**Contrato de gaveta só tem validade entre as partes**

**Jurisprudência - Registro de Imóveis.**

[Salvar](http://rogeriorubinrodrigues.jusbrasil.com.br/noticias/317932182/contrato-de-gaveta-so-tem-validade-entre-as-partes?utm_campaign=newsletter-daily_20160331_3103&utm_medium=email&utm_source=newsletter) • [2 comentários](http://rogeriorubinrodrigues.jusbrasil.com.br/noticias/317932182/contrato-de-gaveta-so-tem-validade-entre-as-partes?utm_campaign=newsletter-daily_20160331_3103&utm_medium=email&utm_source=newsletter#comments) • [Imprimir](http://rogeriorubinrodrigues.jusbrasil.com.br/noticias/317932182/contrato-de-gaveta-so-tem-validade-entre-as-partes?print=true) • [Reportar](http://rogeriorubinrodrigues.jusbrasil.com.br/noticias/317932182/contrato-de-gaveta-so-tem-validade-entre-as-partes?utm_campaign=newsletter-daily_20160331_3103&utm_medium=email&utm_source=newsletter)

Publicado por [Rogério Rodrigues](http://rogeriorubinrodrigues.jusbrasil.com.br/) - 1 dia atrás

16

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE GAVETA - IMÓVEL FINANCIADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - INADIMPLÊNCIA - RESCISÃO DO AJUSTE - POSSIBILIDADE DE PERDA DO IMÓVEL PELO CEDENTE - GARANTIA HIPOTECÁRIA - ARREMATAÇÃO EM LEILÃO - RESSARCIMENTO AO CESSIONÁRIO DAS PARCELAS PAGAS - IMPOSSIBILIDADE - FRUIÇÃO

- Admite-se a validade do que se denominou ``contrato de gaveta apenas entre os contratantes, não podendo ser oposto ao terceiro, em relação ao qual há garantia hipotecária, que a ele não anuiu.

- O descumprimento das obrigações contraídas pelo cessionário, no que diz respeito ao pagamento das prestações do mútuo, de responsabilidade do cedente, dá ensejo à rescisão contratual.

- Descabe a restituição dos valores pagos pelo cessionário, porquanto usufruiu, no exercício da posse, do imóvel cedido, sob pena de seu enriquecimento ilícito.

Apelação Cível nº 1.0701.05.124230-6/002 - Comarca de Uberaba - Apelante: Marcos Roberto Machado Rosa dos Santos - Apelados: Maria Aparecida Barcelos Pirro, José Luiz Pirro e sua mulher, Maria Aparecida Barcelos Pirro - Relator: Des. Márcio Idalmo Santos Miranda

**ACÓRDÃO**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao apelo.

Belo Horizonte, 15 de dezembro de 2016. - Márcio Idalmo Santos Miranda - Relator.

**NOTAS TAQUIGRÁFICAS**

DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Marcos Roberto Machado Rosa dos Santos contra a sentença (f. 256/261), proferida pelo douto Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba, que, em ``ação de cumprimento de contrato e em ``ação de reintegração de posse - conexas -, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, determinando que os réus restituam ao autor o que dele foi cobrado, em relação ao ágio, pela promessa de compra e venda frustrada que ajustaram.

Pretende o apelante, com seu inconformismo, a reforma da sentença hostilizada, de modo que sejam julgados procedentes os pedidos.

