

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso REsp 59.870/
Tribunal STJ
Relator Barros Monteiro

IMÓVEL — DESFAZIMENTO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - RETENÇÃO DE 30% - ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Trata-se de ação movida pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP contra mutuária objetivando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e o recebimento da totalidade das parcelas pagas, em face de duplo inadimplemento contratual, pelo não pagamento de prestações e, ainda, por haver alienado o imóvel a terceiros, estranhos ao empreendimento habitacional de baixa renda promovido pela autora. - A pretensão foi acolhida em parte pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, julgados procedentes o pedido de rescisão e a reintegração na posse do imóvel, porém determinada a devolução à ré da integralidade das parcelas pagas. - A controvérsia, portanto, cinge-se à postulação da autora de retenção das parcelas. - Há muito vem a jurisprudência do STJ afastando cláusulas ou pedidos que, tanto em caso de ação movida pelo adquirente, por desistência na aquisição de imóvel, como em hipótese de rescisão do contrato por iniciativa dele por inadimplemento da vendedora ou dele mesmo em relação a ela, importem na perda total do preço pago. - Por outro lado, também não há sentido em que alguém receba um imóvel, tome posse do mesmo, venda-o ou ceda-o a terceiros desautorizadamente e, além de ter dado causa à rescisão, quer por tal fato, quer pelo atraso no pagamento das prestações, ainda faça jus a receber tudo o que pagou, sem sofrer sanção de espécie alguma. - Cumpre salientar que a mutuária ré ocupou o imóvel e o transferiu irregularmente, de modo que provavelmente se encontra o mesmo deteriorado, havendo para a COHAB, além do custo administrativo que já teve para aliená-lo à mutuária, um outro para recuperá-lo e mais um tanto para novamente vendê-lo como usado, portanto com depreciação em relação a um novo. - No EREsp n. 59.870/SP, em que a situação não era nem tão grave em desfavor do adquirente, a 2ª Seção definiu como razoável, para o ressarcimento de tais despesas da construtora, um percentual de retenção, a seu favor, da ordem de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas pelo comprador (cf. voto do Min. Barros Monteiro). - Seguindo nesse novo rumo, a 4ª Turma também fixou o mesmo percentual no REsp n. 196.311/MG, de relatoria do douto Min. Cesar Asfor Rocha, unânime, DJ de 19.08.02. - Também no julgamento dos REsp. n. 59.626/SP e 218.032/MG, de minha relatoria, decidiu-se, respectivamente, que: "CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DA CORTE. I. Celebrado o contrato antes da vigência do Código de Defesa do Consumidor, válida é a cláusula que prevê a perda das prestações pagas de um contrato de promessa de compra e venda. II. Todavia, tal direito não é absoluto, havendo que conformar-se às particularidades de cada caso concreto e consideradas as custas administrativas, operacionais e de corretagem da empresa construtora, sob pena de injustificada redução patrimonial. Retenção fixada em 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas. III. Recurso especial conhecido e parcialmente provido." (4ª Turma, unânime, DJ de 02.12.2002) "CIVIL E PROCESSUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO PELO COMPRADOR POR INSUPORTABILIDADE DA PRESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO SOBRE PARTE DAS PARCELAS PAGAS (25%). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924. I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por

iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (EREsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2000). II. Pretensão que não fica obstada pelo fato de o comprador, no momento em que notifica a vendedora dessa pretensão, se achar em dia com as parcelas, por não ser razoável exigir-se, para a prova da alegação das dificuldades econômicas, o prévio inadimplemento obrigacional, se o autor prefere ainda honrar, apesar dos ônus, seus compromissos, até o instante em que submete a questão ao Poder Judiciário. III. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, em face do desgaste no imóvel devolvido e das despesas realizadas pela vendedora com corretagem, propaganda, administrativas e assemelha

EMENTA

Rescindido o contrato de aquisição do imóvel em razão de dupla inadimplência da mutuária, que além de não pagar as prestações do financiamento ainda alienou o imóvel a terceiros, que o ocupam irregularmente, cabe retenção a favor da COHAB de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento por despesas administrativas e pela deterioração e perda do valor do imóvel pelo uso. - O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Fixação de percentual de retenção pelo STJ.