

Cumprimento do contrato de compra e venda impede consumidor de desistir, diz STJ

20/12/2023

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que o cumprimento integral do contrato de compra e venda de imóvel por ambas as partes impossibilita o exercício do direito de desistência previsto no Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Para o colegiado, o adimplemento integral das obrigações, tanto pelo fornecedor quanto pelo consumidor, caracteriza cumprimento de contrato, com a consequente extinção do negócio jurídico. Assim, a turma estabeleceu o entendimento de que a quitação afasta a pretensão do consumidor de exercer o direito de desistência para desfazer o negócio.

No caso submetido à apreciação do STJ, o comprador ajuizou ação de resolução contratual alegando que o imóvel não teria sido entregue em sua totalidade, pois alguns dos equipamentos comuns prometidos para o empreendimento — como sauna, quadra poliesportiva e calçamento — não estariam devidamente concluídos.

O juízo de primeiro grau julgou o pedido improcedente, considerando que o contrato já estava totalmente quitado e não era possível desfazê-lo. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) deu parcial provimento à apelação para garantir a possibilidade de desistência mediante retenção de 20% do valor pago.

Ao restabelecer a sentença de primeiro grau, a relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andriahi, explicou, citando precedentes do tribunal, que o direito de desistência se justifica quando as prestações se tornam insuportáveis para o consumidor — o que não ficou demonstrado no caso em julgamento.

Além de as partes terem cumprido suas obrigações contratuais, o processo indica que o consumidor utilizou o imóvel comprado em pelo menos duas oportunidades. Assim, a ministra ressaltou que o rompimento do contrato já cumprido, por mera desistência imotivada do consumidor, promoveria insegurança jurídica no mercado imobiliário.

“Facultar ao promitente comprador, após o pagamento de todas as parcelas do preço, a desistência do contrato significaria chancelar verdadeiro comportamento contraditório, em afronta à boa-fé objetiva“, declarou a relatora. *Com informações da assessoria de comunicação do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 2.023.670**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-dez-20/cumprimento-do-contrato-de-compra-e-venda-impede-consumidor-de-desistir-diz-stj/>

