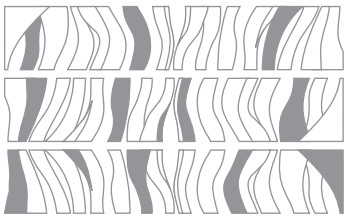

Súmula n. 76

SÚMULA N. 76

A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor.

Referências:

Decreto-Lei n. 58/1937, art. 22.

Decreto-Lei n. 745/1969, art. 1º.

Precedentes:

REsp 4.435-SP (3ª T, 05.03.1991 – DJ 25.03.1991)

REsp 9.528-SP (3ª T, 06.08.1991 – DJ 09.09.1991)

REsp 9.695-SP (4ª T, 10.12.1991 – DJ 11.05.1992)

REsp 11.231-PR (4ª T, 14.09.1992 – DJ 26.10.1992)

REsp 11.871-SP (3ª T, 17.09.1991 – DJ 04.11.1991)

Segunda Seção, em 28.04.1993

DJ 04.05.1993, p. 7.949

RECURSO ESPECIAL N. 4.435-SP (90.0007642-0)

Relator: Ministro Eduardo Ribeiro
Recorrente: Eudoxia Ferreira Abrão
Recorrido: Julio Carlos Theuer
Advogados: Marisa Schutzer Del Nero Poletti e outros e Jorge Osti e outro

EMENTA

Compromisso de compra e venda. Mora. Interpelação. Contrato não registrado no Registro de Imóveis.

A falta de registro da promessa não faz dispensável prévia interpelação do devedor que deixou de pagar pontualmente as prestações devidas. Ao reportar-se aos contratos, a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei n. 58, o Decreto-Lei n. 745/1969 não exigiu estivessem submetidos às formalidades de que ali se cogita, posteriores à sua conclusão. Não se compreenderia porque a forma de constituição em mora - questão exclusivamente de direito pessoal - condicione-se a providência que diz tão-só com a formação de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiros.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Brasília (DF), 05 de março de 1991 (data do julgamento).

Ministro Nilson Naves, Presidente

Ministro Eduardo Ribeiro, Relator

DJ 25.03.1991

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Eduardo Ribeiro: - Júlio Carlos Theuer ajuizou ação, visando a rescindir compromisso de compra e venda e cessão de direitos possessórios, relativos a imóvel, que firmara com Eudóxia Ferreira Abrão, alegando inadimplência da ré. Pleiteou, ainda, reintegração na posse.

Reconhecida a conexão com consignatória, movida pela promissária compradora, o juízo de primeiro grau julgou esta improcedente e procedente a rescisória, com reintegração de posse.

O egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em decisão unânime, confirmou a sentença, entendendo desnecessária a interpelação e que a ré, "relapsa na satisfação de débito", valeu-se tardiamente da via judicial, vencido o prazo do pacto comissório estabelecido na cláusula quarta do contrato.

Apresentou a vencida recurso especial, onde, além de alegar que violado o art. 476 do CPC, afirmou dissídio, quanto à interpretação do Decreto-Lei n. 745/1969, no que diz com a exigibilidade da prévia interpelação, estando ou não o contrato de compra e venda inscrito no Registro de Imóveis.

Admitido o recurso, subiram os autos.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Eduardo Ribeiro (Relator): Sustenta a recorrente haver nulidade, posto que a decisão teria divergido de outra, do mesmo Tribunal, impondo-se fosse suscitado incidente de uniformização de jurisprudência.

Disso não se cogitou no acórdão, e inexiste a apontada obrigatoriedade, de maneira a fazer nulo o julgamento. Passo ao exame da questão principal.

Controverte-se quanto a necessidade de inscrição do compromisso de compra e venda - registro segundo a vigente Lei dos Registros Públicos - para que incida o disposto no artigo 1° do Decreto-Lei n. 745/1969, que se reporta ao artigo 22 do Decreto-Lei n. 58. A propósito desse dispositivo, aliás, estabeleceu-se séria divergência, também quanto à possibilidade de demandar-se adjudicação compulsória, quando falte aquela providência. Em ambos os

casos, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal orientou-se no sentido de tê-lo como necessário.

Esta Terceira Turma, apreciando o REsp n. 30, decidiu, por unanimidade, que a falta de registro não obstava a execução específica da promessa (RSTJ n. 3, p. 1.043). Cuida-se, agora, da outra hipótese.

Sem prejuízo de todo o respeito que sempre tributo à jurisprudência do egrégio Supremo Tribunal Federal, dela divirjo, no ponto, divergência que remonta ao tempo em que exercia as funções de desembargador no Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

O Decreto-Lei n. 745/1969, ao estabelecer a obrigatoriedade da interpelação, para constituição em mora, reportou-se aos contratos mencionados no artigo 22 do Decreto-Lei n. 58. Quais sejam estes, a leitura do dispositivo deixa claro. Serão os compromissos de compra e venda, ou de cessão de direito, de imóveis não loteados. A estes refere-se o dispositivo invocado. Certo que no artigo menciona-se inscrição. Isso, entretanto, para que se atribua direito real. É algo posterior ao contrato e que não serve para caracterizá-lo. O Decreto-Lei n. 745 cogitou dos contratos a que se refere o artigo 22 mas não exigiu que fossem, após firmados, submetidos às formalidades ali previstas para outro fim.

