

**Rescisão contratual - Imóvel - Compra e venda -
Pedido contraposto - Revisão - Impossibilidade -
Sentença *ultra petita* - Parte excedente -
Decote de ofício**

Ementa: Apelação cível. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. Pedido contraposto. Revisão. Impossibilidade. Sentença *ultra petita*. Decote, de ofício, da parte excedente.

- O inadimplente confesso deve requerer a revisão de cláusulas contratuais em reconvenção, por se tratar de nova pretensão, não podendo ser apreciada como mero pedido contraposto suscitado via contestação em ação de rescisão de contrato.

- Em privilégio aos princípios da instrumentalidade e economia processual, da sentença *ultra petita* é possível decotar apenas a parte que excede o pedido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0701.02.011044-4/001 - Comarca de Uberaba - Apelante: MRV Consórcio Residencial Daniela - Apelado: Terezinha Antunes Fonseca - Relatora: DES.ª CLÁUDIA MAIA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incor-

porando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM ACOLHER PRELIMINAR DE JULGAMENTO *ULTRA PETITA* SUSCITADA DE OFÍCIO PELA RELATORA PARA DECOTAR A PARTE EXCEDENTE E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 4 de junho de 2009. - *Cláudia Maia* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª CLÁUDIA MAIA - Trata-se de recurso de apelação interposto por MRV Consórcio Residencial Daniela contra sentença proferida pela Juíza da 3ª Vara da Comarca de Uberaba, Dr.ª Régia Ferreira de Lima, que, nos autos da ação de rescisão de contrato ajuizada contra Terezinha Anthunes Fonseca, conferiu o seguinte desfecho à lide:

Ante o exposto, julgo improcedente o pedido. Acatando o pedido de purgação da mora, determino à requerida que efetive o depósito em face da existência de crédito em favor da requerente no montante de R\$ 1.149,37 com juros de mora de 1% (um por cento) a contar da data em que o pagamento deveria ter sido efetivado com correção monetária também desde a data em que deveria ter sido efetivado, conforme consta em f. 435, dos autos (05.03.2001).

Nas razões recursais de f. 530/536, suscita a apelante preliminar de nulidade da sentença, sob o fundamento de que teve indeferido o pedido de atualização, pelo perito, do débito apurado. No mérito, diz que a dívida deverá ser atualizada monetariamente e acrescida de juros remuneratórios, até a data do efetivo pagamento, assim como dos encargos da mora, sendo estes juros e multa, nos termos do contrato.

A apelada apresentou contrarrazões recursais às f. 541/549, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida a espécie de ação ordinária por meio da qual a parte autora pretende a rescisão do contrato de promessa de compra e venda firmado com a requerida e, por via de consequência, a retomada do imóvel com a sua condenação ao pagamento de multa compensatória e indenização por perdas e danos.

O feito culminou na sentença de f. 515/520, por meio da qual a Magistrada *a quo* julgou improcedente o pedido inicial e determinou que a apelada efetivasse o depósito da quantia de R\$ 1.149,37 (mil cento e quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), a título de purgação da mora.

Ocorre que o julgamento do feito se deu fora dos limites da lide, em desobediência ao que alude o art. 460 do CPC, *in verbis*:

Art. 460. É defeso ao juiz proferir sentença, a favor do autor, de natureza diversa da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

Parágrafo único. A sentença deve ser certa, ainda quando decida relação jurídica condicional.

Como se sabe, cabe ao juiz sentenciante decidir a lide nos limites em que foi proposta, não podendo conceder à parte providência além da requerida na inicial (sentença *ultra petita*), aquém do pedido (decisão *citra petita*) e, muito menos, fora do requerido pelas partes (sentença *extra petita*).

Confira os ensinamentos de Nelson e Rosa Maria, acerca do tema:

Pedido e sentença. Deve haver correlação entre pedido e sentença (CPC 460), sendo defeso ao juiz decidir aquém (*citra* ou *infra petita*), fora (*extra petita*) ou além (*ultra petita*) do que foi pedido, se para isto a lei exigir a iniciativa da parte. Caso decida com algum dos vícios apontados, a sentença poderá ser corrigida por embargos de declaração, se *citra* ou *infra petita*, ou por recurso de apelação, se tiver sido proferida *extra* ou *ultra petita*. Por pedido deve ser entendido o conjunto formado pela causa (ou *causa petendi*) e o pedido em sentido estrito. A decisão do juiz fica vinculada à causa de pedir e ao pedido (NERY JÚNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação processual extravagante em vigor*. 6. ed., São Paulo: RT, 2002, p. 477, nota 2).

Com efeito, na hipótese de o magistrado decidir além da espécie de provimento ou solução pretendida pelo demandante, em flagrante violação ao princípio da congruência, incorre a sentença em vício *ultra petita*. Segundo leciona Sérgio Sahione Fadel, a interpretação restritiva do pedido, “significa que, em nenhum caso, o juiz poderá deferir mais do que o autor tenha pleiteado” (*Código de Processo Civil comentado* - art. 1º a 1.220. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 369).

In casu, não deveria a Julgadora monocrática ter condenado a apelada a efetivar o depósito do valor apurado em perícia porque a ação de rescisão de contrato não comporta a purga da mora nem a revisão do contrato quando formulados como mero pedido contraposto.

Ora, o inadimplente confesso deve requerer a revisão de cláusulas contratuais em reconvenção, por se tratar de nova pretensão, não podendo ser apreciada como mero pedido contraposto suscitado via contestação em ação de rescisão de contrato.

