

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. RESCISÃO "PLENO IURE"

*Promessa de compra e venda de imóvel — Cláusula de correção monetária convencionada em desacôrdo com a então vigente Lei n.º 4.380, de 21-8-964 — Procedência de ações declaratória e consignatória e improcedência de ação de rescisão:*

1 — *No contrato de promessa de venda de imóvel só tem validade a correção monetária convencionada sem desrespeito aos limites e às condições estabelecidas na lei que a admite.*

2 — *Nas promessas de venda de imóveis a prestações, é vedada a rescisão pleno iure independente da notificação prévia, em virtude do que prescrevem os Decretos-leis n.ºs 58, de 1937, e 745, de 1969.*

### EMBARGOS NA APELAÇÃO N.º 63.720

Quarto Grupo de Câmaras Cíveis do  
Tribunal de Justiça do Estado da  
Guanabara

José Renê Gonçalves e sua mulher  
versus Emmanoel Waismann e sua mulher.

Relator: Des. João Coelho Branco.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de Embargos de Nulidade e Infringentes na Apelação Cível n.º 63.720, em que são embargantes José Renê Gonçalves e sua mulher Maria Diva Menezes Gonçalves e são embargados Emmanoel Waismann e sua mulher Sultana Waismann:

1 — Os embargantes, na qualidade de promitentes compradores de apartamento, de que são os embargados promitentes vendedores, propuseram contra êstes ação de consignação em pagamento das prestações mensais convencionadas, excluindo, porém, das mesmas

a correção monetária pactuada em cláusula expressa, alegando que esta infringia os limites e as condições impostas pela Lei n.º 4.380, de 21-8-64, vigente à data do pré-contrato celebrado em 8-7-1965.

Os réus, ora embargados, contestaram a ação, alegando a insuficiência do depósito, de vez que não se podia impugnar a cláusula relativa à correção monetária convencionada, que visava manter o equilíbrio do valor aquisitivo da moeda em correspondência com o valor do imóvel prometido, invocando ainda o art. 82 do Código Civil.

Propuseram ainda os embargantes contra os embargados ação declaratória, com o fim de obter fôsse declarada nula a referida cláusula contratual.

Os embargados, a seu turno, na qualidade de promitentes vendedores, propuseram ação ordinária contra os embargantes, para rescindir o contrato, com perda das prestações pagas, reintegração de posse e mais cominações.

A sentença de fls. 66-71 chegou à seguinte conclusão: a) julgou procedente a ação de consignação e subsistentes os depósitos; b) julgou procedente a ação declaratória, para considerar nula a cláusula XI da escritura; c) julgou improcedente a ação ordinária como consecutório da procedência das ações precedentes e pela ausência de notificação promonitória, essencial à constituição em mora.

Mas a E. Terceira Câmara Cível, pelos votos dos Desembargadores NELSON RIBEIRO ALVES, relator, e MAURÍCIO RABELLO, deu provimento à apelação dos promitentes vendedores, para julgar procedente a ação ordinária de rescisão do contrato e improcedentes as ações consignatória e declaratória (fôlhas 97-99).

Foi, todavia, voto vencido o Desembargador SEBASTIÃO PEREZ LIMA, que confirmava a sentença apelada (fôlhas 100).

Com o escopo de restaurar essa sentença ofereceram os promitentes compradores embargos de nulidade e infringentes (fls. 90), que não foram impugnados oportunamente (fls. 107v).

2 — A divergência, surgida entre as partes contratantes da escritura pública de promessa de compra e venda de imóvel e que deu origem às três ações em julgamento, confina-se na *quaestio iuris* de legitimidade da cláusula em que estabeleceram a taxa de juros e a correção monetária das prestações do preço ajustado.

A sentença de primeira instância e o voto vencido, que a confirmava, concluíram pela ineficácia da cláusula, porque não havia obedecido às limitações e condições estatuídas na Lei 4.380, de 21-8-1964, vigente à data da celebração do contrato. O acórdão embargado, ao contrário, concluiu por sua validade, por considerar que a referida lei, instituindo a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, não proíbia que os particulares livremente a pactuassem, atenta, principalmente, à norma genérica do artigo 82, do Código Civil.

Não há como contestar as asserções de ORLANDO GOMES, ao tratar das *Transformações Gerais do Direito das Obrigações*, segundo as quais como instrumento por excelência da vida econômica, o contrato, sob o ponto de vista jurídico, é a grande vítima da inflação e a influência perturbadora da depreciação monetária se faz sentir principalmente nos contratos de *execução deferida* e nos de *duração*, bem se compreendendo e justificando, por isso, o advento, no mundo dos negócios, da figura do *contrato de conteúdo monetário variável*, que se caracteriza pela existência de cláusula permissiva do reajustamento das prestações pecuniárias ao valor da moeda (Capítulo IX, páginas 125-140).