Não se compreende porque o registro deva ter alguma influência na forma da constituição em mora. Trata-se de rescindir um contrato. Em causa, indiscutivelmente, direito pessoal. Descabido exigir-se o registro, que diz com formação de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiros, o que não está em discussão.

Note-se que, para a adjudicação compulsória, a jurisprudência do Supremo Tribunal admitiu o registro após proposta a ação. No caso, isto não seria possível, pois discute-se quanto a providência a ser tomada antes do ingresso em juízo.

Também não é pertinente o que resulta da Súmula n. 167 do Supremo Tribunal. Aqui não se trata de aplicar-se o regime do Decreto-Lei n. 58. A regra é a do Decreto-Lei n. 745 que apenas se utilizou da invocação de dispositivo daquele outro diploma.

Demonstrado o dissídio, como o foi, conheço do recurso pelas letras **a** - ofensa ao artigo 1° do Decreto-Lei n. 745 - e **c** e dou-lhe provimento para julgar o recorrido carecedor da ação de rescisão e procedente a consignatória. Invertem-se os ônus da sucumbência.

VOTO

O Sr. Ministro Dias Trindade: Sr. Presidente, entendo que não há necessidade da interpelação para este fim, para o exercício de um direito de natureza pessoal, porquanto o registro seria apenas para constituir um direito real.

Acompanho o eminente Ministro-Relator.

RECURSO ESPECIAL N. 9.528-SP (91059188)

Relator originário: Ministro Waldemar Zveiter
Relator designado: Ministro Nilson Naves
Recorrentes: Antonio Jacinto Brandão e cônjuge
Recorridos: Antonio Custódio de Toledo e cônjuge
Advogados: Jose Antonio de Gouvea e outros e Cleber de Jesus Ferreira e outro

EMENTA

Compromisso de compra e venda. Constituição em mora. Interpelação. Decreto-Lei n. 745/1969, art. 1º. Para a constituição em mora do promissário comprador, é necessária a prévia interpelação, ainda que se trate de contrato não registrado. A citação para a ação não supre a falta de interpelação. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por maioria, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Brasília (DF), 06 de agosto de 1991 (data do julgamento).

Ministro Nilson Naves, Presidente e Relator designado

DJ 09.09.1991

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Waldemar Zveiter: Cuida-se de ação de obrigação de fazer objetivando, em razão de compromisso de compra e venda de imóvel, a preparação de documentação com vistas à transferência do bem. No curso da ação houve reconvenção acolhida e o acórdão decidiu a controvérsia forte em que (*fls. 142*) embora a mulher do reconvindo também tenha sido citada e não se propôs a purgar a mora, a inadimplência tornou-se absoluta, justificando, assim, a procedência da reconvenção, rompido o compromisso pelo que nega provimento ao apelo.

A lide resume-se em que o compromissário comprador, tendo firmado em promissórias parcelas do preço avençado, suspendeu-as sob o temor de que as despesas para a regularização do imóvel junto à municipalidade ultrapassasse o valor do saldo devedor, por isso, em cautelar, sustou o protesto e ajuizou a ação de que se cogita.

Rebelando-se contra o aresto, interpõe Especial, onde, com apoio nas letras **a** e **c**, entende violado o *artigo 1º* do *Decreto-Lei n. 745/1969*, bem como o *316* do *CPC*. Sustenta que o julgado divergiu de interpretação que precedente colacionado deu ao caso.

No exame dos pressupostos, o apelo foi deferido pelo despacho de *fls. 197-198*.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Waldemar Zveiter (Relator originário): O eminente Relator, no Acórdão recorrido, assim apreciou a matéria *(fls. 142):*

> ... o autor-reconvindo, mesmo estando ciente da reconvenção ajuizada, não cuidou de purgar a mora. O depósito feito em garantia na ação cautelar e para fins de obtenção da sustação de protesto não equivale a depósito para pagamento.

> E, além do mais, não ofertou correção monetária. As cambiais estavam vencidas em datas diversas. A primeira desde 10 de julho de 1987, e a última desde 10 de agosto de 1987. O depósito para sustação do protesto só foi feito de forma singela no dia 26 de agosto de 1987, sem qualquer acréscimo para purgar a mora. O promitente-comprador além de não se propor a purgar a mora não pediu sequer o cálculo de eventuais acréscimos...

Nos infrigentes, esses fundamentos foram robustecidos, inclusive com precedentes do Pretório Excelso. Os embargos demonstram *(fls. 174):*

> Com a devida vênia do r. entendimento minoritário, a sentença está correta, sendo bem confirmada pelo aresto fustifado no reclamo infringente.
>
> Na verdade, o autor-reconvindo estava ciente da reconvenção ajuizada, sendo devidamente intimado. Nada obstante, não diligenciou em honrar o compromisso, não purgando a mora. Por óbvio, o simples depósito premonitório para livrar o protesto, não equivale juridicamente à liberação como pagamento. O débito existia e disso dão conta as cambiais vencidas e não honradas. Ademais disso, o depósito não estava atualizado, sendo írrito para eventual liquidação do débito em aberto.

Destaco que embora ponderáveis outros argumentos do aresto, a decisão se mantém mais pelos fundamentos que não o da aplicação do princípio da mora *ex re* por se tratar de contrato não registrado.

