

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso RE 93.184
Tribunal STF
Julgado em 24/02/1986

PURGAÇÃO — ATÉ QUANDO SE ADMITE

RESUMO

- O Supremo Tribunal Federal fixou seu entendimento em vários julgados: "Promessa de compra e venda. Inadimplemento. Constituído em mora o promitente comprador, na forma do Decreto-lei nº 745, de 07-08-69, não é admissível a ementa da mora no prazo de contestação da ação rescisória do contrato. Recurso Extraordinário conhecido e provido" (RTJ 75/254 - Relator Ministro CORDEIRO GUERRA). "Promessa de compra e venda. Promitente comprador constituído em mora na forma estabelecida no Decreto-lei nº 745/69. Inadmissibilidade da sua purgação no prazo concernente à contestação da ação de rescisão do contrato. Recurso extraordinário conhecido e provido" (RTJ 106-1.216, Relator, Ministro SOARES MUÑOZ). - Partiram esses vv. julgados do pressuposto de que a interpelação prevista no Decreto-lei nº 745 visa não apenas constituir em mora o devedor, mas também propiciar a última oportunidade para a sua purgação. - Isso, aliás, ficou expresso em acórdão relatado pelo eminente Ministro DJACI FALCÃO, no RE nº 93.184 - CE - 2ª T., j. 28-11-80, com a seguinte ementa: "A interpelação prevista no Decreto-lei nº 745, de 07-08-69, visa possibilitar ao promissário comprador a purgação da mora. Não se confunde com a interpelação comum de que cogita o art. 872 do CPC. Houve, "in casu", negativa de vigência do direito federal (art. 959, inc. do Código Civil, § 1º do Decreto-lei nº 745/69), além do dissídio jurisprudencial Recurso extraordinário provido" (RTJ 100/1.304). - Ora o assentado, como está, pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, que o prazo de 15 dias previsto no Decreto-lei nº 745/69, é para a purgação da mora pelo promissário comprador, então este deverá pagar neste prazo, não apenas as prestações já vencidas (de amortização do preço) mas os acréscimos ditados pela mora já configurada com o simples recebimento da interpelação. - É que o Código Civil, no inciso I, do art. 959, diz como se purga a mora por parte do devedor: "Oferecendo esta prestação, mais a importância dos prejuízos decorrentes até o dia da oferta". - Ora, se os prejuízos decorrentes da falta de pagamento no prazo previsto no contrato, são os que este mesmo previu: os juros moratórios, a multa contratual e os honorários advocatícios. - Estes, os honorários - no caso, foram estipulados para qualquer ato de defesa de direito e não apenas para ações propriamente ditas. - E a interpelação judicial que é autorizada pelo Decreto-lei nº 745/69, não deixa, em sentido amplo, de ser ato de defesa de direito. - Anote-se que o valor da causa na interpelação foi estimado e os honorários advocatícios exigidos, nos termos do contrato... Quantia inexpressiva e que, em tal circunstância, nem poderia ser excluída do conceito de "custas da interpelação", que se insere também nos prejuízos decorrentes da mora (art. 959, I do Código Civil). - Observa-se, ainda, que, na interpelação dos litisconsortes ativos, nem chegaram a ser exigidos os acréscimos de juros moratórios, multa contratual e honorários advocatícios. - E também quanto a esta interpelação, não houve purgação de mora, nem no prazo de 15 dias, nem no de contestação. - Ademais, mesmo que se pudesse, no caso, admitir a ocorrência de excesso na interpelação (com a inclusão dos juros moratórios da multa contratual e dos honorários advocatícios) o que se admite apenas para argumentação - ainda assim a interpelação teria produzido o seu efeito de constituir em mora o devedor. - É que, nesse caso pelo menos a citação para os termos da ação, teria reaberto a oportunidade para a purgação da mora. - "Mutatis mutandis", assim se decidiu na AR. nº 972 - SP, Tribunal Pleno, 11-10-79, relator eminente Ministro RAFAEL MAYER, em hipótese relacionada com o art. 14 do Dec. Federal nº 3.079/38: "Promessa de compra e venda. Mora. Rescisão. Interpelação. Citação (efeitos). 1. A

jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, na espécie considera que o defeito na interpelação tem convalidação na citação, que abre uma nova oportunidade para a purgação da mora. 2. Inocorrência de violação do art. 14 do Dec. Federal nº 3.079/38, bem como dos arts. 235, II, do Código Civil e 81 do CPC/39. Ação rescisória julgada improcedente" (RTJ 92/1.042). - Ora, no caso dos autos, os promissários compradores deixaram de purgar a mora no prazo de interpelação (Dec. Lei nº 745/69) e nem tentaram se valer da alegação de excesso (na interpelação), para, na oportunidade da contestação, tentar a purgação. - Por tudo isso, pelo mais que ficou dito no parecer do Minist

EMENTA

Segundo a jurisprudência do STF, o prazo previsto no Decreto-lei nº 745/69 é para o promissário comprador purgar a mora, com o pagamento das prestações vencidas (de amortização do preço) e acréscimos contratuais exigidos desde que validamente estipulados é dela (mora) resultantes.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