



Após entrega não é possível desistir do negócio

Após a entrega do imóvel, não é mais possível desistir do negócio. O entendimento é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça. A Seção acolheu, por unanimidade, o recurso ajuizado pela Construtora ELO Engenharia e Empreendimentos contra a desistência de um comprador que já ocupava o imóvel há quase dois anos. O processo foi relatado pelo ministro Aldir Passarinho Júnior.

Para o ministro, deve haver “um limite fático/temporal” para o exercício do direito de desistência de uma compra e venda de imóvel. Segundo o relator, ao receber a posse do imóvel e ocupar o local ou alugar a unidade a terceiros, o proprietário transforma “o apartamento, que era novo, em usado, iniciando o desgaste que naturalmente ocorre com a ocupação, alterando o valor comercial do bem, que naturalmente, quando vendido na denominada 1ª locação, tem maior valia”.

O ministro destacou que há entendimento firmado no STJ no sentido de ser possível ao comprador desistir da compra por impossibilidade de pagar as prestações. O posicionamento da Corte, segundo o relator, indica, inclusive, que a Construtora deve devolver as parcelas pagas, descontando apenas 25% do valor pago, a título de compensação por seus serviços de administração, corretagem, propaganda, entre outros.

No entanto, enfatizou o ministro, o recurso em análise apresenta uma particularidade — o proprietário já recebeu o imóvel. “Não se me afigura, realmente razoável, que a empresa construtora fique por muitos anos ainda vinculada à unilateral vontade do comprador desistente, que, até por motivo de mera conveniência, após residir no imóvel, vem a ‘desistir’ da aquisição, descartando o apartamento após, convenientemente, dele se servir, por vezes por alguns ou muitos anos.”

Compra e desistência

Alcides Alves Neto assinou, em maio de 1995, contrato de compra e venda de uma loja comercial em construção pela ELO Engenharia e Empreendimentos Ltda. A unidade foi entregue ao comprador em agosto de 1996. Quase dois anos após receber e ocupar o imóvel, em maio de 1998, Alcides Alves Neto propôs ação para obter a desistência do negócio por impossibilidade de honrar o compromisso. Segundo o comprador, o negócio já estava rescindido desde outubro de 1996, quando deixou de pagar as parcelas.

O pedido do comprador foi acolhido na primeira instância. O Tribunal de Alçada de Minas Gerais manteve a sentença. Para o Tribunal, se o comprador não tem mais interesse em continuar com o vínculo jurídico com a vendedora do imóvel, deve-se admitir a devolução das parcelas pagas, corrigidas monetariamente, de acordo com expressa previsão contratual. No julgamento, o Tribunal autorizou a retenção pela vendedora da multa compensatória pelo rompimento do contrato.

A ELO recorreu ao STJ alegando que as decisões favoráveis ao comprador contrariam o artigo 1.092 do Código Civil, além do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90), entre outros do Código de Processo Civil.

Aldir Passarinho Júnior acolheu os argumentos da construtora e modificou as decisões anteriores. “A



alienação, com a posterior ocupação do imóvel pelo comprador, torna-se, penso, irreversível, não mais possibilitando a desistência unilateral nessas circunstâncias, dada a desconfiguração da própria essência do negócio, que objetivava a venda de imóvel novo, que representa, inclusive, o objeto social das empresas construtoras.”

REsp 476.780

Date Created

31/07/2008