

Parcelas não pagas podem acarretar perda de imóvel

Inadimplência do comprador autoriza a retomada de imóvel residencial. A dívida também pode gerar indenização pelo uso do bem. O entendimento é da 6ª Câmara Cível do TJ de Mato Grosso, que negou recurso de um cidadão de Rondonópolis (MT). Ele comprou um imóvel, mas não efetuou o pagamento de todas parcelas. As prestações já pagas ficaram para o dono do imóvel a título de indenização pela utilização do bem.

O comprador alegou que foi impedido de apresentar as provas requeridas e ateve-se, exclusivamente, à ação movida pelo vendedor que pedia rescisão contratual com reintegração de posse e indenização. O réu alegou que é pessoa de poucas posses e agiu de boa-fé. Argumentou, ainda, que adquiriu empréstimo junto a um amigo para quitar a dívida. Ele pediu o reconhecimento da responsabilidade do vendedor pela rescisão do contrato.

Para o desembargador Juracy Persiani, é inegável a dívida do apelante que admitiu não possuir recursos para saldar o débito. “O alegado empréstimo junto ao amigo e a suposta recusa da vendedora em receber são irrelevantes, na medida em que (...), cabia-lhe oferecer o pagamento em juízo”, avaliou.

O desembargador ressaltou que a inadimplência nas parcelas restantes não pode resultar em prejuízos ao vendedor, pois o Direito não admite o enriquecimento embutido na utilização gratuita do bem pelo comprador. O desembargador explicou que o artigo 884 do Código Civil estabelece: “aquele que, sem justa causa, se enriquecer a custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

Segundo o relator, o apelante utiliza o imóvel há mais de 40 meses, “e, pela fruição, estará pagando a taxa de ocupação de menos de R\$ 150 mensais, o que, há de se convir, é reduzido”. O valor refere-se às parcelas já pagas pelo imóvel, que, de acordo com a decisão, ficarão com o vendedor.

Recurso de Apelação Cível 36.100/2008

Date Created

18/09/2008