

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - INADIMPLEMTO - RESCISÃO  
CONTRATUAL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CUMULAÇÃO DE PEDIDOS - RESTITUIÇÃO  
DAS PARCELAS PAGAS - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE**

**- Aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda, sendo devida, pois, em respeito ao princípio de vedação do enriquecimento sem causa, a restituição ao consumidor de parte dos valores pagos por ocasião da rescisão do referido contrato.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0245.02.004992-1/001 - Comarca de Santa Luzia - Relator: Des. MACIEL PEREIRA

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a Terceira 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 NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 7 de abril de 2005. -  
*Maciel Pereira* - Relator.

**Notas taquigráficas**

*O Sr. Des. Maciel Pereira* – Verificados os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Trata-se de ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse, ajuizada pela recorrente contra os recorridos, julgada procedente, determinando, todavia, a restituição, por parte da requerente, do percentual de 90% das prestações pagas devidamente corrigidas.

É, pois, dessa decisão que recorre a autora, sustentando que o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes está amparado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, não cabendo, portanto, a aplicação de qualquer outra legislação, nem mesmo o Código de Defesa do Consumidor.

Afirma, também, que, no caso, não há lugar para a devolução dos valores pagos, tendo em vista a aplicação do princípio da compensação, razão pela qual requer o provimento do recurso.

Não foram apresentadas as contrarrazões.

A Procuradoria-Geral de Justiça emite parecer no sentido da desnecessidade de sua intervenção no feito.

Discute-se, inicialmente, se ao caso são aplicáveis ou não as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem, analisando os autos, vemos que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado entre as partes em 06.04.92, data posterior à edição do Código acima referido, fato que nos conduz à conclusão de que suas cláusulas são, com efeito, a ele aplicadas.

Partindo desse raciocínio, temos que nos atentar para o enunciado do art. 53 do CDC:

Nos contratos de compra e venda de móveis e imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Esse dispositivo, para o doutrinador Jorge Alberto Quadros de Carvalho Silva:

...tem como fundamento o princípio de direito privado do enriquecimento sem causa, consoante o qual não é dado a ninguém enriquecer-se à custa de outrem, sem que haja uma causa que o justifique.

Com efeito, não é justa a retenção, pelo fornecedor, de parcelas pagas pelo consumidor, quando este incorra em mora pelo não-pagamento das últimas prestações.

Além do mais, é sabido que o consumidor, muitas vezes, paga tais parcelas com considerável sacrifício para, no caso de inadimplemento, perder tudo em favor do credor.

Lado outro, quanto à pretensão de compensação das parcelas pagas com o período de utilização do imóvel e sua conseqüente depreciação, mais uma vez sem razão a apelante.

Isso porque a compensação estatuída no art. 369 do CC/2002 somente se efetua entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis, não sendo este o caso dos autos, uma vez que a indenização não se encontra apurada, sendo, portanto, ilíquida.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso.

Sem custas.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Schalcher Ventura* e *Lucas Sávio V. Gomes*.

*Súmula* – NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-