

CORREÇÃO MONETÁRIA

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

Recurso re -
Tribunal STJ

ALIENAÇÃO DO BEM A TERCEIRO — EFEITOS

RESUMO

- O promissário comprador de um lote urbano tem o legítimo interesse em ver cumprido o contrato, assim como avençado, tratando de realizar as suas prestações e, a partir desta posição, poder exigir do promitente-vendedor, através da ação de adimplemento, o exato cumprimento da contraprestação a que este está obrigado, ou, se por alguma razão esta prestação in natura ficar impossibilitada por culpa do devedor, obter o recebimento do equivalente, e mais perdas e danos. Estamos apenas no âmbito da execução. Diferente é a situação daquele que, não tendo mais interesse na execução do contrato, opta pela sua extinção, liberando-se da sua prestação e por isso mesmo não podendo mais exigir a contraprestação, restituindo-se as partes à situação anterior. Os efeitos de uma ou outra solução são consideráveis, seja porque existe, na pretensão ao adimplemento, o pagamento do preço, seja porque fica a parte cumpridora do contrato com direito ao equivalente, que geralmente corresponde à melhor satisfação do credor. - Por isso, penso inexistir qualquer reflexo sobre a ação de consignação proposta pelo promissário-comprador, para depósito e quitação do preço, o fato de a promitente-vendedora ter efetuado a alienação do bem objeto do contrato a terceira pessoa. - O artigo 462 do CPC autoriza o juiz a tomar em consideração fato superveniente à propositura da causa quando ele é relevante e, por constituir, modificar ou extinguir o direito, influenciando no julgamento. O uso do permissivo para reconhecer a extinção do direito quando o fato novo não influi no julgamento, penso que constitui, no plano processual, violação à regra. - Esclareço que o primeiro fundamento invocado pelo recorrente, quanto ao artigo 512 do CPC, não tem nenhuma procedência. Ocorre que a ora recorrida havia proposto, de sua vez, ação de consignação contra o recorrente, para devolução das prestações já recebidas. Apesar de estarem reunidos os autos, as ações foram julgadas separadamente. A promitente-vendedora não se apercebeu disso e, na apelação que interpôs na sentença que deu pela procedência da consignatória do promissário-comprador, pediu ao Tribunal, além da modificação do conteúdo da sentença, o retorno dos autos à origem, para o julgamento da sua ação. Julgando como o fez, a eg. Câmara manteve-se dentro do que fora objeto do recurso, pois não fora pretensão da apelante apenas o retorno dos autos para julgamento da outra ação mas sim obter, em primeiro lugar, uma sentença favorável. Reconhecendo a carência, de ofício, usou a eg. Câmara dos poderes que a lei lhe confere. - Isto posto, voto pelo conhecimento em parte do REsp por ofensa ao art. 462 do CPC, e lhe dou parcial provimento, para o fim de afastar a carência da ação e oportunizar à egrégia Câmara a continuidade do julgamento da apelação. Ac. de 07-06-1994 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.539 EMFOR 613

EMENTA

É irrelevante para a ação de consignação em pagamento do preço de imóvel objeto de promessa de compra e venda o fato desse bem ter sido alienado a terceiro. O promissário-comprador tem o direito de executar o contrato, cumprindo com a sua prestação. Se impossibilitada a contraprestação, por culpa do devedor, terá ele direito ao equivalente, com perdas e danos. Portanto, não constitui fato novo, relevante para a decretação da carência da ação de consignação, a posterior venda do bem antes prometido vender ao autor da consignatória.