

## É válido o comprador arcar com a desocupação de imóvel, diz STJ

A cláusula contratual que impõe ao comprador a responsabilidade pela desocupação do imóvel ocupado não é abusiva, segundo entendimento unânime da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Essas regras são comuns em contratos de compra de bens da Caixa Econômica Federal.

123RF



Relator do caso entendeu que preço abaixo do mercado para esses imóveis é justa contrapartida pela responsabilidade em relação à desocupação do bem.

123RF

A decisão foi tomada em recurso interposto pelo Ministério Público Federal, que considerou a cláusula abusiva porque “sujeita exclusivamente o consumidor a eventuais providências necessárias à desocupação do imóvel, quando ocupado por terceiros”.

Para o MPF, essa obrigação é “excessivamente onerosa”, pois o comprador arca com todas as despesas (financiamento, condomínio, água, luz, IPTU) antes de assumir a posse do imóvel. De acordo com o relator do caso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, a oferta desses imóveis se dá por preço “consideravelmente inferior” ao valor real, em razão da situação peculiar em que se encontram, principalmente porque estão ocupados.

“Não havendo omissão sobre o fato de o bem estar ocupado por terceiro, não se afigura iníqua ou abusiva, não acarreta exagerada desvantagem para o adquirente nem cria situação de incompatibilidade com os postulados da boa-fé e da equidade a cláusula contratual que impõe ao adquirente o ônus pela desocupação do imóvel”, explicou o relator.

Villas Bôas Cueva salientou ainda que a aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) não afasta a liberdade de contratação e a força vinculante do contrato. Para ele, o SFH tem regime jurídico próprio, de modo que há diversos mecanismos a fim de atender as suas peculiaridades. “A estabilidade nas relações entre mutuários e o agente financeiro e o prestígio à segurança jurídica no âmbito das obrigações pactuadas são caminhos para manter a higidez do sistema e viabilizar que um maior número de pessoas possa adquirir um imóvel”, afirmou.



O relator disse também que a oferta de imóvel nas condições em que se encontra é compatível com as diretrizes do SFH e com a “lógica do sistema financeiro”, já que evita o estoque de unidades, circunstância que seria “extremamente danosa ao SFH”, pois bloquearia “um valor expressivo de capital, cujo retorno deveria reverter para a carteira de crédito imobiliário, propiciando novas operações de crédito para famílias sem casa própria”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

**REsp 1.509.933**

**Date Created**

13/03/2017