

RECURSO EXTRAORDINÁRIO

OFENSA A PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL

Recurso Ap. 321.000
Julgado em 08/10/1984

IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

RESUMO

Do Relatório: - Trata-se de execução hipotecária promovida contra mutuários que adquiriram imóvel pelo sistema financeiro da habitação e que, diante da ação, opuseram-se pela via dos embargos. - Alegou o embargante varão que após a realização do contrato, veio a perder o seu emprego; diante do clima de recessão por que atravessa o País, desde então não logrou mais obter outra colocação, daí porque impossível lhe foi atender ao compromisso assumido. - Examinando desde logo a questão como veio colocada (art. 740 do CPC) entendeu o juiz que os embargos não traziam condições de prosperar, uma vez que os embargos não portavam força capaz de afastar a exigibilidade do débito executado. E a tal conclusão se chegava por vários motivos, posto se reconhecesse as dificuldades que, de um modo geral, estão passando os mutuários adquirentes de imóvel através do referido sistema. - Acontece porém, que no caso em exame, os embargantes haviam anuído com as cláusulas e condições contratuais, inclusive no tocante aos reajustes; e assim haviam procedido em fins de 1982, isto é, em época em que a crise financeira porque passava o País era de todos notória. Ademais, além da perda de emprego constituir fato inteiramente previsível, acrescia a circunstância de que os embargantes não haviam honrado com o pagamento de nenhuma das prestações estipuladas no contrato. - A par de tais considerações, cumpre aduzir uma última, que também não favorece os embargantes; "segundo a lei, a exoneração do devedor" somente teria sentido de fato necessário, cujos efeitos não podiam evitar ou impedir (art. 1.058, parágrafo único do CC). E é certo CAIO MÁRIO que bem explica a situação, em função dessa necessidade: "não é qualquer acontecimento, por mais grave a ponderável, bastante para liberar o devedor, porém, aquele que impossibilitou o cumprimento da obrigação. Se o devedor não pode prestar por uma razão pessoal, ainda que relevante, nem por isso fica exonerado, de vez que estava adstrito ao cumprimento e tinha de tudo prover, e a tudo prever, para realizar a prestação. Se esta se dificulta ou se torna excessivamente onerosa, não há força maior ou caso fortuito. Para que se ache exonerado, é indispensável que o obstáculo seja estranho ao seu poder, e a ele seja imposto, pelo acontecimento natural ou pelo fato de terceiro, de modo a constituir uma barreira intransponível à execução da obrigação" (Instituições de Direito Civil vol. II /237 e 238). Mas, além desse primeiro requisito genérico, há outro, o da inevitabilidade, isto é, requerer-se ainda, que não haja meios de evitar ou impedir os efeitos daquele evento extraordinário. Do voto: - Em remate, cumpre observar que a justiça não se mostra infensa ao problema que aflige atualmente os mutuários dependentes do SFH; em recente acórdão esta E. 7ª Câmara fez ver o propósito social que inspirou toda a sistemática da política habitacional, e que outro não é senão proporcionar casa própria a quem não a tem (Ap. 321.000, São Paulo). - Mas, por outro lado, não é possível arredar simplesmente, as prescrições legais; e nem assim as cláusulas que as partes livremente, convencionaram. A questão maior e geral, decorrente da crise assinalada, deve ser, por certo dirimida. E ao legislador, e aos órgãos competentes é que cabe fazê-lo. - Presidiu o julgamento, com voto, o Juiz ROBERTO STUCCHI. SP. 09 de outubro de 1984 - LUIZ DE AZEVEDO, relator, OSVALDO CARON, com a seguinte declaração de voto: Pelo meu voto, também neguei provimento. Não pode ser adotada a teoria da im previsão, pretendida pelos embargantes, sob pena de terceiro - o credor - ser compelido a suportar o risco assumido pelos adquirentes do imóvel. Até porque o contrato consubstancia e existência de um mútuo. Como tal, na lição de C. MENDONÇA, "desde a tradição, todos os riscos correm por conta do mutuário". Assim, este é o devedor de um "genus", não podendo alegar

força maior ou caso fortuito, para subtrair-se da obrigação de restituir ou para restituir coisa de qualidade deteriorada. Ö gênero nunca perece, nem se deteriora" - termina o clássico comercialista (Tratado, VI 2ª parte, págs. 327/8). Julgado em 09-10-1984 Revista dos Tribunais, Fevereiro de 1985 - Vol. 592 - Pág. 111 EMFOR 440

EMENTA

Anuindo o adquirente de imóvel pelo SFH às cláusulas e condições contratuais, inclusive no tocante aos reajustes, improcedem os embargos à execução hipotecária fundados na imprevisão, que não constitui, por si só modalidade de força maior capaz de excluir a exigibilidade do débito.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais