

Rescisão de contrato de venda não afasta aluguel por uso do imóvel

Para evitar enriquecimento sem causa do consumidor, nos casos em que houver rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, será devido o pagamento de aluguel proporcional ao tempo de permanência, independentemente do motivo ou do causador da desistência do negócio.

José Alberto/STJ



Ministro Villas Bôas Cueva manteve dedução do valor de aluguel por tempo em que imóvel foi ocupado da restituição deferida para compradoras que desistiram de compra por problemas com vendedor.
José Alberto/STJ

Esse foi o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao negar provimento a um recurso contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que condenou as autoras da ação a pagar pela ocupação temporária de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda.

As duas compradoras acertaram a aquisição de uma casa e, posteriormente, descobriram que ela estava em terreno de marinha. Após as tentativas de regularizar a situação, ajuizaram ação para desfazer o negócio e pediram a devolução dos valores pagos mais a condenação dos responsáveis por danos materiais e morais.

Do total obtido na ação, o tribunal fluminense determinou que fosse deduzido o valor correspondente à taxa de ocupação pelo período em que as compradoras permaneceram no imóvel, o que motivou o recurso ao STJ.

Mas, segundo o relator do caso, ministro Villas Bôas Cueva, a orientação adotada pelo acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência da corte, no sentido de que a utilização do imóvel objeto obriga ao pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência.

“O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação”, afirmou.

Para o relator, a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel determina a devolução do valor pago pela propriedade e a indenização pelas benfeitorias e, por outro lado, a restituição do imóvel e o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação da propriedade objeto do contrato rescindido.

“O descumprimento contratual por parte da vendedora provoca determinadas consequências que, todavia, não isentam o comprador de remunerar o proprietário pelo período de ocupação do bem”, frisou Villas Bôas Cueva, seguido por todos os membros da turma. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

REsp 1.613.613

Date Created

23/08/2018