



Comprador desistente deve receber de volta parcelas pagas de imóvel

É abusiva a cláusula de contrato de compra de imóvel que prevê a retenção de 30% dos valores pagos em caso de desistência do negócio. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que condenou a empresa Franere Comércio Construções Imobiliária a devolver as parcelas pagas de um apartamento à compradora desistente.

O Tribunal de Justiça do Maranhão já havia mandado desconstituir a cláusula contratual para que o valor das parcelas fossem devolvidas e corrigidas na forma do contrato. A empresa, então, recorreu desta decisão ao STJ.

Uma cliente da empresa imobiliária desistiu de um apartamento adquirido em 2002 e ajuizou ação para reaver os valores pagos por considerar abusiva a cláusula do contrato que previa a retenção de 30% do valor por parte da empresa vendedora. A cliente pediu a devolução das parcelas já pagas com o devido reajuste e consentiu com a retenção de 10% do valor pago a título de despesas administrativas. A compradora também pediu o pagamento de juros de 1% ao mês pela demora no ressarcimento. Na primeira instância, o pedido foi parcialmente atendido, o que foi mantido pelo TJ-MA.

No STJ, a empresa alegou que não há ilegalidade na cláusula que prevê, em contrato de compra e venda de imóvel, a retenção de 30% dos valores recebidos. Alegou-se ainda que a empresa não teria dado causa à rescisão do contrato, sendo de responsabilidade exclusiva da cliente. Acrescentou que foram violados os artigos 53 do Código de Defesa do Consumidor e o 418 do Código Civil.

O artigo do CDC determina que não há perda total do valor das prestações nos contratos de compra e venda quando, por causa de inadimplemento, é pedido que o contrato seja terminado. Já o artigo do CC determina que o vendedor tem o direito de reter o sinal no caso do desfazimento do contrato, na hipótese de sua não execução. Também foi apontado pela empresa dissídio jurisprudencial (julgados com diferentes conclusões sobre o mesmo tema).

O ministro relator Massami Uyeda afirmou que a jurisprudência do STJ garante ao comprador o direito de entrar com ação para ser restituído parcialmente das importâncias pagas no caso de deixar de cumprir o contrato, por impossibilidade de cumpri-lo. Observou o ministro que, no caso, o que foi pago pela cliente era o sinal e várias parcelas. No caso, o rompimento contratual ocorreu pela impossibilidade da autora de arcar com as prestações pactuadas, hipótese em que o sinal deve ser devolvido sob pena de enriquecimento ilícito”, comentou.

O ministro afirmou que o artigo 53 do CDC não revogou o 418 do CC, mas se um beneficia quem não deu motivo ao não cumprimento do contrato, o outro garante que o consumidor não perca tudo. O magistrado destacou que a jurisprudência do STJ tem entendido que a retenção de um percentual entre 10% e 20% do valor pago seria razoável para cobrir despesas administrativas. Com essa fundamentação, o ministro negou o recurso da empresa. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 105.670-4

Date Created



16/07/2009