
Comprador que desiste do imóvel deve ser restituído de forma justa

É abusiva e ilegal a cláusula do distrato decorrente de compra e venda imobiliária que prevê a retenção integral ou a devolução ínfima das parcelas pagas pelo comprador. O entendimento foi ratificado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em julgamento relatado pelo ministro Luis Felipe Salomão.

Segundo o ministro, o Código de Defesa do Consumidor, nos artigos 51 e 53, impede a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas, por caracterizar vantagem exagerada do incorporador. Ele explica porém, que a construtora pode reter parte do valor pago para cobrir despesas administrativas.

“É justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador”, explicou.

Citando vários precedentes, o ministro reiterou ainda que a jurisprudência da 2ª Seção já consolidou entendimento de que é possível, em caso de incapacidade econômica do comprador, o cancelamento do compromisso de compra e venda. Também registrou que a corte tem entendido que a retenção de percentual entre 10% e 25% do valor pago seria razoável para cobrir despesas administrativas, conforme as circunstâncias de cada caso.

No caso julgado, um casal de Pernambuco ajuizou ação contra a construtora para requerer a nulidade da cláusula abusiva e a elevação do valor restituído em decorrência da rescisão do contrato. No distrato, coube aos compradores a restituição de R\$ 5 mil, sendo que o valor efetivamente pago foi de R\$ 16,8 mil.

O Tribunal de Justiça de Pernambuco determinou a restituição do valor total da quantia paga, com abatimento de 15% correspondentes aos serviços prestados pela construtora em razão do contrato. A sentença também consignou que não houve inadimplemento ou culpa de qualquer das partes, já que o distrato se deu em decorrência de incapacidade econômica para suportar o pagamento das parcelas.

Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.

[**REsp 1.132.943**](#)

Date Created

04/09/2013