

**Financiamento habitacional - Cohab - Contrato  
de promessa de compra e venda -  
Inadimplemento - Rescisão - Reintegração de  
posse - Possibilidade - Devolução de prestações  
- Inaplicabilidade**

Ementa: Civil. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Cohab. Reconhecimento, de ofício, de nulidade de cláusulas contratuais. Restituição de parcelas e indenização de benfeitorias. Impossibilidade.

- Sob a ótica do Superior Tribunal de Justiça, não é cabível que o juiz intervenha, de ofício, na relação contratual e amplie os limites objetivos da lide.

- Em contrato de promessa de compra e venda de imóvel popular disponibilizado pela Cohab, no qual o mutuário se encontra inadimplente há mais de 9 anos, não cabe a devolução de parcelas pagas antes do inadimplemento ou indenização de benfeitorias cuja existência não restou demonstrada.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0245.04.057315-7/001 - Comarca de Santa Luzia - Apelante: Cohab MG/Cia. de Habitação de Minas Gerais - Apelados: Irismar Pereira dos Santos e outra, representados pelo Curador Especial José Maria Carvalho - Relator: DES. ALBERTO VILAS BOAS**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 24 de novembro de 2009. - Alberto Vilas Boas - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. ALBERTO VILAS BOAS - Conheço do apelo.

A apelante objetiva a rescisão de contrato de promessa de compra e venda e a reintegração de posse de imóvel em face dos apelados, que, há mais de oito anos, não quitam prestação mensal alguma e permaneceram na fruição do bem, tendo inclusive o alienado ou o locado a terceiros.

Citados por edital, foram os demandados Irismar Pereira dos Santos e sua mulher representados por curador especial, que pleiteou a restituição das parcelas quitadas e indenização por benfeitorias, pedidos que foram parcialmente acolhidos.

Não obstante existam posições antagônicas nesta Corte acerca da possibilidade de se pleitear a restituição de parcelas em ações desta espécie, bem como quanto aos poderes do curador especial para tal pedido, tenho que a questão perde relevo, na medida em que os elementos dos autos indicam que os réus não fazem jus à devolução de qualquer valor.

Com efeito, o contrato foi celebrado em 1987, com Mônica Maria Silva Fernandes, que, em maio de 1993, cedeu os direitos e obrigações a ele inerentes aos réus (f. 30/32) e, a partir de julho de 2000, cessaram os pagamentos das prestações mensais.

Ou seja, há cerca de nove anos, os apelados - ou a quem foram cedidos irregularmente direitos - ocupam o imóvel sem desembolsar quantia alguma e, diante disso, tenho como viável considerar que as parcelas já quitadas sejam utilizadas como reparação para perdas e

danos (advindas da natural depreciação) e fruição do bem, como alegado pela apelante.

Não é razoável pretender-se que os apelados sejam desonerados dessa medida, porquanto seria o mesmo que lhes propiciar a moradia gratuita em detrimento de milhares de outros cidadãos que se encontram à espera de imóveis a baixo custo, financiados pela autora e que têm condições de honrar as prestações mensais.

A respeito do tema, esta Câmara já decidiu:

Promessa de compra e venda. Rescisão contratual e reintegração de posse. Revisão de ofício de cláusulas e multa contratuais. Determinação, na sentença, de devolução de parte das parcelas pagas. Inviabilidade. Inexistência de reconvenção, sequer de pedido do réu a respeito. Caso concreto específico. Companhia estadual de habitação. Atividade de financiamento para população de baixa renda. - Não há de se falar em devolução do valor de parte das parcelas pagas do financiamento ao promitente comprador, em revisão de cláusulas e multa contratuais, nem tampouco em retenção de benfeitorias, quando inexistente nos autos reconvenção, nem sequer pedido do réu a respeito. Ademais, no caso concreto e específico, a financiadora, por sua própria denominação, é companhia estadual de habitação, sociedade de economia mista que desenvolve atividade de relevante interesse público e social, tendo por objetivo facilitar o financiamento de imóveis residenciais à população de baixa renda. Não busca, pois, primordialmente, o lucro por si, o qual, diferentemente do que ocorre nos moldes das entidades similares de caráter estritamente privado, é revertido, em parte, para outros financiamentos à coletividade carente de maior renda. Assim, a devolução de parte das parcelas pagas também poderá prejudicar a concretização da finalidade coletiva em benefício do interesse individual da apelada. (Ap. Cív. nº 1.0245.02.014260-1/001, Rel. Des. Geraldo Augusto, j. em 15.5.07.)

É igualmente inadmissível a devolução de valores a título de benfeitorias cuja existência nem sequer foi demonstrada, inexistindo prova de sua necessidade e valor.

Demais disso, há notícia de que o imóvel nem mesmo está mais na posse dos réus (f. 37, 58-v.), donde é possível inferir que houve negócio jurídico entre estes e o atual morador - que, por certo, envolveu algum valor monetário, ainda que diminuto -, burlando até mesmo a lista de espera referida, além dos fins a que se presta o financiamento em comento.

Enfatizo, por conseguinte, que deve ser excluída da sentença qualquer espécie de compensação a ser realizada em favor dos réus que fraudaram a intenção estabelecida no contrato e impediram que o seu objetivo social fosse alcançado, na medida em que a habitação popular é uma necessidade premente no País.

Por certo, não se pode permitir que, após habitar gratuitamente o imóvel por quase dez anos e, aparentemente, ainda dele se desfazer, queira o curador especial garantir, como conseguiu, o direito de reaver as prestações pagas antes do inadimplemento e benfeitorias cuja existência, repita-se, nem sequer restou demonstrada.

A pretensão é juridicamente imoral e viola a função social do contrato na espécie em julgamento, sendo certo, ainda, que precedentes mais recentes do Superior Tribunal de Justiça não autorizam o juiz a intervir de ofício, no contrato, sem que haja solicitação da parte interessada:

Processual - Ação rescisória - Código do Consumidor - Direitos disponíveis - Revelia - Cláusulas contratuais - Apreciação *ex officio* - Princípio - Dispositivo - Impossibilidade.

I - Ao dizer que as normas do CDC são 'de ordem pública e interesse social', o art. 1º da Lei 8.078/90 não faz indisponíveis os direitos outorgados ao consumidor - tanto que os submete à decadência e torna prescritíveis as respectivas pretensões.

II - Assim, no processo em que se discutem direitos do consumidor, a revelia induz o efeito previsto no art. 319 do Código de Processo Civil.

III - Não ofende o art. 320, II, do CPC, a sentença que, em processo de busca e apreensão relacionado com financiamento garantido por alienação fiduciária, aplica os efeitos da revelia.

IV - Em homenagem ao método dispositivo (CPC, art. 2º), é defeso ao juiz rever de ofício o contrato para, com base no art. 51, IV, do CDC anular cláusulas que considere abusivas (REsp 702.524/RS).

V - Ação rescisória improcedente. (REsp nº 767.052/RS - Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros - DJU de 1.8.2007, p. 459.)

Logo, se o pedido formulado na contestação de f. 88/91 se refere apenas à restituição de parcelas quitadas e benfeitorias e se nada se discutiu quanto à eventual nulidade de outras cláusulas contratuais, é defeso inovar e ampliar objetivamente os limites da defesa de modo a mitigar a cláusula penal, bem como determinar o percentual de juros a incidir na espécie.

Por conseguinte, dou provimento ao recurso e julgo procedente o pedido inicial, prejudicadas as demais preliminares invocadas pelo apelante (art. 249, § 2º, CPC).

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES EDUARDO ANDRADE e GERALDO AUGUSTO.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO.