



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001084-39.2011.815.0331

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS

APELANTE : Wellington Roberto Costa

ADVOGADOS : Maria da Penha Leite de Melo Pereira (OAB-PB Nº 15.226) e
Sérgio Augusto Lyra Ferreira Cajú (OAB-PB nº 8692)

APELADO : CCM-Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ADVOGADO : Isaac Ferreira Costa (OAB/PB 15.200)

ORIGEM : Juízo da 5ª Vara da Comarca de Santa Rita

JUIZ (A) : Andréa Arcoverde Cavalcanti Vaz

PRELIMINAR DE CONEXÃO. ART.517 DO CPC/1973. DOCUMENTOS QUE ESTAVAM EM POSSE DO PROMOVIDO DESDE A CONTESTAÇÃO E NÃO FORAM APRESENTADOS A TEMPO. INEXISTÊNCIA DE FORÇA MAIOR. REJEIÇÃO.

- O Apelante tinha plenas condições de juntar a documentação quando interpôs a contestação. Somente os fatos ainda não ocorridos até o último momento em que a parte poderia tê-los eficazmente argüido, em 1º. grau de jurisdição, ou os de que a parte não tenha conhecimento, é que podem ser suscitados em Apelação. Inexistindo qualquer exceção ou força maior, é inadmissível a apreciação dos fatos, razão pela qual, rejeito a preliminar.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA QUE DETERMINOU A IMISSÃO DE POSSE E O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO INDEVIDA DO BEM. IMÓVEL OCUPADO SEM QUE HOUVESSE CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO PELA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO APELO.

O pagamento do sinal e a assinatura do contrato não implica em transferência de propriedade do imóvel, uma vez que, em se tratando de casa financiada pela Caixa Econômica Federal, inúmeras são as

exigências que a Instituição Bancária faz. Outrossim, para ocorrer o financiamento, o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009) exige que a unidade habitacional não tenha sido habitada. Vê-se, deste modo, que a conduta do Apelante consistente em invadir o bem, opõe-se às regras do programa habitacional e até impede o próprio financiamento. A promessa de compra e venda somente se perfaz quando o financiamento bancário é aprovado.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em **REJEITAR a preliminar** e, no mérito, **DESPROVER** a Apelação, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 220.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Wellington Roberto Costa contra a Sentença que julgou procedente o pedido formulado na Ação de Rescisão de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pedido de Antecipação de Tutela, determinando a rescisão do Contrato de Compra e Venda de Imóvel Urbano, a reintegração do Promovente na posse do bem e condenando o Promovido ao pagamento de indenização a título de perdas e danos, fixada em R\$ 330,00 (trezentos e trinta reais) mensais, incidentes desde a ocupação até a efetiva devolução do bem.

No Recurso de Apelação de fls.102/108, alega a preliminar de conexão com o processo de nº 075.2011.033.500-5 que tramita na 2ª Vara de Bayeux. Afirma que “os documentos que provavelmente mudariam o entendimento do MM Juízo singular quando da prolação da Sentença embora tenham sido mencionados na contestação não estavam presentes nos autos” (sic). Entretanto, entende que a apresentação de prova documental na fase recursal é possível, desde que não caracterizada a má-fé e observado o contraditório.

No mérito, alega que a condenação ao pagamento de indenização pela ocupação do bem não observou que existia um contrato de

promessa de compra e venda, tendo ocorrido descumprimento do mesmo pelo Apelado que não regularizou a situação do imóvel mesmo estando este pronto para morar.

Argumenta que era obrigação da Apelada proceder com a regularização do imóvel junto a Caixa Econômica Federal, mas descumpriu o contrato, trazendo transtornos ao Apelante que se viu com risco de perder tanto o dinheiro pago como entrada do imóvel quanto o próprio bem.

Aduz que não há razões para permitir a rescisão contratual e a reintegração de posse, pois o Apelante ingressou no bem de forma mansa e pacífica, tendo a construtora entregado as chaves e concordado em audiência com a permanência dele no imóvel até a conclusão de um acordo, ficando o processo suspenso por trinta dias até que o Apelado regularizasse a documentação necessária para a aprovação do financiamento.

Requer, ao final, a reforma da Sentença.

Juntou documentos às fls.109/201.

Não foram apresentadas Contrarrazões.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça opinou pela rejeição da preliminar, sem manifestação quanto ao mérito.

É o relatório.

VOTO

DA PRELIMINAR

Alega o Recorrente que apresentou Contestação com preliminar de conexão com o processo de nº 075.2011.033.500-5 que tramita na 2ª Vara de Bayeux.