Temos precedente na Turma, no qual pacificou-se o entendimento como resumido na Ementa do *REsp n. 4.435-SP,* Relator o Senhor *Ministro Eduardo Ribeiro.*

> Compromisso de compra e venda. Mora. Interpelação. Contrato não registrado no Registro de Imóveis.
>
> A falta de registro da promessa não faz dispensável prévia interpelação do devedor que deixou de pagar pontualmente as prestações devidas.
>
> Ao reportar-se aos contratos, a que se refere o *artigo 22* do *Decreto-Lei n. 58*, o *Decreto-Lei n. 745/1969* não exigiu estivessem submetidos às formalidades de que ali se cogita, posteriormente à sua conclusão. Não se compreenderia porque a forma de constituição em mora - questão exclusivamente de direito pessoal - condicione-se a providência que diz tão-só com a formação de direito real e conseqüentemente oponibilidade a terceiros.

É que no caso a situação fática foi plenamente apreciada. E, ao contrário do que pretende o recorrente, não se submete nem ao direito que emana do *art. 1º,* do *Decreto-Lei n. 745/1969*, nem, por outro lado, ao que preceitua o *art. 316* do CPC. Também não se amolda ao retratado pelo precedente trazido aos autos.

Isso porque, a pretendida interpelação no caso é desinfluente. Revelam os autos que os recorrentes tiveram, no curso do processo, várias oportunidades de purgar a mora, tanto que o cônjuge, ao depois, vindo a falar nos autos nada alegou quanto ao tema. Sabido, também, que o depósito premonitório não é via adequada para quitação do débito e o depósito consignatório não foi efetivado.

Ademais, dos argumentos dos recorrentes resulta evidente que o que pretendem é revolver provas ao escopo de desviar a qualificação jurídica dos fatos para envolver direito que lhes favoreça. Isso, porém, é inviável nos estreitos limites do Especial.

Pois é do aresto que contra o autor recorrido não cabia, evidentemente, a aplicação do *art. 1.092* do Código Civil quer parcial ou integralmente como demonstrado na sentença:

> O suplicante afirma que suspendeu o pagamento das notas promissórias relativas as prestações do compromisso de venda e compra do imóvel, unilateralmente, sob a alegação de que provavelmente o vendedor não iria apresentar a documentação necessária, a que se obrigou no compromisso de venda e compra.
>
> Não pode o Suplicante invocar a exceção do contrato não cumprido, porquanto o vendedor só estava obrigado a exibir a documentação relativa ao imóvel quando do pagamento da última nota promissória pelo autor.
>
> O simples temor, de que eventualmente o compromitente-vendedor não teria condições de exibir tais papéis, não dá direito a suspensão unilateral dos pagamentos.
>
> Sem nenhuma pertinência, também, a alegação de que a conduta foi ilícita, pelo fato de o vendedor ter sofrido diminuição de seu patrimônio.
>
> Nenhuma prova foi produzida amparando essa afirmativa.
>
> Sem dúvida alguma a cessação dos pagamentos implicou na mora do autor.
>
> Os depósitos feitos em Juízo não servem como purgação da mora, pois não foram devidamente corrigidos.
>
> De outro lado, diante do inadimplemento da obrigação, o réu está legitimado a haver declarado rescindido o contrato, independentemente de interpelação prévia.
>
> É que citado da reconvenção, que é maneira mais veemente de interpelação, cumpria ao comprador depositar integralmente o preço em Juízo, inclusive com juros e correção monetária.
>
> Por último, anote-se, que as assertivas do autor, quanto à impossibilidade do vendedor cumprir a sua obrigação, cai inteiramente por terra no momento em

> que este último juntou aos autos toda a documentação que se comprometeu no ato da lavratura do compromisso de compra e venda do imóvel.

Por tais razões, não conheço do recurso, por ambos os fundamentos.

VOTO

O Sr. Ministro Cláudio Santos: Sr. Presidente, parece que o caso, realmente, contém peculiaridades. Não seria possível exigir-se uma notificação premonitória, uma interpelação, como quer o art. 1º do Decreto-Lei n. 745/1969, porquanto a matéria relativa à impontualidade ou pertinente à mora foi alegada em reconvenção. Como esclareceu o eminente Sr. Ministro-Relator, os autores da ação tiveram oportunidade para purgar mora, ou pelo menos para, na sua integralidade, depositar as quantias discutidas, escapando das conseqüências desse atraso.

Diante dessas razões e dos fundamentos do voto do eminente Sr. Ministro-Relator, acompanho-o, não conhecendo do recurso.

VOTO-VISTA

O Sr. Ministro Nilson Naves (Relator designado): - Quando deu seqüência ao recurso especial, despachou o Desembargador Renato Torres de Carvalho Filho:

> Alegam os recorrentes que o acórdão negou vigência ao art. 1º do Decreto-Lei n. 745/1969 e art. 316 do Código de Processo Civil, pois mesmo nos contratos não registrados é mister a notificação para a constituição em mora, não sendo suficiente para tal fim o simples vencimento da obrigação. De outro lado, mesmo que se considere a citação como eficaz para a configuração da mora, não se pode equipar a intimação para responder à reconvenção ao ato citatório, já que assim não dispôs a lei. Apontam, ainda, dissídio jurisprudencial.
>
> Não obstante fundamentada a conclusão da egrégia Turma Julgadora, acolhe-se como relevante a argumentação dos recorrentes sobre o tema em discussão, devendo ser processado o recurso para que o egrégio Superior Tribunal de Justiça possa pronunciar-se a respeito.

