

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTACIONAMENTO DE SUPERMERCADO

Recurso RE 92.840-5
Julgado em 08/11/1982

EMPRÉSTIMO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA ENTRE PARTICULARES — SE É LÍCITA A CLÁUSULA

RESUMO

- No precedente indicado no RE 92.840-5, discutiu-se hipótese de convenção, acerca de correção monetária sobre prestações intermediárias, em contrato imobiliário de diárias, em contrato imobiliário de promessa de compra e venda, fora do Sistema Financeiro Habitacional, concluindo-se, no sentido da viabilidade e legitimidade de cláusula que preveja a correção monetária. Em nenhum passo, o aresto cuidou de contratos dessa espécie integrados no Sistema Financeiro de Habitação, para negar validade à cláusula de correção monetária. Bem é de ver onde conhecido foi o apelo extremo, pela letra "d", onde indicado como paradigma acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com esta ementa (...): "Correção monetária ajustada em contrato de construção imobiliária. Atualmente ela é admitida quer nos contratos imobiliários de interesse social, quer nos contratos de igual natureza entre particulares. Não há norma legal impedindo a correção monetária das prestações intermediárias e da prestação vinculada a entrega das chaves nas operações imobiliárias fora do sistema financeiro de habitação. O Decreto-lei nº 19/66, revogou, no particular, a lei anterior. A correção monetária contratualmente convencionada, ante o princípio da autonomia da vontade, é válida". - Esse aresto-padrão não prevê qualquer distinção entre contratos de interesse social e contratos imobiliários entre particulares. O voto que predominara no acórdão local, nos embargos infringentes, então recorridos, proclamara, precisamente, que o art. 1º, II, da lei nº 4.864/65, não fora revogado pelos ulteriores Decretos-leis ns. 19 e 70, de 1966. Ora, o acórdão, no RE 92.840-5, referido pelos agravantes, não acolheu a tese desse voto que foi condutor do acórdão, que assim veio a ser reformado (...) - A conclusão dos agravantes de que não é possível convencionar a correção monetária, em se tratando de contratos imobiliários financiados com recursos do Sistema Financeiro de Habitação não só não está, portanto, amparada na decisão no RE 92.840, como não pode prevalecer, desde os Decretos-leis ns. 19 e 70, de 1966. Nesse último diploma, de explícito, rezam o art. 9º e seus parágrafos, que, os contratos de empréstimo com garantia hipotecária, com exceção dos que consubstanciam operações de crédito rural, poderão prever o reajustamento das respectivas prestações de amortização e juros, com a consequente correção monetária da dívida, sendo que, nas hipotecas não vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação, a correção monetária da dívida obedecerá ao que for disposto para o Sistema Financeiro de Habitação. - Releva, de outra parte, conotar que, na espécie, o acórdão, teve, ainda, presente que os depósitos efetuados pelos agravantes era insuficientes, para quitar os débitos vencidos, em face de considerações que desenvolveu, quanto ao valor das UPCs, não cabendo, como se destacou no despacho agravado, o reexame dessa matéria, em recurso extraordinário, em face da Súmula nº 279 (*). - Quanto a negativa de vigência da Lei nº 5.741, também não pode prosperar a fundamentação do recurso. - No acórdão, na apelação, não se ventilou a matéria concernente à Lei nº 5.741/71, nem o ensejo do julgamento dos embargos de declaração (...). Aplicáveis, são, desde logo, aqui, as Súmulas ns. 282 (**) e 356 (***). Certo está, outrossim, que o acórdão, ... assentou: "Rescindido o pacto, o adquirente ficou obrigado a devolver os imóveis que estivessem por acaso já na sua posse, o que não ficou suficientemente esclarecido, perdendo as prestações pagas. A promitente vendedora está há vários anos impedida de negociar os apartamentos em face das disputas, de modo que a perda das prestações pagas é autorizada para ressarcir seus notórios prejuízos decorrentes também do envelhecimento das construções." - Do exposto, nego

provimento ao agravo regimental, para manter o despacho,... Julgado em 09-11-1982 (*) "Para simples reexame de prova não cabe recurso extraordinário." ("EMENTÁRIO FORENSE", nº 193, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. PROVA). (**) "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada." ("EMENTÁRIO FORENSE", nº 195, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. CABIMENTO). (***) "O ponto omissso da decisão sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento." ("EMENTÁRIO FORENSE", nº 196, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. CABIMENTO). Revi

EMENTA

Consoante o artigo 9º e seus parágrafos, do Decreto-lei nº 1.966, os contratos de empréstimo com garantia hipotecária, com exceção dos que consubstanciam operações de crédito rural, poderão prever o reajustamento das respectivas prestações de amortização e juros, com a consequente correção monetária da dívida, sendo que, nas hipotecas vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, a correção monetária da dívida obedecerá ao que for disposto para o Sistema Financeiro de Habitação.