Restituição de pagamento deve ser feita mesmo sem pedido de interessado

O juiz deve determinar a restituição das parcelas pagas pelos compradores assim que decretada a resolução do contrato de promessa de compra e venda, ainda que isso não tenha sido expressamente pedido pela parte interessada. Este foi o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou recurso da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab-MG), mantendo a determinação da segunda instância para a restituição dos valores já pagos pelos compradores.

Inicialmente, a companhia ajuizou ação de resolução de compra e venda e de reintegração de posse, alegando inadimplência do casal comprador do imóvel. Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente. O casal comprador apelou e o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, apesar de confirmar a resolução do contrato e a reintegração da posse do imóvel, determinou que a Cohab-MG restituísse 50% das parcelas pagas pelo casal, para evitar enriquecimento sem causa.

A Cohab-MG interpôs, então, recurso especial no STJ, sustentando que a decisão de determinar a restituição foi além do pedido do casal. Para a companhia, a restituição das parcelas exigiria iniciativa da parte interessada.

Relação obrigacional

Ao julgar a questão, o ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator, afirmou que a resolução dos contratos bilaterais, como o do caso, consiste basicamente em extingui-lo e, conseqüentemente, desconstituir a relação obrigacional estabelecida.

Ele explicou que “se o credor, na petição inicial, pede a resolução do contrato, não há necessidade ao devedor, na contestação ou em reconvenção, de requerer a devolução das prestações entregues ao credor, a qual pode e deve ser determinada de ofício pelo juiz como decorrência lógica da decretação de resolução do contrato”. O ministro ressaltou que o credor, em consequência do pedido de resolução do contrato de compra e venda, também possui o direito ao recebimento das prestações entregues ao devedor, que se manifesta com a reintegração de posse do imóvel.

A jurisprudência da 3ª e da 4ª Turma do STJ, ainda que os precedentes não sejam recentes, sempre entendeu ser desnecessária a iniciativa da parte ré (o comprador, no caso) para assegurar a devolução das parcelas do preço. No julgamento em questão, ao determinar que a Cohab-MG restituísse as parcelas do preço pagas pelos compradores, que já possuíam a obrigação, desde a sentença de restituir o imóvel, o TJ-MG “nada mais fez do que concretizar a eficácia restitutória da resolução do contrato de promessa de compra e venda decretada pela sentença”, concluiu o ministro. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.286.144

Date Created

03/04/2013