

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso re -
Tribunal STJ
Relator EDUARDO RIBEIRO

CONTRATO NÃO INSCRITO — INTERPELAÇÃO PRÉVIA - SE PODE SER SUPRIDA PELA CITAÇÃO INICIAL NA AÇÃO RESOLUTÓRIA

RESUMO

- Cumpra-se seja examinada pela ordem a questão da obrigatoriedade da interpelação prévia nos contratos de promessa de venda não registrados. - Estabelece o DL 745/69, em seu art. 1º, que "Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto lei nº 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". E porque, segundo o mencionado art. 22 do DL 58/37, refere-se à inserção do contrato, existe divergência na doutrina e na jurisprudência, quanto a exigência ou não da interpelação prévia quando se cuidar de promessa de venda não levada a registro (cf ARNALDO RIZZARDO, "Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano, 2ª ed., págs. 110-112). - Divergente também é a jurisprudência deste Tribunal. - Posto isto, verifica-se que a remissão contida no referido art. 1º do DL 745/69, quanto a inscrição do contrato, não quer significar que a interpelação prévia é indispensável apenas no caso dos contratos registrados. Isso porque, conforme vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça, em orientação oposta ao entendimento do Supremo Tribunal Federal, "A falta de registro da promessa de venda 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 58, o Decreto-lei 745/69 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 conseqüente oponibilidade a terceiros" (REsp 4.435-SP, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, RSTJ 49/109). - Nesse mesmo sentido os REsp 9.528-0-SP, 9.695-0-SP, 11.231-0-PR e 11.871-0-SP (RSTJ 49/111-132). Tais julgados deram origem à Súmula nº 76 (*) assim redigida: "falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor". - Restou para o desate da controvérsia uma questão que não chegou a ser afluída nos autos, ou seja se a citação inicial supre ou não a interpelação prévia. - O tema é igualmente controvertido (cf ARNALDO RIZZARDO, obra cit., pág. 111). É certo que na conformidade com o art. 219, "caput", do CPC, a citação válida, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor. Por outro lado, nos termos do já mencionado art. 1º do DL 745/69, "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". Quer dizer, a interpelação deve ser prévia, isto é, anterior à propositura da ação de rescisão contratual. Com efeito, segundo argumenta com precisão o Ministro EDUARDO RIBEIRO, "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 745 pretendeu fosse necessário concitar o devedor a saldar o seu débito, antes da propositura da ação, quando não arcará com nenhum encargo. Não me parece que a citação e, menos ainda, a intimação da reconvenção, supram a falta de interpelação, cujo desatendimento constitui pressuposto do ajuizamento legítimo da demanda, em que se pleiteia a revisão". (REsp 9.528-0-SP, RSTJ 49/120). - Confira-se ainda nesse mesmo sentido: "A ausência de interpelação, uma vez constatada,

importa no reconhecimento da impossibilidade jurídica do pedido, não se havendo considerá-la suprida pela citação para a ação resolutória" (STJ, REsp 21.130-3-RJ, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, DJU de 7-6-93, pág. 11.262). - Portanto, inócurre a interpelação prévia, que, segundo entendimento mais razoável e conforme a equidade, deve, por isso mesmo, anteceder ao ingresso em juízo, não podendo, por isso, ser suprida pela citação inicial, a conclusão que se impõe é no sentido de que falta à apelada requisito indispensável para a propositura da demanda. Ac. de 22-06-1994 Arquivo do EMFOR - TJ/2.567 EMFOR 560

EMENTA

Desde que, nos termos do art. 1º do DL 745/69, que não distingue entre contrato de promessa de venda registrado ou não, a interpelação do promitente comprador para constituí-lo em mora deve ser prévia, não podendo, por isso, ser suprida pela citação inicial para a ação resolutória, eis que se tal fosse admissível teria o devedor de arcar com os encargos da demanda. Impossibilidade jurídica do pedido. Extinção do processo sem julgamento do mérito.