Em suas razões recursais, argumenta, em resumo, que firmou contrato de cessão de direitos e assunção de obrigações com os réus, sobre imóvel por eles financiado pela Caixa Econômica Federal, assumindo obrigação de pagamento das parcelas; que realizou melhoramentos no bem; que efetuou o pagamento de 32 (trinta e duas) prestações; que o imóvel foi ilegalmente retomado pelos réus, em ato de esbulho; que deve ser reintegrado na posse do bem e ressarcido do que efetivamente gastou com referência ao ágio cobrado pelos requeridos, às parcelas do mútuo quitadas e às benfeitorias realizadas no imóvel; que os apelados se aproveitaram de sua ausência para retomar o bem, de modo ilícito; que eles, em manifesta má-fé, arremataram o bem em leilão promovido pelo agente financeiro; que deve prevalecer a relação contratual estabelecida entre as partes; que não se admite que os recorridos, na posição de mutuários, arrematem o bem objeto do mútuo; que se beneficiaram das parcelas pagas pelo apelante, aduzindo que os valores são superiores ao que pagaria de aluguel, se considerado o período que dele usufruiu; que a sentença é ultra petita, pois foi além do pedido, conferindo aos réus pretensão não demandada.

Sem contrarrazões.

Preparo, ausente, por litigar o apelante com gratuidade neste processo.

É o relatório.

Passo ao voto.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo.

Inicialmente, esclareço que a preliminar arguida pelo recorrente - de nulidade da sentença por vício ultra petita - por ter determinado o decote, no valor a ser restituído, do que os réus despenderam com a retomada do bem, além de obstar a devolução das parcelas pagas, por conta do período em que o autor se utilizou do bem, é matéria que, a meu ver, guarda pertinência com o mérito da causa, e como tal será analisada.

Verifico dos autos que autor e réus ajustaram ``compromisso particular de cessão de direitos, assunção de obrigação e outras avenças (f. 16/20), pelo qual estes cederam àquele imóvel gravado de ônus hipotecário - em favor da Caixa de Econômica Federal - em virtude de contrato de financiamento realizado pelos requeridos com essa instituição financeira.

Sub-rogou-se o autor (f. 16/20), em 12.09.2001, mediante o pagamento de R$10.000,00 (dez mil reais), nos direitos dominiais sobre o bem e também nas obrigações dele decorrentes, notadamente a responsabilidade pela quitação das parcelas remanescentes, provenientes do mútuo, a teor do que dispõe a cláusula décima do contrato (f. 19).

Reconhece o autor, na petição inicial, que efetuou os pagamentos até maio de 2004, quando se tornou, então, inadimplente, o que motivou a adoção de atos expropriatórios, por parte do agente financeiro, bem como a retomada do imóvel, que diz clandestina, pelos réus.

Pretende ser ressarcido do que pagou a título de ``ágio, no importe de R$10.000,00 (dez mil reais), além das prestações do mútuo quitadas, enquanto ocupou o imóvel, bem como das benfeitorias que afirma ter incorporado ao bem.

O inconformismo, a meu aviso, não merece prosperar.

O que se verifica, nos autos, é que o imóvel objeto da lide foi transmitido sem que houvesse a transcrição do título perante o Cartório de Registro de Imóveis - ato que efetivamente transfere a propriedade de bens imóveis (art. 1.245, caput, do CCB/2002), porquanto financiado pela Caixa Econômica Federal, em favor da qual constituída garantia hipotecária sobre o bem.

São os chamados ``contratos de gaveta.

A informalidade na transmissão de direitos inerentes a bens imóveis, por meio dos denominados ``contratos de gaveta, causa as mais variadas intempéries para os envolvidos, como no caso em tela. Reflexões à parte, de todo o exposto, o que não deixa margem para dúvida é a inadimplência confessada pelo autor, no cumprimento da avença firmada com os réus.

Ora, se as prestações não foram pagas, o agente financeiro, que não participou do negócio entabulado pelas partes que contendem nesta demanda e, baseado em contrato, poderia usar dos meios coercitivos para recebimento da dívida, inclusive promovendo a disposição do bem financiado, tal qual prevê o contrato juntado às f. 96/106.

O certo é que os fatos alegados nos autos tiveram origem na ação, ou melhor, na omissão do autor, que, voluntariamente, deixou de quitar as parcelas contraídas em financiamento, pelos réus.

