



Ter financiamento negado não justifica quebra de contrato de imóvel

A cláusula que estabelece um acordo irrevogável e irretratável só pode ser quebrada em caso de força maior ou evento fortuito. Por isso, não obter financiamento no banco não justifica quebra de contrato de compra de apartamento. Com esse entendimento, a juíza Fernanda de Carvalho Queiroz, da 4ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, não acolheu pedido de duas pessoas para que a Odebrecht devolvesse os valores já pagos por imóvel, em uma tentativa de romper unilateralmente o contrato.

Os compradores alegaram que não obtiveram financiamento bancário para continuar pagando as prestações e pediram que fosse devolvido 90% do valor pago. Já a empresa dizia que o contrato previa que uma quebra só seria permitida com consentimento das duas partes e que eles deveriam pagar as parcelas restantes e a taxa de condomínio.

A juíza acolheu os argumentos da Odebrecht. Ela ressaltou que “em momento algum eles esclareceram quais as razões inevitáveis que os teria levado a não obtenção do crédito, como seque comprovaram a negativa do banco”. E que a cláusula assinada por ambos está revestida do princípio da força obrigatória.

“O contrato de compra e venda irretratável e irrevogável gera a obrigação de pagar o preço no tempo e modos devidos, e inexistindo, pelo que se infere do contrato, possibilidade do exercício do direito de arrependimento, nada mais resta do que manter o contrato, já que, por isso, não cabe ao Juiz rescindir o pacto”, disse Fernanda de Carvalho.

A Odebrecht foi defendida na causa pelos advogados **Silvio Garrido Jr**, **Vagner Dezuani** e **Carlos Eduardo Sanchez**, sócios do GFDS Advogados. “Essa é uma das primeiras decisões favoráveis à tese de validade da cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. A decisão de 1ª Instância deve ser seguida. O entendimento valoriza o *pacta sunt servanda* e impõe às pessoas capazes que honrem as obrigações livremente pactuadas e assumidas. É importante diferenciar o consumidor regular das pessoas que firmam compromissos de venda e compra de imóveis, cujos valores e importância, opções no mercado, pressupõe que o contrato reflete a intenção das partes quando da sua assinatura”, disse Garrido Jr.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

**Texto alterado às 11h42 desta terça-feira (21/2) para acréscimo de informações.*

Date Created

21/02/2017