

STJ limita taxa de retenção por desistência de compra de imóvel

A fixação de um percentual máximo para retenção de valores pagos no caso de desistência de contrato de compra e venda de imóvel não viola o princípio da liberdade de contratar, mesmo se feito de maneira abstrata por decisão judicial.

Marcelo Camargo/Agência Brasil



Desistência da compra por culpa do comprador permite que o vendedor mantenha uma parte do valor já recebido
Marcelo Camargo/Agência Brasil

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento a recurso especial ajuizado pelo Ministério Público de São Paulo para estabelecer limite de retenção de 25% dos valores pagos pelo adquirente que desistiu do negócio ou se tornou inadimplente.

O MP paulista moveu ação civil pública contra duas imobiliárias que pactuavam em contrato a retenção de valores entre 50 e 70% do montante pago pelo adquirente na hipótese de resolução do contrato de aquisição de unidades imobiliárias, em virtude da inadimplência do consumidor.

As instâncias ordinárias julgaram improcedente o pedido de limitação porque acarretaria a indevida intervenção na liberdade contratual. O STJ, no entanto, há mais de dez anos admite que esse limite para a taxa de retenção seja fixado em decisão judicial.

A princípio, a corte entendia que a porcentagem deveria ser fixada à luz das particularidades de cada caso concreto. A evolução da jurisprudência levou ao entendimento de que esse montante deveria corresponder a algo entre 10% e 25%.

Mais recentemente, a 2ª Seção mudou essa orientação e passou a prever que o referido percentual deveria ser determinado em patamar fixo, delimitado em 25% dos valores já pagos pelo adquirente para os contratos firmados antes da Lei 13.786/2018.

Gustavo Lima/STJ



Ministra Nancy Andrighi traçou histórico jurisprudencial sobre o tema no STJ
Gustavo Lima/STJ

Esse montante tem caráter indenizatório e cominatório, não depende da demonstração individualizada das despesas gerais pela imobiliária e inclui comissão de corretagem. Isso porque essa comissão é considerada despesa administrativa da vendedora

“Assim, superando-se o entendimento do acórdão recorrido de não ser possível limitar o percentual de retenção, deve-se julgar parcialmente procedente o pedido da ação coletiva de consumo de limitação do percentual de retenção por parte da recorrida na hipótese de desfazimento do contrato por iniciativa ou culpa do comprador, fixando-se o referido percentual em 25% dos valores, já abrangida a quantia paga pelo comprador a título de comissão de corretagem”, resumiu a ministra Nancy Andrighi, relatora.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.820.330

Date Created
23/12/2020