

**DECISÃO**

13/03/2017 09:44

**Não é abusiva cláusula que responsabiliza comprador pela desocupação de imóvel adquirido da CEF**

A cláusula contratual que impõe ao comprador a responsabilidade pela desocupação do imóvel ocupado, comum em contratos de compra de bens da Caixa Econômica Federal (CEF), não é abusiva, segundo entendimento unânime da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A decisão foi tomada na análise de recurso interposto pelo Ministério Público Federal (MPF), que considerou a cláusula abusiva porque "sujeita exclusivamente o consumidor a eventuais providências necessárias à desocupação do imóvel, quando ocupado por terceiros".

Para o MPF, essa obrigação é "excessivamente onerosa", na medida em que o comprador passa a arcar com todas as despesas antes de assumir a posse do imóvel, como prestações do financiamento, condomínio, água, luz, IPTU e demais encargos.

**Preço**

De acordo com o relator do caso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, a oferta desses imóveis se dá por preço "consideravelmente inferior" ao valor real, em razão da situação peculiar em que se encontram, principalmente porque estão ocupados.

"Não havendo omissão sobre o fato de o bem estar ocupado por terceiro, não se afigura iníqua ou abusiva, não acarreta exagerada desvantagem para o adquirente nem cria situação de incompatibilidade com os postulados da boa-fé e da equidade a cláusula contratual que impõe ao adquirente o ônus pela desocupação do imóvel", considerou o ministro.

Cueva salientou ainda que a aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) não afasta a liberdade de contratação e a força vinculante do contrato. Para ele, o SFH tem regime jurídico próprio, de modo que há diversos mecanismos a fim de atender as suas peculiaridades.

**Segurança**

"A estabilidade nas relações entre mutuários e o agente financeiro e o prestígio à segurança jurídica no âmbito das obrigações pactuadas são caminhos para manter a higidez do sistema e viabilizar que um maior número de pessoas possa adquirir um imóvel", afirmou.

O relator sublinhou que a oferta de imóvel nas condições em que se encontra é compatível com as diretrizes do SFH e com a "lógica do sistema financeiro", já que evita o estoque de unidades, circunstância que seria "extremamente danosa ao SFH", pois bloquearia "um valor expressivo de capital, cujo retorno deveria reverter para a carteira de crédito imobiliário, propiciando novas operações de crédito para famílias sem casa própria".

Leia o [acórdão](#).

Esta notícia refere-se ao(s) processo(s):

- **REsp 1509933**

Atendimento à imprensa: (61) 3319-8598 | [imprensa@stj.jus.br](mailto:imprensa@stj.jus.br)

Informações processuais: (61) 3319-8410