

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CASA PRÓPRIA - SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - COHAB/MG - INADIMPLENTO - RETOMADA DO IMÓVEL - RESCISÃO CONTRATUAL - ESBULHO - CARACTERIZAÇÃO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - RECONVENÇÃO - INEXISTÊNCIA - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - IMPOSSIBILIDADE - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INAPLICABILIDADE

Ementa: Reintegração de posse. Rescisão de contrato de promessa de compra e venda. Inadimplência. Esbulho. Devolução das parcelas pagas.

- “Descumprindo a parte contrato administrativo de aquisição de moradia, firmado com o Poder Público, consistente em ceder a terceiro o imóvel objeto do contrato, resulta caracterizado o esbulho, ensejando a concessão da proteção possessória respectiva, não havendo falar em devolução dos valores pagos, seja porque o pacto se deu anteriormente ao Código de Defesa do Consumidor, seja porque a requerida já se beneficiou do uso do imóvel” (TJMG, Ap. nº 1.0024.97.106.250-0, Rel. Des. Lucas Sávio).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0245.02.013246-1/001 - Comarca de Santa Luzia - Apelante: Cohab/MG - Cia. de Habitação do Estado de Minas Gerais - Apelados: Colomy Veiga e sua mulher, representados por curador especial - Relator: Des. ALVIM SOARES

Acórdão _____

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª 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 PARCIAL.

Belo Horizonte, 10 de outubro de 2006. -
Alvim Soares - Relator.

Notas taquigráficas _____

O Sr. Des. Alvim Soares - Conheço do recurso interposto, visto que próprio, tempestivo e devidamente preparado.

Perante a Terceira Vara Cível da Comarca de Santa Luzia, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab/MG ajuizou a presente ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse em face dos aqui apelados Colomy Veiga e sua mulher, Maria da Conceição Veiga, afirmando que pactuou com os requeridos um contrato particular de promessa de compra e venda de um imóvel, sendo que estes não honraram os compromissos assumidos quanto à amortização da dívida, infringiram cláusula contratual ensejando a retomada do imóvel e a conseqüente rescisão do contrato pela caracterização do esbulho possessório; juntou documentos.

Citados por edital, após diversas tentativas em vão, os réus, por meio de curador especial nomeado, ofertaram a contestação de f. 71/79-TJ, argüindo preliminar de prescrição e requerendo a devolução dos valores pagos e a antecipação de seus honorários.

Após regular instrução, foi proferida a decisão monocrática às f. 117/123-TJ, com reconhecimento da procedência parcial do pedido, declarando rescindido o contrato, determinando a reintegração da autora na posse do imóvel e que se restituam aos apelados 70% das prestações pagas.

Não se conformando com o decidido na instância planicial, a requerente apresentou recurso de apelação de f. 124/137-TJ, alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença, por entendê-la *extra petita*, a impossibilidade de restituição das parcelas pagas, uma vez que não há pedido expresso em reconvenção e porque não pode o curador especial pleitear dita devolução; quanto ao mérito, requereu a reforma do *decisum* no que tange à condenação a restituir os valores pagos pelos apelados, visto que, ao seu entender, esse valor deve ser revertido em perdas e danos em seu favor, aplicando-se o princípio da compensação, pois os apelados utilizaram o imóvel por mais de dez anos; contra-razões às f. 146/150-TJ, batendo-se pela manutenção da sentença proferida.

Data maxima venia, analisando percuientemente os autos, cotejando a questão posta

em recurso com o decidido na instância singular, tenho por razoável a irresignação sustentada pela sociedade-apelante; a uma, porque inaplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso em comento, já que o presente contrato de promessa de compra e venda fora firmado anteriormente à vigência do referido diploma legal; a duas, porque a restituição das prestações pagas só pode vir por meio de reconvenção, o que não ocorreu no caso *sub examine*.

Nesse diapasão, colhe-se da jurisprudência desta Corte:

Compromisso de compra e venda. Inadimplemento no pagamento das parcelas. Legalidade da sentença que determinou a rescisão do contrato e, por conseguinte, a reintegração na posse. Impossibilidade de se aplicar o CDC a contratos firmados antes de sua vigência (TJMG, Ap. nº 1.0000.00.299.079-4/000, Rel. Des. Brandão Teixeira).

Contrato de promessa de compra e venda. Cohab/MG. Inadimplência. Rescisão do contrato. Pedido de restituição das parcelas pagas em contestação. Impossibilidade. - Na ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, ante a inadimplência do promitente comprador, o pedido de restituição das prestações pagas só pode ser feito através de reconvenção. E, em razão de o pedido de devolução das parcelas ter sido feito em sede de contestação, a questão deve ser discutida em ação própria. Apelação provida (TJMG, Ap. nº 1.0245.03.020425-0/001, Rel. Des. Eduardo Andrade).

Possui tal avença aspectos circunstanciais que afastam a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, porque a dita contratação não se situa na seara das relações de consumo, mas sim em âmbito especial delineado pela Lei nº 4.380/64, com a redação que lhe deu a Lei nº 5.049/66, atinente ao Sistema Financeiro de Habitação.

Assim, evidente se revela a inexistência de obrigação da apelante de devolver as prestações pagas, mesmo porque a recorrida já se beneficiou, por demais, do uso do imóvel, restando ressaltar que desde a assinatura do contrato os apelados

vinham usufruindo do imóvel, mesmo não pagando as prestações decorrentes do contrato.

Nesse sentido, vem entendendo este egrégio Tribunal de Justiça:

... não cabe na espécie a devolução das parcelas quitadas, como sentenciado, uma vez que, embora se utilizando diariamente da coisa alheia, os mutuários pararam de pagar as prestações mensais, fato, aliás, não negado por eles, não podendo ser beneficiados injustamente (TJMG, Ap. nº 1.0000.00.242.482-8/000, Rel. Aluízio Quintão).

Ademais, a aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não deveria ocorrer, visto que o contrato questionado fora celebrado no ano de 1987 e a Lei nº 8.078/90 só entrou em vigor seis meses após sua publicação, ou seja, apenas em 11.03.91; logo, em nome do princípio da irretroatividade das leis, o CDC não é aplicado; *in casu*, perfeitamente válida a perda dos valores que já haviam sido pagos antes da rescisão contratual.

Da atenta leitura dos autos, conclui-se que o Juiz decidiu não só sobre a reintegração de posse, mas também impôs uma condenação ao autor que não constitui objeto da lide, caracterizando a decisão como *ultra petita*.

Da sabença jurídica que, em se tratando de sentença *ultra petita*, segundo dominante jurisprudência, não há de ser considerada nula, bastando que seja reduzida aos limites do pedido; em sede de reintegração de posse, o pedido de indenização deve ser formulado e, não tendo os réus reconvindo a ação, formulando pedido de devolução das importâncias pagas, não cabe ao juiz determiná-la, acatando alegações contidas apenas em sede de contestação.

Assim ocorrendo, dispensando maiores digressões dialéticas sobre o *decisum*, dou parcial provimento ao apelo recursal para decotar da decisão guerreada a condenação da apelante à restituição de 70% das prestações pagas; no mais, deve pontificar o ato sentencial, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas, na forma da lei.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Edivaldo George dos Santos* e *Wander Marotta*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO PARCIAL.

-:-:-