2. Dão os autos notícia de ação (obrigação de fazer) e de reconvenção, que a sentença assim resumiu, nos pontos essenciais, respectivamente:

> Antonio Jacinto Brandão, qualificado nos autos, move ação de obrigação de fazer contra Antonio Custódio de Toledo, alegando que em 09 de outubro de 1986, firmou com o Suplicado compromisso de venda e compra, pelo qual obrigou-se a adquirir do último o prédio residencial situado na Rua Francisco Antunes, n. 947, em Guarulhos, pelo preço de Cz$ 500.000,00, tendo sido pago a título de sinal e princípio de pagamento a soma de Cz$ 250.000,00 e o saldo através de 10 parcelas sendo quatro delas de Cz$ 15.000,00, outras quatro na importância de Cz$ 35.000,00 e as duas últimas no montante de Cz$ 25.000,00.
>
> Afirma ter ficado estabelecido que a escritura seria outorgada ao comprador ou a quem este indicasse no ato do pagamento da última parcela do preço.
>
> Acrescenta ter ficado estipulado, também, que os vendedores deveriam exibir todas as documentações pertinentes do imóvel, inclusive certidão negativa de débito expedida pelo IAPAS, auto de vistoria, certidões forenses de propriedade e negativa de ônus.
>
> Sustenta que ao pretender pagar o saldo devedor, na ocasião correspondente a Cz$ 155.000,00, o Suplicante tentou obter do vendedor apresentação do "habite-se" da CND e do restante da documentação.
>
> Assevera haver suspendido os pagamentos subseqüentes, com vencimentos no período de 10.05.1987 até 10.08.1987, num montante de Cz$ 120.000,00, pois temia que as despesas para a regularização do imóvel junto à Municipalidade ultrapassasse o valor do saldo devedor.
>
> Anota que foi tomado de surpresa pelo envio a protesto da nota promissória emitida em 09.10.1986 e vencida em 10.05.1987 e na importância de Cz$ 35.000,00.
>
> Em face disso, afirma que ajuizou ação cautelar de sustação de protesto, obtendo liminar.
>
> (...)
>
> O réu ajuizou reconvenção pedindo a rescisão do contrato, cumulado com reintegração de posse, pelo fato de o reconvindo ter deixado de pagar o valor de parte das promissórias relativas ao preço da venda do imóvel (fls. 44-46).
>
> Contestando a reconvenção os reconvintes negam estarem em mora, visto que depositou todo o saldo devedor.

3. Foi a ação julgada improcedente e a reconvenção, procedente. Eis um tópico, e importante, da sentença:

> De outro lado, diante do inadimplemento da obrigação, o réu está legitimado a haver declarado rescindido o contrato, independentemente de interpelação prévia.

> É que citado da reconvenção, que é a maneira mais veemente de interpelação, cumpria ao comprador depositar integralmente o preço em Juízo, inclusive com juros e correção monetária.

4. Agora, o acórdão dos embargos infrigentes (no julgamento da apelação, o voto vencido dava, também, pela improcedência da reconvenção):

> Com a devida vênia do r. entendimento minoritário, a sentença está correta, sendo bem confirmada pelo aresto fustigado no reclamo infringente.
>
> Na verdade, o autor-reconvindo estava ciente da reconvenção ajuizada, sendo devidamente intimado. Nada obstante, não diligenciou em honrar o compromisso, não purgando a mora. Por óbvio, o simples depósito premonitório para livrar o protesto, não equivale juridicamente à liberação como pagamento. O débito existia e disso dão conta as cambiais vencidas e não honradas. Ademais disso, o depósito não estava atualizado, sendo írrito para eventual liquidação do débito em aberto.
>
> Finalmente, a particular ênfase dada nas razões do recurso à eventual irregularidade na "citação" para a reconvenção, em nada aproveita os embargantes. Na jurisprudência firme deste colendo Tribunal - inclusive nesta douta Câmara a providência é dispensada, em se tratando de contrato não registrado (cf. RJTJSP, vol. 111/72; idem, ed. 112/64 entre outros julgados). No caso, pois, configura-se a mora *ex re,* ou seja, a que decorre de simples vencimento do prazo. Assim, a simples chegada do termo faz as vezes de interpelação, segundo o princípio *dies interpellat pro homine.* Essa tem sido a orientação iterativa do egrégio Pretório Excelso (cf. RTJ, vols. 112/745; idem, vols. 114/703; idem vols. 117/449).
>
> Daí porque rejeitam os embargos.

5. Ante todo o exposto, a instância ordinária, ao que entendo, dispensou, para a constituição em mora, a "prévia interpelação" do devedor. Veja-se este trecho do voto vencido:

> Contudo, a notificação para constituir o autor-reconvindo em mora era de rigor.
>
> É que a "citação" para a reconvenção não foi feita na pessoa do autor-reconvindo, mas como a lei permite, ao seu patrono e pela imprensa oficial.
>
> A de sua mulher foi pessoal, mas não basta para ter aquele efeito.
>
> Além disso o contrato previu a resolução imediata do contrato, mas não dispensou, expressamente, a interpelação ou notificação, extra ou judicial.

Ora, a interpelação é, sem dúvida, de rigor, conforme proclamado no art. 1º do aludido Decreto-Lei n. 745 ("... a constituição em mora do promissário

comprador depende de prévia interpelação judicial, ou por intermédio..."), e essa exigência vem sendo lembrada por julgados deste Tribunal, dentre os quais o contido no REsp n. 4.435.

