

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso recurso extraordinário ..
Julgado em 26/09/1977

QUANDO NÃO CABE PELO PREÇO DA AVALIAÇÃO

RESUMO

- ... "O v. acórdão recorrido admitiu que a adjudicação prevista, em caráter excepcional, no art. 822 do Código Civil, assenta-se, principalmente, na razão de que constitui uma vantagem para o devedor, funda-se no pressuposto de que o credor hipotecário, por liberalidade, abre mão de uma parcela do crédito ao aceitar a sua total liquidação mediante o recebimento de quantia inferior, representada pelo valor dos bens adjudicados, mas, evidenciada a dissonância entre o valor dos bens e o atribuído na velha e obsoleta avaliação, desaparecem os supraferidos pressupostos da liberalidade do credor e da vantagem para o devedor, ficando, assim, a adjudicação condicionada a nova aferição do justo valor dos bens. Insurgiu-se a recorrente e, à invocação das letras "a" e "b", inciso III, art. 119, da EC-1, manifestou o tempestivo recurso extraordinário... O v. acórdão recorrido teria negado vigência ao art. 822 do Código Civil, como teria entrado em divergência com julgados de outros Tribunais do país. Todavia, quanto ao fundamento da letra "a", vale dizer não configurado, porque, em verdade, o v. acórdão recorrido não contrariou a letra da lei, não cometeu o erro flagrante, manifesto, da interpretação, não contrariou o princípio, não transgrediu o direito em tese. Tão-só, diante do caso concreto, deu solução à divergência, aplicando a lei em consonância com particularíssimo aspecto da prova dos autos, interpretando-a em função das singularidades do caso decidido, e, tendo em vista tais singularidades, concluiu, à invocação do magistério de CLÓVIS, que circunstâncias especiais, inclusive o decurso do tempo, podem impor a alteração do valor, e, pois, que a imutabilidade das avaliações, por tantos apregoada, com fulcro no art. 960, do Código de Processo Civil, não pode ter o caráter absoluto que lhe imprimem certos exageros de interpretação. Não se pode dizer, destarte, que a interpretação dada à regra legal encerra eiva de erro enorme, a ponto de traduzir a hipótese configurada na letra "a". E quanto à letra "b", cumpre salientar que a jurisprudência citada, especialmente acórdão do TJSP, in RT 287/380, não conduz a admitir-se idênticas ou semelhantes as hipóteses confrontadas, tanto que ali se cuida de autor de um executivo fiscal, e aqui de interpretação do art. 822 do Código Civil que disciplina espécie diversa" (f. 253-254). - A interpretação do art. 822 do Código Civil tem sido objeto de acesa controvérsia, assim na doutrina, como nos pretórios, encontrando-se ecos dessa polêmica nos repositórios da jurisprudência desta Corte. Sustenta-se, de um lado, que prevalece, para adjudicação do imóvel, em caso de falência do devedor, o preço da avaliação, não obstante alteração do valor do bem hipotecado, ao passo que, de outra parte, se advoga a tese de que cumpre tomar em conta a alteração do valor do bem, para mais ou para menos, por qualquer causa, inclusive o decurso do tempo. O tema convida ao debate, notadamente em face dos termos em que o acórdão recorrido coloca a questão, ou seja, de que a adjudicação prevista, em caráter excepcional, no art. 822 do Código Civil, assenta, principalmente, na razão de constituir isso uma vantagem para o devedor, porquanto o credor hipotecário, por liberalidade, abre mão de uma parcela do crédito ao aceitar, a sua total liquidação mediante o recebimento de quantia inferior, representada pelo real valor do bem adjudicado. - Não afasto, em princípio, essa exegese, à qual acrescento que esse preceito legal, concebido e depois consagrado em período de relativa estabilidade econômico-financeira, num mundo que ainda não experimentara, nas proporções depois verificadas, os efeitos vertiginosos do fenômeno inflacionário, - esse preceito, repito, deve ser entendido em termos hábeis, de maneira a evitar que a sua observância literal produza o enriquecimento excessivo e injusto do credor hipotecário, em detrimento não só do devedor, como dos credores

quirografários, em suma, da massa. A eqüidade, a boa-fé, a regra do equilíbrio contratual e até o princípio do abuso do direito concorrem para que se tempere, na sua aplicação, o rigor da norma exarada no art. 822 do Código Civil, notadamente em caso como o dos autos, que apresenta caracteres, não só especiais, mas especialíssimos. - ... Acrescenta, com apoio em despacho constante dos autos, ser irrisória a avaliação, para observar, depois, reportando se ao mesmo despacho, que ao credor hipotecário não se negou o direito estabelecido no art. 822 do Código C

EMENTA

Inteligência do art. 822 do Código Civil. - Adjudicação, pelo preço da avaliação, pretendida pelo credor hipotecário, em face da falência do devedor, cria dissonância estridente entre a avaliação já obsoleta do bem e o seu valor real.

NOTA DA REDAÇÃO

RT