



Cliente que desiste de imóvel tem de pagar por tempo de ocupação

Uma compradora de imóvel que pediu rescisão do compromisso de compra e venda por não conseguir pagar as parcelas terá de indenizar a construtora por todo o tempo em que esteve com a posse do bem. A decisão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que levou em conta as peculiaridades do caso.

O compromisso de promessa de compra e venda é um tipo de contrato preliminar em que o promitente vendedor (aquele que promete vender) se obriga a passar a escritura do imóvel ao promitente comprador (aquele que se compromete a comprar) após o pagamento integral do preço combinado, quando então é assinado o contrato definitivo.

O Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul havia definido que a compradora desistente receberia de volta o que pagou, com juros e correção monetária. A decisão impediu que a construtora retivesse valores relativos a corretagem, publicidade e outras despesas administrativas.

O tribunal estadual também afirmou que seria devida uma taxa de ocupação (aluguéis), mas apenas pelo período em que a compradora permaneceu no imóvel sem pagar as parcelas.

Tudo como antes

Ao analisar o recurso da construtora, o relator, ministro Luis Felipe Salomão, disse que a 2ª Seção do STJ já confirmou a possibilidade de o comprador encerrar o contrato quando não conseguir mais pagar a dívida. Nesse caso, caberá o ressarcimento parcial do que foi pago. Em geral, a jurisprudência considera que a construtora pode reter até 25% do valor pago para cobertura dos custos administrativos.

O ministro explicou que o efeito pretendido é deixar as partes, tanto quanto possível, na situação em que estavam antes do negócio. No caso, porém, a retenção das despesas administrativas não foi autorizada pelo TJ-MS.

Salomão esclareceu que a retenção de valores pela construtora não se confunde com o pagamento pelo uso do imóvel. O relator avaliou que a taxa de ocupação deve incidir desde o início da ocupação — que se deu logo após a assinatura do compromisso de compra e venda — até a devolução do imóvel. Do contrário, haveria enriquecimento sem causa do comprador.

“Se as partes são restituídas ao estado inicial, a taxa de ocupação deve abranger todo o tempo de posse sobre o imóvel”, disse o ministro. No caso, se fosse mantida a decisão do TJ-MS, a construtora não seria ressarcida pelo período compreendido entre a imissão na posse do imóvel e a data em que as parcelas deixaram de ser pagas. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1211323

Date Created

14/10/2015