6. Com a vênia devida aos Srs. Ministros Waldemar Zveiter (Relator) e Cláudio Santos, conheço do recurso especial, pela alínea **a**, e lhe dou provimento, nos termos do voto vencido de fls. 143-149.

VOTO

O Sr. Ministro Eduardo Ribeiro: Sr. Presidente, por certo que o eminente Relator está coberto de razão quando mostra que boa sorte de matérias trazidas pelo recorrente não são suscetíveis de exame no especial. Entretanto, peço vênia para acompanhar V. Exa., Sr. Presidente, porque me parece realmente violado o art. 1º do Decreto-Lei n. 745.

Quanto à necessidade de interpelação, mesmo nos contratos não registrados, quero crer que não há dissenso no seio da Turma. Entretanto, o eminente Relator, na trilha das instâncias ordinárias, teve como atendidas a exigência pelo fato de ter sido ofertada a reconvenção. Nunca aceitei esse entendimento. A lei quer uma interpelação, que há de ser prévia.

Se admitíssemos que a ação pode ser proposta sem aquela diligência valendo a citação por interpelação, melhor seria suprimir o dispositivo em questão.

O Decreto-Lei n. 745 pretendeu fosse necessário concitar o devedor a saldar o seu débito, antes de proposta a ação, quando não arcará com nenhum encargo.

Não me parece que a citação e menos ainda, a intimação da reconvenção supram a falta da interpelação, cujo desatendimento constitui pressuposto do ajuizamento legítimo da demanda, em que se pleiteia a revisão.

Peço vênia para acompanhar V. Exa.

VOTO

O Sr. Ministro Dias Trindade: Sr. Presidente, também, com a devida vênia, acompanho o voto de V. Exa.

RECURSO ESPECIAL N. 9.695-SP (91.0006220-0)

Relator: Ministro Fontes de Alencar
Recorrente: José Anibal Fiorin
Recorrido: Pasqua de Oliveira Concon
Advogados: Reinaldo Martins e outro e José Augusto Pires e outros

EMENTA

Imóvel. Promessa de compra e venda. Contrato não registrado. Mora.

É inarredável a prévia interpelação do promissário-comprador para sua constituição em mora, ainda que não lançado no Registro Imobiliário o compromisso de compra e venda.

Precedentes do Superior Tribunal de Justiça (REsps n. 4.435 e 9.836, relator Min. Eduardo Ribeiro).

Unânime.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo, Barros Monteiro, Bueno de Souza e Athos Carneiro votaram com o Relator.

Brasília (DF), 10 de dezembro de 1991 (data do julgamento).

Ministro Athos Carneiro, Presidente

Ministro Fontes de Alencar, Relator

DJ 11.05.1992

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Fontes de Alencar: Trata-se de ações de consignação em pagamento e de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.

A decisão de 1ª instância julgou procedente a ação de consignação em pagamento e extinguiu o processo de rescisão contratual adunado com reintegração de posse, pela falta de interpelação ou notificação premonitória, conforme exige o Decreto-Lei n. 745/1969, em face da natureza do contrato de imóvel não loteado. (Cfr. fls. 132-134)

Houve recurso de apelação, tendo sido, por unanimidade, reformado o *decisum* de primeiro grau, e julgada improcedente a ação de consignação em pagamento, e, por maioria, procedente a ação de rescisão contratual.

A egrégia Décima Terceira Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por maioria de votos, rejeitou os embargos infringentes.

Do aresto recorrido transcrevo as seguintes considerações:

> Resta, assim, analisar a parte que diz respeito à dissidência no sentido da rescisória.
>
> Aí, o ponto de divergência diz respeito à inexistência de notificação premonitória. A douta Maioria entendeu que, em se cuidando de compromisso de compra e venda não registrado, é "desnecessária a interpelação prévia prevista no Decreto-Lei n. 745, de 1969", consoante julgados que cita. O douto voto vencido, porém, assim se manifestou: "a cláusula comissória implícita incide com a interpelação (que se entendeu completada com a citação inicial) e falta de purga da mora. Assim, ela não havia incidido antes do ajuizamento da ação de reintegração de posse, pelo que ao tempo do ajuizamento da ação o autor dele era carecedor".
>
> Tanto a douta Maioria, quanto o voto minoritário admitem a existência de cláusula comissória; discrepam, porém, quanto à sua direção. Não se há, pois, discutir sobre a existência, ou não, da cláusula comissória, uma vez que é unânime sua existência. Só que, para o v. acórdão, ela está ligada ao não pagamento do preço e não à outorga da escritura. O voto vencido, todavia, liga a dita cláusula com a interpelação, e, como esta não ocorreu antes do ajuizamento da rescisória, entendeu ser o autor dela carecedor.
>
> *Data venia,* o melhor entendimento está com a douta Maioria.
>
> Com efeito, a condição resolutiva é expressa na cláusula quarta do compromisso pelo não pagamento do débito na ocasião oportuna. Aliás, com muita propriedade, afirma o v. acórdão que "a outorga da escritura definitiva é conseqüência natural do pagamento definitivo do preço e o pacto comissório,

> expressamente convencionado no contrato, instituído no interesse dos vendedores, significando que os contratantes quiseram imprimir máximo vigor ao direito de resolução, para que ele se opere *ipso juri"*.
>
> Por derradeiro, assinala-se que na hipótese de compromisso de venda e compra, de imóvel não loteado, não registrado no competente registro imobiliário, não se faz imprescindível a interpelação prévia, como, efetivamente, ocorre no caso.
>
> Destarte, merece prevalecer a tese da douta Maioria. (Fls. 209-210)

Inconformado, o recorrente interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, **a** e **c**, da Constituição Federal, alegando violação do art. 1º, do Decreto-Lei n. 745/1969, além de dissídio jurisprudencial, sustentando ser necessária a interpelação prévia *judicial* para a constituição em mora do devedor (fls. 218-230).

