

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso RE 86.975  
Tribunal STF  
Julgado em 22/11/1984

### CONSTITUIÇÃO — INTERPELAÇÃO JUDICIAL - QUANDO É DESNECESSÁRIA

#### RESUMO

- ... Dispõe o art. 1º do Decreto-lei nº 745, de 07-08-69, que "verbis": "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 resolutive expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpretação judicial, ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, com 15 (quinze) dias de antecedência". - Ora os contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-lei nº 58, de 1937, com a alteração da Lei nº 6.614/73 são aqueles "sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo". - E o Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, que regulamentou o Decreto-lei nº 53, de 10 de dezembro de 1937, dispôs no seu art. 22, no referente às promessas de compra e venda de imóveis não loteados e cujo o preço devesse ser pago a prazo, em uma ou mais prestações - e que corresponde àquelas previstas no art. 22 do Decreto-lei nº 58/37, para os efeitos daquela lei que as respectivas escrituras deveriam ser averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas. - Entretanto, o art. 178 do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939 (que dispôs sobre execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil, ou seja, a anterior "Lei de Registros Públicos") com a alteração do Decreto nº 5.318 de 29 de dezembro de 1940, art. 1º, previu que no registro de imóveis seria feita a inscrição (art. 178, letra "a", inciso I): "da promessa de compra e venda de imóvel não loteado cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, bem como as escrituras de promessa de venda de imóveis em geral (art. 22 do Decreto-lei nº 58, de 19 de dezembro de 1937, e Decreto-lei nº 3.079 de 15 de dezembro de 1938)". - Com a nova Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), pelo seu art. 167, I, 9, ficou estabelecido que os contratos daquela natureza seriam "registrados" no registro de imóveis, mas como observa o ilustre Professor WALTER CENEVIVA, na sua magnífica obra "Lei dos Registros Públicos Comentada", sem deixar de anotar que a denominação "inscrição" seria preferível: "Registro é a designação genérica que passou a englobar "inscrição e transcrição" referidas nas leis civis (art. 168)" (Ed. Saraiva, 4ª ed. pág. 349). - Temos, deste modo, que a fim de considerar-se encontrado registrado no Registro Geral de Imóveis no art. 1º do Decreto-lei nº 745/79 é necessário que se encontre registrado ao Registro Geral de Imóveis (art. 22 do Decreto-lei nº 58/39 c/c o art. 167, I, 9, da Lei de Registros Públicos - Lei nº 6.015/73) e, portanto, somente em tal hipótese se torna necessária a prévia interpelação para constituição em mora do promitente comprador. - Sobre a desnecessidade de prévia interpelação do promitente comprador para constituí-lo em mora, quando o contrato não foi registrado no Registro Geral de Imóveis, são vários os acórdãos deste tribunal, servindo de exemplo: RE nº 86.975 (1ª Turma, DJ 30-06-78); RE nº 82.010 (2ª Turma, RTJ nº 90/138, Relator o Sr. Ministro LEITÃO DE ABREU); RE nº 92.867 - SP (2ª Turma, Relator o Sr. Ministro DÉCIO MIRANDA, "in" RTJ 98/445); RE nº 89.459 - (2ª Turma, Relator o Sr. Ministro MOREIRA ALVES, "in" RTJ nº 90/1.047); e, ainda, o RE nº 99.4 07 - PR (2ª Turma, Relator o Sr. Ministro DJACI FALCÃO, "in" RTJ nº 108/775). Neste último o Sr. Ministro DJACI FALCÃO assinalou, após mencionar arestos, ser firmada a jurisprudência desta Corte no sentido de que não é exigível a interpelação prevista no art. 1º do Decreto-lei nº 745/69, para promessa de compra e venda de imóvel não loteado que não foi inscrita. "Em conclusão, predomina o entendimento de

que a ausência de inscrição do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis, sem haver obrigação do vendedor sujeita a constituição dos compromissários em mora e a rescisão do compromisso ao regime do direito comum, ou seja, a disposto no art. 960 do Código Civil. Não tem aplicado, no caso, as regras específicas estabelecidas no Decreto-lei nº 58/37 e no Decreto-lei nº 745/69. - Nesse ponto o dissídio jurisprudencial invocado pelos recorrentes está superado pela jurisprudência uniforme de ambas as Turmas do STF (ver também RE nº 86.975 e 92.867, relatados pelos eminentes Ministros SOARES MUÑOZ e DÉCIO MIRANDA)." - Ora, no caso o contrato de prom

#### **EMENTA**

É firme a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, através de vários precedentes, no sentido de que não se aplica o disposto no artigo 1º do Decreto-lei nº 745, de 1969, aos contratos de compra e venda que estipulem o pagamento do preço a prazo, se não se encontrarem eles registrados no Registro Geral de Imóveis, não havendo, assim, necessidade de prévia interpelação para constituir em mora o promitente comprador inadimplente.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RTJ