

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso REsp 30  
Tribunal STJ

### CONSTITUIÇÃO — PRÉVIA INTERPELAÇÃO - FALTA DE REGISTRO - SE A TORNA DISPENSÁVEIS

#### RESUMO

- Controver-se quanto à necessidade de inscrição do compromisso de compra e venda - registro segundo a vigente Lei dos Registros Públicos - para que incida o disposto no artigo 1º do Decreto-lei nº 745/69, que se reporta ao artigo 22 do Decreto-lei nº 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 3ª Turma, apreciando o REsp 30, decidiu, por unanimidade, que a falta de registro não obstava a execução específica da promessa (RSTJ nº 3º, pág. 1.043). Cuida-se, agora, de 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 745/69, ao estabelecer a obrigatoriedade de interpelação, para constituição em mora, reportou-se aos contratos mencionados no artigo 22 do Decreto-lei 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 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 por que 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 167 do Supremo Tribunal. Aqui não se trata de aplicar-se o regime do Decreto-lei 58. A regra é a do Decreto-lei 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 1º do Decreto-lei 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. Ac. de 05-03-1991 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Setembro de 1993 - Nº 49 - Pág. 109 N. da Red.: Ac. Referência da Súmula STJ 76 (\*) (\*) A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor. ("EMFOR", Nº 534).

EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542

#### EMENTA

A falta de registro da promessa não faz dispensável prévia interpelação do devedor que deixou de pagar pontualmente as prestações devidas.