Pelo despacho de fls. 243-245 foi o recurso admitido, subindo os autos a esta Corte.

A Subprocuradoria-Geral da República opinou pelo conhecimento e provimento do recurso (fls. 251-253).

VOTO

O Sr. Ministro Fontes de Alencar (Relator): A espécie versa sobre rescisão de promessa de compra e venda de imóvel não loteado, nem registrado, em que o aresto recorrido ao confirmar, por maioria, o acórdão proferido na apelação, deu pela procedência da rescisão, entendendo que, no caso, era desnecessária a prévia interpelação para constituir o devedor em mora.

Alega o recorrente violação do art. 1º, do Decreto-Lei n. 745 de 07.08.1969, que assim dispõe:

> Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei n. 58 de 10 de dezembro de 1937, ainda que deles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário-comprador depende de prévia interpelação judicial, ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, com quinze (15) dias de antecedência. (Fl. 220)

Sobre matéria rigorosamente idêntica já se pronunciou a egrégia Terceira Turma desta Corte, no sentido da obrigatoriedade da interpelação prévia para constituir o devedor em mora, consoante se infere do REsp n. 4.435, relatado pelo eminente Ministro *Eduardo Ribeiro,* encimado pela seguinte ementa:

Compromisso de compra e venda. Mora. Interpelação. Contrato não registrado no Registro de Imóveis.

A falta de registro da promessa não faz dispensável prévia interpelação do devedor que deixou de pagar pontualmente as prestações devidas. Ao reportar-se aos contratos, a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei n. 58, o Decreto-Lei n. 745/1969 não exigiu estivessem submetidos às formalidades de que ali se cogita, posteriores à sua conclusão. Não se compreenderia porque a forma de constituição em mora - questão exclusivamente de direito pessoal - condicione-se a providência que diz tão-só com a formação de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiros.

Do mesmo relator é também o REsp n. 9.836 julgado em 28.06.1991.

Correto, portanto, o entendimento do voto vencido, no sentido de ser indispensável a prévia interpelação.

Em face do exposto, conheço do recurso tão-somente pela alínea **a** do permissivo constitucional e lhe dou provimento para, neste particular, manter a decisão de primeiro grau que julgou a autora carecedora da ação de rescisão contratual, pela falta da notificação premonitória.

VOTO

O Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo: Acompanho o Ministro-Relator na linha de entendimento que vem tendo este Tribunal, em acórdãos proferidos pela egrégia Terceira Turma, quais sejam, os de n. 4.435, 9.836 e 9.528, todos os três originários de São Paulo, em sentido diverso do entendimento que vinha sendo predominante, na vigência do sistema constitucional anterior, no Supremo Tribunal Federal.

De acordo com o Sr. Ministro-Relator.

VOTO

O Sr. Ministro Barros Monteiro: Sr. Presidente, também voto com o eminente Ministro-Relator, de conformidade com os precedentes da egrégia Terceira Turma.

VOTO

O Sr. Ministro Bueno de Souza: Senhor Presidente, peço licença ao eminente Ministro-Relator para acrescentar uma ponderação, até de ordem histórica. O Decreto-Lei n. 58 é devido a uma valiosíssima iniciativa de meu inesquecível mestre, Professor Waldemar Ferreira, que, na década de trinta, preocupou-se, como Deputado que era, com a situação daquelas populações que chegavam às grandes cidades, adquiriam lotes de recentes fracionamentos e, depois de algum tempo, por qualquer inadimplemento, mínimo que fosse, achavam-se inteiramente desamparadas de tutela jurídica.

Ora, esse Decreto-Lei n. 58, de 10.12.1937, reclama atualização; não, porém, retrocesso, de modo que a exigência do registro de contratos para que se possa conceder alguma garantia ao adquirente (tal seja o caso da prévia interpelação) significa contrariar o rumo da legislação protetiva dos mais carentes.

Essa é uma ponderação que desejo deixar consignada em meu voto para a oportuna meditação do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.

VOTO

O Sr. Ministro Athos Carneiro: Também estou de pleno acordo. Realmente, o voto do eminente Relator consoa com toda uma orientação que está sendo adotada pelas Terceira e Quarta Turmas. Como, *verbi gratia,* no caso das promessas de compra-e-venda não registradas, e que, apesar disto, podem ser invocadas em ação de embargos de terceiro contra penhora do imóvel prometido comprar. Independentemente de registro, tem sido admitida igualmente a ação adjudicatória em favor do promitente-comprador e contra o próprio promitente-vendedor, após paga a totalidade do preço. Em outras palavras, o registro é algo necessário apenas para que o contrato produza sua eficácia *perante terceiros,* mas nunca para plena eficácia entre os próprios contratantes. De maneira que, no alusivo ao Decreto-Lei n. 745/1969, como bem frisou o eminente Ministro Bueno de Souza, as suas finalidades e os objetivos para os quais foi promulgado são evidentemente a tutela dos promitentes-compradores, e esta se faz necessária, quer a promessa de compra-e-venda tenha sido, ou não, registrada; e direi que até se faz mais necessária nas promessas de compra-e-venda não registradas, que são geralmente aquelas firmadas por pessoas mais carentes, com menores recursos, menos cultas e, portanto, mais necessitadas de tutela das leis protetivas.

