



## Inadimplência em parcelas de imóvel gera dever de indenizar

O fato de um imóvel ser destinado às pessoas de baixa renda e suas prestações atingirem valores ínfimos não desobriga, no caso de inadimplemento, a indenização. O entendimento foi seguido por quase todos os ministros da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deram ganho de causa ao Distrito Federal em uma disputa contra particulares.

A relação dos compradores com o Distrito Federal começou em 1977, quando eles fecharam um contrato de compra e venda de imóvel, que seria quitado em prestações mensais. Em 1994, em decorrência de inadimplência, o contrato foi rescindido.

A primeira instância determinou duas coisas: a rescisão do contrato, com a devolução das quantias pagas, e a reintegração da posse do imóvel. Em segunda instância, a decisão mudou. Diante da alegação do Distrito Federal de existência de lucros cessantes, o Tribunal de Justiça determinou o pagamento da quantia, que seria equivalente às prestações pagas durante a vigência do contrato.

No STJ, o Distrito Federal argumentou que as prestações pagas destinaram-se a cobrir o uso do imóvel, já que a moradia não era gratuita. Assim, os artigos 389 e 475 do Código Civil foram ofendidos, segundo o DF. Os dispositivos definem a obrigação de responder por perdas e danos e a resolução de contratos em caso de inadimplência. Os moradores, por outro lado, a valorização do imóvel e a possibilidade de venda a terceiros descaracterizariam o prejuízo ou o dano ao Distrito Federal.

O relator, ministro Sidnei Beneti, considerou que nenhum dos dois recursos poderia ser atendido. Em voto-vista, a a ministra Nancy Andrighi divergiu: negou o recurso dos compradores, mas teve uma interpretação diferente do argumento do Distrito Federal. Para ela, a decisão o TJ-DF permitiu o enriquecimento sem causa dos compradores.

Com base na jurisprudência do tribunal, a ministra fixou a indenização correspondente a 20% do valor já pago, devidamente corrigidos e acrescidos de juros legais. *Com informações da Assessoria de Comunicação do STJ.*

[\*\*REsp 963073\*\*](#)

**Date Created**

11/05/2011