



Em caso de rescisão contratual, comprador de imóvel deve receber valor à vista

Quando ocorre a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, é abusiva cláusula que prevê a restituição dos valores de forma parcelada ou apenas após o fim das obras. O entendimento foi tomado pela 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, que julgou Recurso Especial que discutia a forma de devolução do dinheiro a um comprador que pediu a rescisão contratual. O REsp foi analisado sob o rito dos recursos repetitivos, estabelecido pelo artigo 543-C do Código de Processo Civil.

A decisão servirá como base para o julgamento de demandas semelhantes nos tribunais de instâncias inferiores. A decisão incluiu a definição de que, caso o vendedor tenha desistido do negócio, a restituição é total e, se a desistência ocorreu por decisão do comprador, cabe à outra parte devolver parte do valor pago. O recurso foi ajuizado após o Tribunal de Justiça de Santa Catarina determinar a restituição imediata, em parcela única, do valor pago pelo comprador.

Relator do caso, o ministro Luis Felipe Salomão afirmou que já há jurisprudência consolidada no STJ de que é abusiva cláusula contratual que regulamenta a restituição apenas após a conclusão da obra. Segundo Salomão, o entendimento é de que a prática representa violação ao artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor. Isso ocorre porque o vendedor pode, caso uma das partes desista, vender o imóvel a um terceiro e lucrar com a retenção dos pagamentos do primeiro comprador, disse ele.

De acordo com o relator, “o direito ao recebimento do que é devido ao consumidor fica submetido ao puro arbítrio do fornecedor”, já que o fim das obras depende apenas deste e pode inclusive não acontecer. A obrigação de restituição do valor em parcela única e de forma imediata independe de quem tenha pedido a rescisão, sendo a única diferença o pagamento total ou parcial do que já foi quitado. Salomão ainda citou jurisprudência consolidada da 2ª Seção do STJ em relação à possibilidade de o comprador pedir a rescisão sob a alegação de que não consegue arcar com o valor. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

[Recurso Especial 1.300.418](#)

Date Created

02/12/2013