Afirma que “os documentos que provavelmente mudariam o entendimento do MM Juízo singular quando da prolação da Sentença embora tenham sido mencionados na contestação não estavam presentes nos autos”

(sic). Entretanto, entende que a apresentação de prova documental na fase recursal é possível, desde que não caracterizada a má-fé e observado o contraditório.

Inicialmente, impende registrar que o Enunciado Administrativo 2, aprovado pelo Plenário do Superior Tribunal de Justiça em 9/3/2016, dispõe: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça". 2. "Em homenagem ao princípio *tempus regit actum*, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a lei a reger o recurso cabível e a forma de sua interposição é aquela vigente à data da publicação da decisão impugnada, ocasião em que o sucumbente tem a ciência da exata compreensão dos fundamentos do provimento jurisdicional que pretende combater". (Precedente: AgRg no AREsp 814.494/PR, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Dje18/4/2016).

A matéria vai de encontro ao art.517 do CPC/1973, o qual prescreve que "as questões de fato, não propostas no juízo inferior, poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior".

No caso, não há motivo de forma maior. O Apelante tinha plenas condições de juntar a documentação quando interpôs a Contestação, tanto que o Recorrente menciona os mesmos em sua peça, porém esqueceu de anexá-los. Ademais, o Promovido pediu o julgamento antecipado da lide, sem produzir provas.

Somente os fatos ainda não ocorridos até o último momento em que a parte poderia tê-los eficazmente arguido, em 1º. grau de jurisdição, ou os de que a parte não tenha conhecimento, é que podem ser suscitados em Apelação.

Inexistindo qualquer exceção ou força maior, é inadmissível a apreciação dos fatos, razão pela qual, **rejeito a preliminar.**

DO MÉRITO

Alega o Apelante que não há razões para permitir a rescisão contratual e a reintegração de posse, pois ingressou no bem de forma mansa e pacífica, tendo a construtora entregado as chaves e concordado em audiência com a sua permanência no imóvel até a conclusão de um acordo, ficando o processo suspenso por trinta dias até que a Construtora regularizasse a documentação necessária para a aprovação do financiamento.

Inicialmente, cumpre dizer que não existe nenhuma prova de que a Construtora entregou as chaves. Consta nos autos que o imóvel foi invadido pelo Promovido, e ele não nega este fato, apenas tenta justificar que pagou uma entrada pelo bem e assinou um contrato de promessa de compra e venda.

O pagamento do sinal e a assinatura do contrato não implica em transferência de propriedade do imóvel, uma vez que, em se tratando de casa financiada pela Caixa Econômica Federal, inúmeras são as exigências que a Instituição Bancária faz.

No caso, o Promovente afirma que não houve aprovação do cadastro bancário do contratante e sua mulher, bem como, a Caixa Econômica fez novas exigências relativas à condição do imóvel, como, por exemplo, que a rua fosse pavimentada, não sendo esta a situação do bem objeto do contrato.

Outrossim, para ocorrer o financiamento, o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009) exige que a unidade habitacional não tenha sido habitada. Vê-se, deste modo, que a conduta do Apelante consistente em invadir o bem, opõe-se às regras do programa habitacional e até impede o próprio financiamento.

A promessa de compra e venda somente se perfaz quando o financiamento bancário é aprovado. No caso, não existem provas de que a Construtora criou obstáculos à aprovação do financiamento, até porque não

vendeu o bem para outra pessoa e tinha interesses financeiros na conclusão do negócio.

Ademais, se o Apelante achava que a Construtora não estava providenciando o financiamento do bem em tempo razoável, poderia ter procurado outro imóvel para financiar.

Frise-se que o valor dado como entrada não corresponde nem a quinze por cento do valor do imóvel.

Deste modo, a rescisão contratual e a reintegração de posse são medidas justas, uma vez que o Apelante descumpriu o contrato e invadiu a casa.

No que tange à indenização, esta deve ser mantida, pois a ocupação indevida causou inúmeros prejuízos ao Apelado, uma vez que não mais poderá vender o bem através do Programa Minha Casa Minha Vida, já que a Lei nº 11.977/2009 impõe o critério de unidade habitacional nova, que nunca tenha sido habitada, para financiamento.

Diante de todos os fundamentos expostos, **desprovejo o Recurso Apelatório.**

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Desembargador **Leandro dos Santos**, o Excelentíssimo Doutor **Carlos Eduardo Leite Lisboa** (*Juiz convocado para substituir a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti*) e o Excelentíssimo Desembargador **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão a representante do Ministério Público, Dra. **Vasti Cléa Marinho Costa Lopes**, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, no dia 07 de março de 2017.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator