

# A IMPRESCINDIBILIDADE DA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR NA RESOLUÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

\*Hamilton Roque Miranda Pires

Advogado graduado pela Faculdade de Direito da UFMG,  
professor de Direito Constitucional na Faculdade de Direito de Ipatinga (MG)  
Procurador-Geral do Município de Timóteo (MG).

\*Gustavo Lana Ferreira

Mestre em Direito pela Universidade Gama Filho  
Graduado em Direito pela Universidade Federal de Viçosa  
Professor da Faculdade de Direito de Ipatinga

## RESUMO

Este trabalho tem como objetivo demonstrar como a doutrina e jurisprudência pátrias afirmam a imprescindibilidade da notificação preliminar como instrumento de proteção do devedor inadimplente do compromisso de compra e venda de imóveis, analisando os aspectos jurídicos de sua constituição e os efeitos práticos de seu (des)cumprimento.

Palavras-chave: Compra e venda de imóveis. Resolução do compromisso de compra e venda. Notificação preliminar do devedor. Pressuposto da ação de resolução. Imprescindibilidade da constituição em mora.

## INTRODUÇÃO

A *promessa de compra e venda*, como querem alguns, ou, mais precisamente, ***compromisso de compra e venda***, pode ser classificado, tradicionalmente, como típico contrato preliminar.

As parte contratantes entabulam um compromisso prévio com o objetivo de, no futuro, firmarem um contrato definitivo, cujo objeto fora anteriormente pactuado, porém sem a reunião integral de um ou mais elementos essenciais à sua conclusão imediata.

Comumente chamado de pré-contrato, contrato preliminar, *pacto de contrahendo*, contrato preparatório, instrumento contratual que é, o compromisso assume o maior relevo no direito brasileiro, em especial na aquisição imobiliária.

Pontes de Miranda assim caracteriza o compromisso de compra e venda: “*Contrato preliminar, ou melhor, pré-contrato, ‘pactum de contrahendo’, entende-se o contrato pelo qual uma das partes, ou ambas, ou todas, no caso de pluralidade subjetiva, se obrigam a concluir outro negócio jurídico, dito negócio principal, ou contrato principal*”.

Opta Darcy Bessone por defini-lo como sendo “*o contrato pelo qual ambas as partes, ou uma delas, se comprometeu a celebrar, mais tarde, o contrato de compra e venda*”.

Segundo Orlando Gomes é “a ‘*promessa de venda*’ - que melhor se diria ‘*compromisso de venda*’ para prevenir ambigüidades - o contrato típico pelo qual as partes se obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a reprodução do consentimento do título hábil”.

De forma semelhante se manifestam quase todos os doutrinadores pátrios, sofrendo, sua definição, mínima divergência entre os mais renomados estudiosos da matéria.

Fato é que, referido pré-contrato, a partir da edição do Código de 1916, passou a ter imenso significado para as relações negociais no que respeita ao direito imobiliário, porquanto, por meio dele, os contratantes podiam lançar mão de um instrumento que pudesse ajustar a compra e venda de um imóvel de forma parcelada, sem intervenção de agentes financeiros.

O Brasil pós-monárquico experimentava ares efusivamente republicanos e, embora a força motriz de sua economia fosse baseada na produção agrícola (borracha e café), com uma sociedade estruturada na vida rural e de urbanização incipiente, já na primeira década do século XX a capital do Estado de São Paulo era o local para onde afluíam dezenas de milhares de pessoas, sobretudo imigrantes, que então construíam as primeiras vilas da cidade.

Esse movimento do campo para a cidade foi gradativo ao longo do século XX, porém já no início dos anos 30 a cidade de São Paulo atingia 1 milhão de habitantes e se tornava irreversível a demanda cada vez maior por uma urbanização planejada e que contemplasse habitação suficiente para abrigar esse novo contingente populacional.

Nos outros Estados Federados, em especial do Sudeste, essa demanda não se dava de forma diferente. Belo Horizonte era inaugurada como a nova capital das Minas Gerais, em 1912, cidade planejada aos moldes de Paris e Washington, com avenidas largas e subdivisão em bairros distribuídos de forma organizada dentro do esquadrinhamento formado pelo traçado da antiga Cidade de Minas.

Inerentes a esse vertiginoso crescimento populacional, como consignado alhures, era a demanda habitacional, fazendo se avolumar a compra e venda imobiliária, que até a promulgação do Código Civil de 1916 era regulamentada pelas Ordenações Filipinas, embora a Constituição de 1824, por seu artigo 179, inciso XVIII assim dispusesse: “*Organizar-se-á quanto antes um Código Civil, e Criminal, fundado nas solidas bases da Justiça, e Equidade.*”

Desde as Ordenações era facultado às partes as “*compras e vendas, feitas por sinal dado ao vendedor simplesmente, ou em começo de paga*”, conforme o Título II, do Quarto Livro, das Ordenações Filipinas.<sup>1</sup>

As compras imobiliárias feitas a prazo ou em prestações, diretamente junto ao vendedor, entre particulares em sua grande maioria tornou-se, desde o início da ocupação urbana no Brasil, um negócio atraente e, ademais, corriqueiro.

Assim o foi e continua sendo até os dias atuais, assumindo o compromisso de compra e venda importante instituto do direito privado promovente da circulação de riqueza e um instrumento de fomento à aquisição imobiliária.

---

<sup>1</sup> <<http://www.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/14p780.htm>> Acesso em 28/10/2012.

É impossível pensar a aquisição imobiliária no Brasil, hodiernamente, sem a intervenção e o uso desse mecanismo a que muitos intitulam “contrato de gaveta”, em especial a população de baixa renda e desprovida de melhor orientação jurídica na feitura de seus negócios imobiliários.

O trespasse do compromisso de compra e venda, sem que lhe seja sucedida a escritura definitiva, é meio dos mais comuns da (equivocada) transmissão imobiliária. Assemelha-se quase que a um heterodoxo título de crédito quanto a sua transmissibilidade.

A lei não exige desse compromisso forma especial, tão somente os requisitos dos atos jurídicos em geral, razão pela qual o compromisso de compra e venda, inegavelmente, se traduz em forma ágil, descomplicada e acessível da qual as partes lançam mão para concretizarem um negócio jurídico imobiliário.

Seja porque não dispõe o comprador do numerário suficiente para o pagamento integral do preço, seja porque o vendedor necessita desembaraçar o imóvel que se encontra arrolado em inventário, seja por diversos outros motivos e situações o compromisso de compra e venda faz parte do cotidiano do brasileiro. Contempla-o o Código Civil de 2002.

## **(DES)CUMPRIMENTO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E A PROTEÇÃO DO DEVEDOR**

Despido de maiores informalidades que o seja, o negócio jurídico entabulado entre partes para se promover a transmissão imobiliária, porém, não deve deixar de merecer a maior atenção dos operadores do direito, que devem assegurar a ele - interpretando-o nas diversas formas de sua conclusão e conferindo-lhe a eficácia desejada pela lei - a esperada segurança jurídica buscada por quem dele se utiliza para aquela finalidade.

Realizado o compromisso e cumprido por ambas as partes, ainda que desprovido de melhor técnica, segue-se a escrituração do imóvel sem maiores problemas para a transmissão da propriedade imobiliária.

Todavia, descumpridos quaisquer de seus ajustes, as partes, ante a relevância econômica a que sempre se reveste a aquisição imobiliária, se veem em situação aflitiva, em grande parte recaindo sobre o comprador, parte mais fraca, todos os ônus que a inadimplência acarreta.

No Código Civil de 1916 o comprador ficava inteiramente desprotegido, ainda que adimplente, já que o vendedor poderia se arrepender ante a não previsão legal que obrigasse a conclusão do negócio.

Facultava-se à parte mais fraca mera indenização, a ser provada, por danos e perdas eventualmente causados pelo desistente do negócio. Não se cogitava de adjudicação mediante procedimento próprio compulsório, ainda que adimplidas todas as prestações pecuniárias por parte do comprador do imóvel. O direito de arrependimento era pleno a qualquer tempo.

Dizia o artigo 1.088 do Código Civil de 1916: *“Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar,*

*ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído no arts. 1.095 a 1.097”.*

Assim o foi até a década de trinta, quando o ilustre comercialista e professor Waldemar Ferreira, então deputado, preocupado com as inúmeras resoluções contratuais na Capital paulista, - haja vista a sanha de empreendedores inescrupulosos que se lançavam em negociatas das mais escusas, em especial aproveitando-se do êxodo rural e da explosão demográfica urbana daqueles tempos e deixando compradores sem qualquer proteção quanto ao investimento feito a duras penas para adquirir seus imóveis -, patrocinou a edição do Decreto-lei 58/37, desde a sua origem.

