

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR

Recurso REsp 152.455/
Tribunal STJ
Relator MILTON LUIZ PEREIRA

MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR — EFEITOS

RESUMO

- Trata-se de "writ" impetrado contra a quebra do sigilo fiscal e bancário de entidade educacional da qual o paciente é Diretor-Presidente, decretada pela Justiça Federal do Ceará. - Sabe-se que a proteção ao sigilo bancário não consubstancia direito absoluto, cedendo passo quando presentes circunstâncias que denotem a existência de um interesse público superior. Porém, deve ser fundamentada a decisão judicial que determina essa quebra de sigilo, sob pena de violação ao art. 93, IX, da CF. - Neste sentido o voto proferido pelo eminente Min. Cid Flaquer Scartezini quando do julgamento do HC 2.019/RJ (DJ 09-05-94), leia-se: "Portanto, a intervenção do Ministério Público na quebra do sigilo bancário, é limitada, devendo ser efetuada mediante ordem judicial fundamentada, sob pena de colidir com os direitos e garantias constitucionalmente assegurados." - Também os seguintes precedentes: "SIGILO BANCÁRIO. DIREITO A PRIVACIDADE DO CIDADÃO. QUEBRA DO SIGILO. REQUISITOS LEGAIS. RIGOROSA OBSERVÂNCIA. A ordem jurídica autoriza a quebra do sigilo bancário, em situações excepcionais. Implicando, entretanto, na restrição do direito a privacidade do cidadão, garantida pelo princípio constitucional, é imprescindível demonstrar a necessidade das informações solicitadas, com o estrito cumprimento das condições legais autorizadoras." (REsp. 152.455/SP, 2ª Turma, Rel. Min. STJ - HC 15.753 - Rel. Ministro Félix Fischer Hélio Mosimann, DJU de 15-12-97). "Mandado de Segurança. Constitucional. Providências Investigatórias. Quebra do Sigilo Bancário. Constituição Federal (art. 5º, X e II, Lei 4.595/64 (art. 38). 1. O Sigilo bancário não é um direito absoluto, compatibilizando-se a sua "quebra" com as disposições constitucionais pertinentes (art. 5º, X e XII, CF), cônsono à jurisprudência do STF e desta Corte. Superior. 2. Demonstradas razões suficientes e reclamado para as atividades investigatórias, o afastamento do sigilo autorizado judicialmente não constitui ilegalidade ou abuso do juízo competente. 3. Doutrina e precedentes jurisprudenciais. 4. Recurso sem provimento." (RMS 10.939/SC, 1ª turma, Rel. Ministro Milton Luiz Pereira, DJU de 04-09-2000). "MANDADO DE. SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. SIGILO BANCÁRIO E FISCAL. LEGALIDADE DA QUEBRA. INTERESSE PÚBLICO. RELATIVIDADE DO DIREITO. Necessidade

EMENTA

O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Contrato de gaveta: designação atribuída aos negócios jurídicos de promessa de compra e venda de imóvel realizados sem o consentimento da instituição de crédito que financiou a aquisição; sobrevivendo a morte do mutuário promitente vendedor, os respectivos efeitos prevalecem sobre os do negócio oficial (mútuo hipotecário e seguro), sob pena de enriquecimento sem causa, porque a morte do mutuário promitente vendedor só teve o efeito de quitar o saldo devedor do mútuo hipotecário, porque o prêmio de seguro foi pago pelo promitente comprador. RECURSO DO ACÓRDÃO: - Trata-se de um "contrato de gaveta", designação atribuída aos negócios jurídicos de promessa de compra e venda de imóvel realizados sem o consentimento da instituição de crédito que financiou a aquisição. - O ajuste foi celebrado mediante pagamento à vista, com quitação plena, obrigando "tanto as partes contratantes como os seus herdeiros e sucessores" (cláusula quarta - fl.). - Sem embargo disso, falecido o promitente vendedor, os herdeiros não querem cumprir o contrato. - O Tribunal "a quo" valorizou a relação jurídica constituída pelas partes, mas as razões do recurso especial pretendem que o acórdão

contrariou os artigos 1.471, 1.473, 1.603 e 1.606 do Código Civil. - Sem razão, porque essas normas legais sequer foram prequestionadas. - O dissenso jurisprudencial, no entanto, está demonstrado, sem que isso, todavia, aproveite ao Recorrente. - Os efeitos do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes se sobrepõem aos do negócio oficial celebrado entre o promitente vendedor, a instituição financeira e a empresa seguradora - nesse sentido de que os efeitos da promessa se seguem após os efeitos do contrato de seguro sobre o mútuo hipotecário (= quitação pela morte do mutuário promitente vendedor). - Nem poderia ser, de outra forma, sob pena de enriquecimento sem causa; o promitente comprador já se subrogara, de fato, nas obrigações do mútuo hipotecário, pagando as respectivas prestações bem assim o prêmio do seguro nelas embutido, de modo que a morte do mutuário promitente vendedor só teve o efeito de quitar o saldo devedor do mútuo hipotecário, porque o prêmio de seguro foi pago pelo promitente comprador. - Voto, por isso, no sentido de conhecer do recurso especial, negando-lhe provimento. Ac. de 04-05-2000 DJ de 19-06-2000 (Reg. nº 1997/0010341-2) Arquivo do EMFOR, STJ/N 4435 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 2003. Ano LV. Nº 651 EMENTA: - A proteção aos sigilos bancário e fiscal não consubstanciam direito absoluto, cedendo passo quando presentes circunstâncias que denotem a existência de um interesse público superior.