

Em conflito entre compradores de imóvel, ganha quem não tem dívida

No caso de conflito para a aquisição de um imóvel, vence a disputa quem não tem dívidas com o vendedor. Essa foi uma decisão de um julgamento do Grupo de Câmaras de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina a respeito de embargos infringentes pedidos por um casal que pretendia comprar um imóvel em Florianópolis.

O casal alegou que, quando fecharam o negócio, efetivaram o pagamento de aproximadamente 10% do preço, como entrada, condicionando o restante do pagamento à baixa dos gravames hipotecários, ou seja, valores que a incorporadora toma de empréstimo hipotecário para erguer o prédio.

A promessa averbada era que, depois de pronta a obra, a empresa iria pagar o financiador e isso contribuiria para a diminuição das prestações do imóvel. Mas isso não ocorreu e o casal parou de fazer os pagamentos restantes.

Já a incorporadora notificou o casal da necessidade da continuidade do pagamento para a entrega do imóvel. A inexistência de averbação do contrato junto à respectiva matrícula permitiu que os vendedores fizessem uma nova venda, desta vez a uma outra pessoa, que pagou o preço integral, inviabilizando o cumprimento do contrato original.

O relator do caso, desembargador **Luiz Fernando Boller**, assinalou que quando constataram que não conseguiriam desonerar o imóvel, os vendedores buscaram junto ao casal a rescisão do contrato e, somente depois, efetivaram a segunda venda.

O casal tentou cancelar a segunda venda, mas os embargos infringentes não foram aceitos. Ainda segundo Boller, a empresa sempre reiterou o interesse em devolver aos embargantes os valores deles recebidos, mas eles, por sua vez, não deram a entender que se dispunham a efetuar o imediato pagamento da segunda parcela ajustada. Assim, "a melhor alternativa para equalizar a relação jurídica em questão, é a rescisão do contrato em razão de recíproco inadimplemento".

Com esta solução, o Grupo de Câmaras de Direito Civil do TJ-SC legitimou a segunda transação. A decisão foi por maioria. Ainda cabe recurso.

“O casal poderia ter depositado judicialmente o restante do pagamento, esses valores ficariam bloqueados até a discussão sobre os gravames hipotecários. Agora eles podem apenas exigir a devolução da entrada de 10%, em valores corrigidos”, disse Luiz Fernando Boller à revista eletrônica **Consultor Jurídico**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão dos embargos infringentes 2009.016799-8.

Date Created

04/06/2014