

Desistência de contrato por problema financeiro não gera devolução

A pessoa que assina contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, mas desiste do mesmo porque as parcelas se tornam muito caras, comete quebra antecipada do acordo e não tem direito à devolução de parte do valor já pago.

Reprodução



Desistência sem dívida também é quebra de contrato e não gera devolução das parcelas

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial de uma empresa de empreendimentos imobiliários que concordou com o pedido do comprador, mas não achou justo ser obrigada a devolver o dinheiro, com retenção de parte do valor já pago.

O contrato foi assinado para compra de um terreno em 120 parcelas. O comprador não chegou a ficar em dívida, mas após o pagamento de 60 delas informou que sua situação econômico-financeira tinha se complicado e que não conseguiria honrar o compromisso até o final.

O objetivo do comprador era fazer incidir o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor: o vendedor fica com parte do pagamento para ressarcir suas despesas e devolve o restante. Sugeriu 10% de retenção para a empresa.

A 3ª Turma, no entanto, entendeu que o procedimento a ser observado é o dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97. Assim, mesmo sem dívida, o comprador perde o bem alienado fiduciariamente, que é levado a leilão pelo credor; com o valor da venda, o resto do débito é satisfeito; se sobrar algo, é feita a devolução ao comprador.

"Em resumo, a formulação pelo adquirente de pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia sem a imputação de culpa ao vendedor, mas por conveniência do adquirente, representa quebra antecipada do contrato", concluiu o relator, ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Sergio Amaral



Entendimento do ministro Paulo de Tarso Sanseverino foi seguido por unanimidade
Sergio Amaral

Hipótese fora da lei

Ao analisar a matéria, o relator reconheceu que a jurisprudência do STJ varia de posicionamento: ora manda devolver os valores pagos nas parcelas, com pequena retenção; ora define que não há devolução, mas sim leilão do bem e quitação do débito.

Isso porque a hipótese de o comprador desistir do contrato por sua própria conveniência não consta na legislação brasileira. A Lei 9.514/97 trata do Sistema de Financiamento Imobiliário e tem o inadimplemento como pressuposto para a consolidação da venda do bem em leilão.

O pedido também não foi feito por onerosidade excessiva, já que não há vantagem extrema de uma parte sobre a outra ou mesmo acontecimento extraordinário e imprevisível a justificá-la.

Ainda assim, o ministro Paulo de Tarso Sanseverino apontou que essa postura deve ser entendida como comportamento que se mostra contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário. Os contratos devem ser cumpridos, pois foram livremente pactuados.

"A figura bem se compatibiliza com o instituto da quebra antecipada (ou *anticipatory breach* na *common law*), segundo o qual há inadimplemento, mesmo antes do vencimento, quando o devedor pratica atos abertamente contrários ao cumprimento do contrato, como a pretensão de resolução da avença", concluiu.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.867.209

Date Created
01/10/2020