RECURSO ESPECIAL N. 11.231-PR (91.0010111-7)

Relator: Ministro Barros Monteiro
Recorrente: Mauri Manoel Maschio
Recorridos: Antônio Francisco Peixoto Baptista e cônjuge
Advogados: Rubens de Almeida e Vera Márcia Benzi da Costa e outro

EMENTA

Compromisso de venda e compra. Mora. Interpelação. Art. 1º do Decreto-Lei n. 745, de 07.08.1969.

Para a constituição em mora do compromissário-comprador, é necessária a prévia interpelação, ainda que se trate de promessa não inscrita no Registro Imobiliário.

Precedentes do STJ.

Recurso conhecido pelo dissídio jurisprudencial mas improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Athos Carneiro e Fontes de Alencar.

Custas, como de lei.

Brasília (DF), 14 de setembro de 1992 (data do julgamento).

Ministro Athos Carneiro, Presidente

Ministro Barros Monteiro, Relator

DJ 26.10.1992

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Barros Monteiro: Mauri Manoel Maschio foi julgado carecedor da ação de rescisão de promessa de venda e compra proposta contra Antônio Francisco Peixoto Baptista e cônjuge, em virtude de não haver constituído eficazmente em mora os compromissários compradores (prazo estipulado na interpelação de 24 horas, para fins de transferência do financiamento junto à CEF).

O Tribunal de Justiça do Paraná negou provimento à apelação interposta, sob os seguintes fundamentos, resumidos em sua ementa:

> Declaratória de rescisão contratual. Reintegração de posse. Perdas e danos. Infração contratual. Ineficácia da interpelação. Ausência de condição de procedibilidade. Carência de ação. Ineficácia ante a edição do Decreto-Lei Federal n. 745, de 1969.
>
> Para a constituição em mora, no tocante as promessas, é indispensável a interpelação prévia a que alude o art. 1º do Decreto-Lei n. 745/1969.
>
> Recurso improvido (fls. 99).

Ainda inconformado, o demandante manifestou recurso especial com arrimo no art. 105, III, alíneas **a** e **c**, da CF, alegando contrariedade ao art. 1º do Decreto-Lei n. 745/1969 e dissenso interpretativo com os RREE n. 99.450-5-RJ e 107.551-1-SP. Sustentou ele a inaplicabilidade ao caso do citado art. 1º, ao argumento de que o Decreto-Lei n. 745, de 1969, veio regulamentar o art. 22 do Decreto-Lei n. 57/1937, o qual dispõe sobre terrenos de loteamentos para pagamentos em prestações.

Contra-arrazoado, o apelo extremo subiu a esta Corte, admitido pela letra **c** do permissivo constitucional.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Barros Monteiro (Relator): Firmou-se nesta Corte a orientação no sentido de que, para a constituição em mora do promissário-comprador, é necessária a prévia notificação, ainda que se trate de promessa não inscrita no Registro Imobiliário. Desta egrégia Quarta Turma podem ser enumerados, entre outros, os REsps n. 9.695-SP, relator Ministro Fontes de

Alencar; e 9.602-SP, relator Ministro Athos Carneiro. Da colenda Terceira Turma: REsps n. 9.528-SP, relator Ministro Nilson Naves; 8.012-DF, relator Ministro Cláudio Santos; 11.871-SP e 14.582-PA, relator Ministro Waldemar Zveiter; 4.435-SP, 9.836-SP e 15.762-SP, relator Ministro Eduardo Ribeiro.

Deste último julgado referido, transcrevo a significativa ementa:

> Compromisso de compra e venda. Mora. Interpelação. Contrato não registrado no Registro de imóveis.
>
> A falta de registro da promessa não faz dispensável prévia interpelação do devedor que deixou de pagar pontualmente as prestações devidas. Ao reportar-se aos contratos, a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei n. 58, o Decreto-Lei n. 745/1969 não exigiu estivessem submetidos às formalidades de que ali se cogita, posteriores à sua conclusão. Não se compreenderia porque a forma de constituição em mora - questão exclusivamente de direito pessoal - condicione-se a providência que diz tão-só com a formação de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiros.

Se, de um lado, inocorre afronta à lei federal, de outro, forçoso é reconhecer a caracterização *in casu* da dissidência pretoriana em face dos arestos oriundos do excelso Pretório, um deles publicado na RTJ 114/703. Todavia, nos termos do que acima se assinala, imprescindível é a prévia interpelação do devedor para fins de constituição em mora, no prazo de 15 dias, ainda que se trate de contrato não registrado.

Ante o exposto, conheço do recurso pela alínea **c** do permissor constitucional, mas a ele nego provimento.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL N. 11.871-SP (910011939-3)

Relator: Ministro Waldemar Zveiter
Recorrentes: Hélio Bueno de Moraes e cônjuge
Recorrido: Paulo Roberto Carnevalle
Advogados: Clito Fornaciari Júnior e outros e Francisco Vicente Rossi e outros

EMENTA

Civil. Compromisso de compra e venda. Mora. Interpelação. Contrato não registrado no Registro de Imóveis.

