvel em cartório.

Os clientes da construtora alegaram que a rescisão do contrato seria cabível, até mesmo porque a construção foi interrompida e os prazos descumpridos, causando angústia e sofrimento aos clientes e gerando o dano moral. Além disso, para rever a decisão, seria necessário reexame de prova fática, o que é vedado pela súmula 7 do STJ, e não haveria contradição com a jurisprudência do tribunal.

No seu voto, o ministro Aldir Passarinho apontou que, segundo o posicionamento do STJ, a falta de registro não leva necessariamente à anulabilidade nem à nulidade do contrato. Após a rescisão ou o saneamento da falta do registro, não há razão para novas penas, além da devolução das parcelas já pagas com correção financeira adequada.

Além disso, segundo ele, o atraso nas obras não seria relacionado ao registro no cartório, mas à própria quebra da empresa. Como os compradores não trouxeram esse fato na inicial do processo, não podem apresentá-lo em recurso.

Date Created

21/06/2007