



Ex-mutuários são condenados a indenizar por uso de imóvel

07/10/2004

Dois ex-moradores de um imóvel de propriedade do extinto Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (IDHAB) foram condenados a indenizar o Distrito Federal pelo uso do bem. Cabe recurso. O valor da indenização deve corresponder ao que falta para quitar o imóvel, excluído o montante pago por eles em prestações, nos anos de 92 a 97, quando estava em vigor o contrato de compra e venda firmado com a entidade.

A decisão é do juiz da 7ª Vara da Fazenda Pública do DF, Ernane Fidélis Filho que declarou, ainda, extinto o contrato e determinou a imissão de posse dos réus no imóvel.

Segundo os autos, Maria Aparecida Piza Santana e Edson de Almeida Santana fizeram um contrato de promessa de compra e venda do imóvel.

Em razão da extinção do órgão, o Distrito Federal assumiu o pólo ativo da ação judicial que cobrava dos réus uma indenização, pois deixaram de cumprir o pagamento das prestações. O descumprimento dessa cláusula contratual autoriza a rescisão do contrato.

Em contestação, os réus argumentam que mudaram para o Rio de Janeiro no ano de 1995, e passaram o imóvel para terceiros por meio de um contrato de gaveta. Dizem ainda que não têm condições de quitar o débito, senão por meio de um parcelamento, e sugerem que o valor das prestações deve servir para indenizar o Distrito Federal.

Em sua decisão, o juiz assegura que o pedido de desconstituição do contrato deve ser acolhido, com fundamento no inadimplemento. Segundo ele, “dúvida não há a respeito do seu acolhimento. Não cumprido o contrato, surge o direito formativo gerador de rescisão do contrato”.

Quanto ao pedido de indenização pela utilização do imóvel, Fidélis Filho entendeu que ele é devido no valor a ser encontrado, a título de aluguel, abatendo-se o montante das prestações já pagas pelo contratante.

Segundo o juiz, diante da possibilidade do autor alienar o imóvel novamente, poderá fazê-lo levando em conta a valorização do bem, portanto, um ganho.

Como os contratos do IDHAB eram destinados a pessoas de pouca renda e não para auferir lucros, Fidélis Filho decidiu que o valor da indenização deve ser equivalente ao montante despendido em prestações, não havendo mais nenhuma dívida entre as partes.

No caso em questão, os réus pagaram as prestações de 1992 até meados de 1997, o que corresponde a uma parte considerável do contrato. Com a promessa de compra e venda e a conseqüente reintegração do autor na posse do imóvel, voltaram as partes ao “status quo ante”, estando o Distrito Federal habilitado a proceder nova alienação do bem, quando poderá obter,



inclusive, valor que reflita a eventual valorização sofrida pelo mesmo.

Nº do processo: 2000.01.1.022805-3

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2004-out-07/ex-mutuarios_sao_condenados_indenizar_uso_imovel/