I - A falta de registro da promessa não faz dispensável prévia interpelação do devedor que deixou de pagar pontualmente as prestações devidas. Ao reportar-se aos contratos, a que se refere o *art. 22* do *Decreto-Lei n. 58,* o *Decreto-Lei n. 745/1969* não exigiu estivessem submetidos às formalidades de que ali se cogita.

II - Recurso provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas, como de lei.

Brasília (DF), 17 de setembro de 1991 (data do julgamento).

Ministro Eduardo Ribeiro, Presidente

Ministro Waldemar Zveiter, Relator

DJ 04.11.1991

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Waldemar Zveiter: Nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse o acórdão, ao confirmar os fundamentos da sentença, concluiu que a cláusula sétima do contrato, assinado pelas partes, opera automaticamente, no caso de atraso no pagamento.

Trata-se de contrato particular, não inscrito, de compromisso de venda e compra, objetivando a transferência de direitos e obrigações sobre imóvel em construção.

Inconformados, intentam os recorrentes especial pelas *letras* ***a*** *e* ***c*** do permissivo, alegando que o *decisum,* no seu entender, teria violado os *artigos 1º*

do *Decreto-Lei n. 745/1969; 63* da *Lei n. 4.591/1964; 920* do Código Civil; *400* e *744* do CPC. Também sustentam divergência com precedente que indicam *(fl. 201)*.

No exame de admissibilidade, o despacho do eminente Quarto Vice-Presidente do Tribunal *a quo (fls. 219)* foi pelo processamento do apelo.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Waldemar Zveiter (Relator): A lide versa sobre obrigação oriunda de contrato particular, não inscrito, de cessão de direitos em face de promessa de compra e venda de imóvel em construção.

O aresto recorrido examinou a causa, assim *(fls. 176):*

> ... Desnecessária a interpelação prévia prevista no *art. 1º* do *Decreto-Lei n. 745/1989,* para a constituição em mora do apelante, na hipótese presente, consoante tem decidido esta colenda Câmara, à unanimidade, e na esteira da jurisprudência predominante, como realçado pelo apelado (RJTJESP, vol. 100/402, Relator eminente *Ministro Djaci Falcão* e vol. 111/68).

E nos embargos declaratórios ficou consignado que *(fls. 189):*

> ... a *Lei n. 4.591/1964,* mormente seu *art. 63,* não se aplica à espécie, porque a cessão do embargado ao embargante não foi formalizada perante a incorporadora; e o embargante não assumiu a figura jurídica do embargado no contrato originário.

Mais adiante aduz ser *(fls. 190):*

> Absurdo alegar-se que foi comprovada a recusa no recebimento do pagamento, porque o embargado, na audiência de oblação, da ação consignatória promovida pelo embargante, não quis receber o pagamento.
>
> Absurdo porque o embargado ajuizou ação para a rescisão do contrato, tão-só, para formalizar judicialmente a resilição, no mesmo dia em que foi ajuizada a consignatória, à toda evidência, quando da oblação, o embargado já tinha pedido judicialmente a rescisão do contrato, pela falta de pagamento da segunda parcela; como iria aceitar este mesmo pagamento?

Refere ainda que *(fls. 191):*

> ... O *artigo 920* do Código Civil não rege o caso vertente, pois não se cuida de cláusula penal, nem mesmo analogicamente, em razão da autônoma e livre vontade contratual avençada no pacto e a matéria só agora foi alegada.

Ressalta que:

> Vedou-se a retenção do imóvel, com fundamento em quantias pagas, e não com fulcro em benfeitorias.

Dessa demonstração deflue que o julgado, *in casu*, vulnerou o *art. 1º* do *Decreto-Lei n. 745/1969* ainda que o contrato de que se cogita contivesse cláusula expressa prevendo a mora como causa de resolução.

A jurisprudência prevalente no STJ, especialmente na Turma, volta-se no sentido, como no precedente *REsp n. 4.435-SP,* de que, referentemente ao compromisso de compra e venda, a falta de registro da promessa não faz dispensável prévia interpelação do devedor que deixou de pagar pontualmente as prestações devidas. Ao reportar-se aos contratos, a que se refere o *artigo 22* do *Decreto-Lei n. 58*, o *Decreto-Lei n. 745/1969* não exigiu estivessem submetidos às formalidades de que ali se cogita, posteriores à sua conclusão. Não se compreenderia porque a forma de constituição em mora - questão exclusivamente de direito pessoal - condicione-se a providência que diz tão-só com a formação de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiros.

A hipótese em outros precedentes de minha relatoria teve a mesma conclusão e no Agravo de Instrumento *n. 2.281-DF,* invocando os *REsps n. 556-SP; 662-RS* e *1.143-SP,* quanto à necessidade ou não de registro, proferi que o fato de haver sido o contrato firmado mediante instrumento particular, não havendo inscrição no Registro Geral de Imóveis, não deixa de gerar direitos e obrigações para os contratantes.

Face a tais fundamentos e dando por vulnerada a norma do *art. 1º* do *Decreto-Lei n. 745/1969,* conheço do recurso e lhe dou provimento para, cassando o acórdão recorrido, considerar inválida a rescisão contratual, eis que carente da interpelação de que cogita o Decreto-Lei em comento.