

Retenção em distrato de compra de imóveis deve ser de 25%, diz STJ

No caso de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel ocorrida por culpa do consumidor, o padrão-base da retenção pela construtora é 25% dos valores já pagos.

Reprodução



Reprodução

Esse é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, reafirmado pelo ministro Marco Buzzi, que deu provimento a agravo de uma incorporadora contra decisão do Tribunal de Justiça de Goiás que determinou que a empresa deveria restituir, em única parcela, os valores pagos com multa de 10%.

O recurso, ajuizado pelo escritório Mariano, Montalvão & Freitas, que representa a loteadora, sustenta que o valor de 10% de multa por distrato imotivado iria fazer com que a empresa arcasse com os prejuízos provocados por uma decisão unilateral do cliente.

Ao analisar o caso, o ministro lembrou que a 2ª Seção do STJ, no julgamento do Resp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a "orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal — retenção de 25% dos valores pagos — nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%", afirmou.

"No caso em apreço, a Corte de origem afirma genericamente que seria cabível a retenção no percentual de 10% considerando o montante já pago pelos compradores. Isto é, verifica-se que o aresto combatido não examinou o valor dos custos incorridos pela empresa ré e os contrapôs às quantias pagas pelos autores e ao valor do contrato, razão pela qual merece reforma no ponto", explicou.

O advogado **Arinilson Gonçalves Mariano** comemorou a decisão. "A decisão do STJ anulou taxas que poderiam ser consideradas abusivas e manteve os 25% do percentual. Em geral, os juízes julgavam as ações dentro de um parâmetro que previa que a porcentagem deveria ficar entre 10% e 25%. Porém, a sentença do ministro Marco Buzzi abriu caminhos para uma nova perspectiva sobre o assunto", afirma.

Nem 8 e nem 80

Em dezembro de 2020, 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.

No caso, 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.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

AREsp 1.851.616

Date Created

27/08/2021