Mas irrecusáveis são também as ponderações de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, quando, ao fixar um conceito que harmonizasse o princípio de justiça co-

mutativa com a necessidade de segurança, fundamental no enquadramento do problema relativo à solução das obrigações de prestação pecuniária, dizia que essa “conciliação somente é possível mediante utilização *moderada* da cláusula de escala móvel ou outras semelhantes e esta moderação não é viável, e não terá a eficácia de conter-se num plano de equilíbrio, se não fôr objeto de regulamentação legislativa. Deixada à livre iniciativa das partes, ou mesmo à vacilação incontrolada da jurisprudência, podem, na comparação feliz de MICHEL VASSEUR equiparar-se a injeção de morfina, cujos efeitos são imprevisíveis” (*Instituições de Direito Civil*, vol. II, 1962, págs. 118-119). E, alhures, recentemente, reafirmava suas convicções, ao dizer: “Entendemos, quer no plano doutrinário, quer no legislativo, que é lícito permitir a adoção pelas partes das cláusulas econômicas, ditas de correção monetária, mas policiadas legislativamente para que se não convertam em instrumento de desequilíbrio”, isto é, “não se convertam por outro lado em medida altamente inflacionária, capaz de gerar a instabilidade econômica e provocar a asfixia do devedor” (*Condomínio e Incorporações*, 2.<sup>a</sup> ed., 1969, nºs. 174 e segs., págs. 279 e segs.).

Assim, fixado pelo legislador o sistema corretivo da depreciação monetária, lícito não é admitir a ação arbitrária das partes nem a interferência judicante *contra legem*. Não há, outrossim, como invocar a autonomia da vontade ou a liberdade de contratar, em regime constitucional que estabelece como cânones de ordem econômica e social a função social da propriedade e a repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo aumento arbitrário dos lucros, fazendo prevalecer as normas de ordem pública e sancionando a intervenção do Estado na vida do contrato.

Quando, em 8-7-1965, foi firmada entre os litigantes a escritura de promessa de compra e venda, já vigorava a

Lei 4.380, de 21-8-1964, a qual, ao contrário do que afirmam o acórdão e a própria sentença, não regia apenas a correção monetária pactuada nos contratos imobiliários de interesse social em que fôsem partes as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, mas se applicava e regulava também, como decorre dos arts. 5.º e 6.º, parágrafo único, o reajustamento das prestações mensais de todos os contratos de vendas de imóveis para pagamento a prazo.

Inegável é, porém, que a cláusula convencionada não respeitou os limites e as condições fixadas na referida lei: estabeleceu a correção mensal, quando o art. 5.º só a admitia tóda a vez que fôsse alterado o salário-mínimo vigente e só sessenta (60) dias após a vigência dessa alteração, conforme acrescentava o § 3.º desse dispositivo; omitiu a exigência expressa, feita no § 4.º do mesmo artigo, de constar obrigatoriamente do contrato a relação original entre a prestação mensal da amortização e juros e o salário-mínimo vigente à data da convenção; omitiu também a prova de que se tratava de imóvel residencial com "habite-se" concedido dentro do prazo máximo de 180 dias, condição para que se pudesse estabelecer a correção, consoante o disposto no art. 7.º; transgrediu a condi-

ção imposta na letra e do art. 6.º, que só admitia a correção monetária, quando os juros convencionais não excedessem de 10% ao ano, tendo sido pactuados juros de 12%.

A cláusula questionada ofendeu, portanto, normas imperativas e proibitivas de lei de ordem pública, que define direitos e deveres dos contratantes em termos insusceptíveis de derrogação pelas partes, sob pena de nulidade.

Impõe-se, destarte, a conclusão da sentença e do voto vencido: a procedência das ações consignatória e declaratória e a conseqüente improcedência da ação ordinária de rescisão do contrato, atendendo-se, também, a que o Decreto-lei n.º 745, de 7-8-1969, pondo termo a dissídio jurisprudencial, instituiu cláusula coercitiva, vedando, em tôdas as promessas de imóveis a prestações a rescisão *pleno iure*, independente de notificação prévia.

3 — Em razão do exposto, acordam os Desembargadores do Quarto Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado da Guanabara, em decisão unânime, receber os embargos, para, de acórdo com o voto vencido, restituir a sentença.

Custas de lei.

Rio de Janeiro, 18 de março de 1970.  
— *João Coelho Branco*, Pres. e Relator.

## FALÊNCIA. PEDIDO INSTRUÍDO COM DUPLICATA OU TRIPPLICATA EXPEDIDA PROTESTADA PELA FALTA DE ACEITE

*A duplicata não aceita, embora legitime ação executiva, não constitui obrigação líquida para a decretação da falência.*

### AGRAVO DE PETIÇÃO N.º 23.016

Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Guanabara

Schilling-Hillier S. A. Industrial e Comercial *versus* P. Charpinel e R. Simão Ltda.

Relator: Des. Francisco Pereira de Bulhões Carvalho.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de petição n.º 23.016, de que é agravante Schilling-Hillier S. A. Industrial e Comercial e agravado P. Charpinel e R. Simão Limitada, acordam os Juizes da Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça em negar