

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO CONTRATUAL - CLÁUSULA RESOLUTIVA - MORA - NOTIFICAÇÃO - NECESSIDADE - ART. 1º DO DECRETO-LEI 745/69

- Na ação de rescisão de contrato por inadimplemento, ainda que nele conste cláusula resolutiva expressa, o devedor deve ser regularmente constituído em mora por meio de notificação extrajudicial, através do oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme o disposto no art. 1º do Decreto-lei 745/69, ou de notificação judicial.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 503.901-4 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA

Acórdão _____

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 503.901-4, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Carlos Eduardo Monteiro da Costa e apelada Maria da Glória Souza de Oliveira, acorda, em Turma, a Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Domingos Coelho, e dele participaram os Desembargadores José Flávio de Almeida (Relator), Nilo Lacerda (Revisor) e Alvimar de Ávila (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 17 de agosto de 2005. -
José Flávio de Almeida - Relator.

Notas taquigráficas _____

Sr. Des. José Flávio de Almeida -
Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Carlos Eduardo Monteiro da Costa inter-
põe recurso de apelação contra a sentença de

f. 59/61, que, nos autos de ação ordinária de rescisão de contrato, ajuizada contra Maria da Glória Souza de Oliveira, extinguiu o processo sem julgamento de mérito, sob o fundamento de que, mesmo existindo cláusula resolutive expressa, se faz imprescindível à comprovação da mora a interpelação da devedora.

Em suas razões recursais de f. 64/69, o apelante alega que várias correspondências foram enviadas à casa da apelada a fim de regularizar o seu débito, conforme cópia das correspondências juntadas com a petição inicial. Afirma que só requereu a rescisão do contrato após a notificação judicial da ré e passado o prazo legal sem manifestação. Diz que a cláusula resolutive expressa tem força para rescindir qualquer contrato em que ela esteja contida. Ainda, é insubsistente o fundamento da sentença que impôs ao apelante o dever de arcar com as custas e honorários advocatícios.

Em junho de 1999, as partes contrataram promessa de compra e venda, tendo por objeto o lote nº G, da Chácara nº 4, da Quadra nº 9, situado no "Loteamento Granjas Primavera", na cidade de Ribeirão das Neves.

No caso, o autor pediu a rescisão do contrato com fundamento na inadimplência da ré, ora apelada.

A controvérsia dos autos limita-se ao fato de, mesmo havendo no contrato cláusula resolutive expressa, ser necessária ou não a prévia notificação para constituir o devedor em mora, antes da propositura de ação de rescisão da promessa de compra e venda de bem imóvel.

Na ação de rescisão de contrato por inadimplemento da compradora, ainda que no contrato conste cláusula resolutive expressa, deve ela ser regularmente constituída em mora por meio de notificação extrajudicial, através do oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme o disposto no art. 1º do Decreto-lei 745/69, ou de notificação judicial.

Veja a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça:

Execução. Promessa de compra e venda. Interpelação. Para a simples cobrança das prestações inadimplidas, é desnecessária a interpelação judicial prevista no art. 1º do Decreto-lei 745, de 1969, só exigível quando se quer rescindir o contrato. Recurso especial não conhecido (3ª T., REsp. 480.435/RJ, Rel. Min. Ari Pargendler, j. em 11.11.03, DJ de 19.12.03, p. 454).

Alega o apelante que "foram enviadas correspondências para a casa da apelada, a fim de que a mesma comparecesse na casa do autor, ou mesmo no escritório de advocacia para solucionar amigavelmente a questão" (f. 65 - sic). Diz, ainda, que "somente requereu a rescisão do contrato após a notificação judicial do débito e passado o prazo legal sem manifestação da ré" (f. 66 - sic).

Todavia, as cartas apresentadas às f. 13/14 não atendem à exigência legal, porque não foram emitidas através do Cartório de Títulos e Documentos e não há prova de que a apelada as recebeu.

Depois, a promessa de compra e venda não foi registrada, e, assim, deve ser seguida a orientação da Súmula 76 do colendo Superior Tribunal de Justiça: "A falta de registro do compromisso de compra e venda do imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor".

Silvio de Salvo Venosa leciona:

A lei, ou a convenção, poderá exigir a interpelação, mesmo no caso de prazo certo. É o que faz o Decreto-lei nº 58, de 10-12-37, que criou eficácia real para os compromissos de compra e venda de imóveis loteados. Nesse estatuto é necessária a constituição em mora, na forma do art. 14, para que possa ser rescindido o contrato por mora do devedor (*Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos*, 3.ed., São Paulo, 2003, v. 2, p. 240).

Não há comprovação da prévia notificação da apelada, sendo inaplicável o disposto no art. 475 do CC/2002, pois a inicial não traz pedido pertinente à ação de cobrança.

Portanto, é obrigatória a constituição em mora da devedora em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, ainda que contenha o contrato cláusula resolutiva expressa.

Diante do exposto, com fundamento nos arts. 93, IX, e 131 do CPC, nego provimento ao

recurso de apelação para manter a sentença de primeiro grau.

Custas recursais, pelo apelante, estando suspensa a exigibilidade mediante a condição prevista no art. 12 da Lei 1.060/50.

-:-:-