A esse respeito, colacionam-se os arestos deste eg. Tribunal:

Ementa: Ação de rescisão contratual c/c perdas e danos. Pedido de revisão contratual. Impossibilidade de apreciação via contestação. Objeto de reconvenção. Cobrança antecipada de VRG. Compra e venda à prestação. Inadimplência confessada pela ré. - Pretendendo o réu a revisão do con-

trato, objeto da ação de rescisão, deverá apresentar seu pedido em reconvenção, por se tratar de nova pretensão, não podendo tais pedidos ser apreciados via contestação. Proceda a rescisão de contrato de arrendamento mercantil, que, diante da antecipação do pagamento do valor residual garantido, descaracterizou-se para contrato de compra e venda a prazo, quando comprovada a inadimplência da parte arrendatária. Súmula: Negaram provimento (Número do processo: 1.0707.02.053329-5/001 - Relator: Des. Valdez Leite Machado - Data do julgamento: 25.05.2006 - Data da publicação: 13.06.2006).

Ementa: Ação de rescisão contratual c/c perdas e danos e pedido de antecipação de tutela. Pedido de assistência judiciária desacompanhado de declaração de pobreza: indeferimento. Inadimplência confessada pelo réu. Pedido de revisão contratual. Impossibilidade de apreciação via contestação/apelação. Objeto de reconvenção. Condenação em honorários advocatícios: independe da porcentagem de êxito da demanda. Inteligência do art. 20, § 3º, do CPC. - Ausente a declaração de pobreza na instrução do pedido de assistência judiciária, inexistem condições para o seu deferimento. Pretendendo o réu - inadimplente confesso - a revisão do contrato, objeto da ação de rescisão, deverá apresentar seu pedido em reconvenção, por se tratar de nova pretensão, não podendo tais pedidos ser apreciados via contestação/apelação. Nos termos do art. 20, § 3º, do CPC, a condenação em honorários advocatícios não depende da porcentagem de êxito da demanda. Súmula: Negaram provimento. (Número do processo: 2.0000.00.500254-8/000 - Relator: Des. José Antônio Braga - Data do julgamento: 30.05.2006 - Data da publicação: 1º.07.2006).

Ementa: Rescisão de contrato. Bens imóveis. Compra e venda. Imediata transferência da posse. Alienação fiduciária. Sinal. Pagamento. Reconvenção. - Uma vez comprovada a mora do promissário comprador de bem imóvel, não é vedado ao promitente vendedor, na proteção do seu direito, o manejo da ação de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse e pedido de perdas e danos, remédio processual apto a resolver a situação jurídica efetivamente contaminada pelo inadimplemento da obrigação assumida. Não se traduz em contrato de alienação fiduciária a compra e venda de imóvel, cujo promissário comprador, mediante o isolado pagamento do sinal, é imitado na posse do bem, passando a deste usufruir. No âmbito das ações cognitivas, caso pretenda o réu se voltar contra o autor, buscando revisão de cláusulas contratuais ditas abusivas, há de se valer do instituto da reconvenção, nos moldes traçados pelo Estatuto Processual Civil.

Súmula: Rejeitaram a preliminar e negaram provimento (Número do processo: 2.0000.00.393814-9/000 - Relator: Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes - Data do julgamento: 07.08.2003 - Data da publicação: 03.09.2003).

Em casos como o dos autos, em que a parte autora busca a rescisão do contrato por inadimplemento, é possível apurar a existência de saldo devedor com a finalidade de verificar se houve o adimplemento substancial do contrato, fato capaz de ensejar a improcedência do pedido inicial, conforme entendimento majoritário da doutrina e da jurisprudência.

Na hipótese em julgamento, a Magistrada *a quo*, verificando que a ré cumpriu com quase a integralidade do contrato (f. 520), deveria ter-se limitado a julgar improcedente o pedido inicial. Extrapolou os limites da lide ao determinar a efetivação do depósito do valor apurado em perícia, porquanto a revisão do contrato não estava autorizada no presente caso.

Por outro lado, privilegiando os princípios da instrumentalidade e da economia processual, da sentença *ultra petita* é possível decotar apenas a parte que excede o pedido.

Sendo assim, tendo em vista que o *decisum* recorrido também decidiu a *quaestio* ao julgar improcedente o pedido inicial (em reconhecimento ao adimplemento substancial do contrato), não há necessidade de que ele seja integralmente anulado.

Nesse caso, basta extirpar a parte que excede ao pedido formulado, qual seja a condenação da ré na obrigação de fazer o depósito, em razão do princípio da economia processual.

Em assim sendo, restam prejudicadas as razões recursais, na medida em que o apelante se insurge, tão somente, quanto ao valor do depósito, não apresentando inconformismo quanto à parte da sentença que julgou improcedente o pedido inicial.

Por outro lado, considerando que o pedido de rescisão do contrato restou improcedente e à luz do princípio da instrumentalidade, há de se permitir à apelante o levantamento do valor depositado à f. 287, tido como incontroverso.

Eventual cobrança de saldo remanescente deverá ser realizada em ação própria, oportunidade em que será permitida ampla discussão acerca dos encargos incidentes sobre o débito, não sendo admissível, nesta demanda, travar qualquer discussão acerca do *quantum* devido pela requerida.

Diante do exposto, com respaldo nos princípios do livre convencimento motivado e da fundamentação dos atos jurisdicionais, suscito, de ofício, preliminar de nulidade parcial da sentença para decotar a parte que determinou à requerida a efetivação do depósito no valor de R\$ 1.149,37 e, no mérito, nego provimento ao recurso, mantendo a parte da sentença que julgo improcedente o pedido inicial.

Custas recursais, pela apelante.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES NICOLAU MASSELLI e ALBERTO HENRIQUE.

Súmula - ACOLHERAM PRELIMINAR DE JULGAMENTO *ULTRA PETITA* SUSCITADA DE OFÍCIO PELA RELATORA PARA DECOTAR A PARTE EXCEDENTE E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

...