Se os réus se dirigiram à instituição financeira e ali repactuaram a dívida, fizeram-no na condição de devedores, que de fato eram, à época do inadimplemento, não havendo impedimento em relação à arrematação, por eles, do bem levado a leilão, possibilitando que, assim, se mantivessem na propriedade do imóvel.

A meu ver, não há falar-se em restituição dos valores pagos, em relação às parcelas de financiamento nem ao que se refere aos gastos dos réus, para recomposição do pacto, já que não se pode descurar, como bem assinalado na sentença, que, na primeira hipótese, tais pagamentos foram realizados quando o autor ocupava o imóvel, portanto dele se aproveitando; e, na segunda, a repactuação, pelos apelados, com a arrematação do bem, foi motivada por ato do autor, que não adimpliu a obrigação assumida perante os requeridos.

Admitir-se o contrário seria promover o enriquecimento ilícito do apelante, o que é vedado.

Assim já se decidiu nesta instância revisora:

``Financiamento habitacional. `Contrato de gaveta. Inadimplência. Rescisão. - É causa para a rescisão do denominado `contrato de gaveta o descumprimento, pelo cessionário, de obrigações assumidas pelo cedente no contrato habitacional originário, como o não pagamento das prestações ao agente financiador. (TJMG - Apelação Cível 1.0344.05.024712-3/001, Relator: Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, 18ª Câmara Cível, j. Em 20.01.2009, publicação da sumula em 02.03.2009.)

``Rescisão contratual. Compra e venda de imóvel. Mútuo habitacional. Contrato de gaveta. Descumprimento. Arras. Reintegração de posse. Devolução das parcelas pagas pelo comprador. Status quo ante. - É válido o contrato particular de compra e venda de imóvel financiado com garantia hipotecária, mesmo sem a intervenção do agente financeiro, vinculando e produzindo efeitos, todavia, apenas entre os contraentes. - Quando o cessionário descumpre as obrigações que lhe competem, pagamento a tempo e modo das prestações e transferência do imóvel, tem direito o cedente a pleitear a resilição do contrato e as perdas e danos pelo período da inadimplência em que esteve privado de usufruir o bem. - Se aquele que deu as arras é o responsável pelo insucesso do contrato, deve ele suportar a sua perda em benefício do outro contratante. - A rescisão judicial do contrato de compra e venda autoriza a retomada da posse do imóvel, desde que devolvidas as parcelas do financiamento pagas pelo comprador, retornando as partes ao status quo ante. Apelação adesiva. Mérito. Ausência de fundamentos. Inadmissibilidade. - Padece do vício de fundamentação deficiente a peça recursal que não pontua com clareza as razões do seu inconformismo, apresentando os motivos de fato e de direito justificadores do pleito de nova decisão. (TJMG - Apelação Cível 1.0702.05.199411-0/001, Relator: Des. José Antônio Braga, 9ª Câmara Cível, j. Em 15.09.2009, publicação da sumula em 03.11.2009.)

Quanto às benfeitorias que afirma ter incorporado ao bem, não há prova alguma delas, deixando o autor de comprovar fato constitutivo do seu direito, descumprindo com o previsto no art. [333](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10704289/artigo-333-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973), inciso [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10704253/inciso-i-do-artigo-333-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973), do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73).

Por fim, não há esbulho se os legítimos proprietários, desfeito o vínculo contratual, exerceram seu direito de sequela sobre o bem que, repita-se, foi retomado depois de entabulado ajuste com o agente financeiro, colocando fim ao inadimplemento motivado pelo apelante.

Por tais fundamentos, outro caminho não me resta senão o de negar, como de fato nego provimento ao apelo, mantendo incólume a respeitável sentença recorrida.

Custas recursais, pelo apelante, cuja exigibilidade, todavia, ficará a depender de poder ele fazê-lo, sem prejuízo do seu sustento próprio ou de seus familiares, uma vez deferida, em primeiro grau, a gratuidade judiciária.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores Amorim Siqueira e José Arthur Filho.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.

**Fonte:** Diário do Judiciário Eletrônico