E, com essa concepção, teleologicamente, portanto, o Decreto-lei 58/37 é uma legislação de proteção ao adquirente. E assim deve ser interpretada.

Com seu advento muito daquela situação aflitiva para o compromissário comprador modificou-se, daí porque considerar este diploma legal um notável avanço em nosso ordenamento.

Passou-se inclusive a denominar as “*promessas de compra e venda*” de “*compromissos de compra e venda*”, tendo em vista o caráter de irretratabilidade e irrevogabilidade atribuídos na lei em tela, dando forte golpe no princípio do arrependimento aplicado sem contestação na época, possibilitando, ademais, a adjudicação do imóvel ao adquirente.

Veja-se:

**DECRETO-LEI N. 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937.**

Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações

O Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição:

Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações;

Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda;

Considerando que êsse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das emprêsas vendedoras ;

Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos;

Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera frequentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores;

DECRETA

Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a

prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

(...)

Art. 5º A averbação atribue ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

(...)

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a passar a escritura definitiva no caso do art. 15, serão intimados, por despacho judicial e a requerimento do compromissário, a dá-la nos 10 dias seguintes à intimação, correndo o prazo em cartório.

§ 1º Se nada alegarem dentro desse prazo, o juiz, por sentença, adjudicará os lotes aos compradores, mandando:

a) tomar por termo a adjudicação, dela constando, além de outras especificações, as cláusulas do compromisso, que devessem figurar no contrato de compra e venda, e o depósito do restante do preço, se ainda não integralmente pago;

b) expedir, pagos os impostos devidos, o de transmissão inclusive, em favor dos compradores, como título de propriedade, a carta de adjudicação;

c) cancelar a inscrição hipotecária tão somente a respeito dos lotes adjudicados nos termos da escritura aludida no § 3º, do art. 1º.

Saliente-se que é muito importante observar e entender que tal Decreto-Lei era aplicável aos imóveis loteados, não sendo pertinente aos não loteados, conforme determinação de seu artigo 1º.

O Decreto 3.079/38 veio regulamentar o Decreto-lei 58/37, prescrevendo em seu artigo 22:

As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei, compreendidas nesta disposição as escrituras de promessa de venda de imóveis em geral.

Passou-se, assim, a conferir a proteção aos imóveis loteados e não loteados.

No ano de 1949, com a edição da Lei 649/49, ocorreu uma modificação específica no artigo 22 do referido Decreto-lei 58/37, com o escopo de melhor açambarcar os direitos conferidos pela legislação então vigente, que passou a ser assim normatizado:

Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil.

Mais recentemente houve nova alteração do mesmo artigo, através da Lei 6.014/73, ficando assim redigido:

Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos 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, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

Ficava, assim, definitivamente aplicada a proteção legal ao compromissário comprador de imóveis loteados e não loteados.

Finalmente, com a edição da Lei 6.766/79, denominada “Lei do Parcelamento do Solo Urbano”, procurou-se dar a tão sonhada amplitude e segurança aos atos negociais que viessem tratar da aquisição imobiliária.

O artigo 25 desse instituto trata da irretratabilidade dos compromissos: “São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.”

A forma livre, por instrumento particular, está prevista no artigo 26, logo à frente, com a seguinte redação do *caput*: “Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: (...)”.

Assim, cumprido o compromisso pelo adquirente, obrigatória se torna a outorgada do contrato definitivo, consubstanciado na escritura pública de compra e venda, a ser registrado no Ofício de Imóveis como garante da transmissão imobiliária, valendo-se o comprador, em caso de recusa, do disposto no artigo 27 e §§ do mencionado diploma, bem como do contido no artigo 1.418 do novel Código Civil de 2002, *verbis*:

O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Note-se que a adjudicação compulsória prescinde do registro do compromisso no Ofício de Imóveis, consoante posição consolidada na jurisprudência pátria, inclusive matéria devidamente sumulada no Superior Tribunal de Justiça, por meio do enunciado nº 239 de sua Súmula, *verbis*: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”

Todavia, de maior importância é a proteção conferida à parte mais fraca, *i.e.* ao adquirente que se viu inadimplente, o qual, quiçá por indisposição momentânea de numerário, não cumpra com uma ou mais prestações do preço compromissado.

É possível o desfazimento do negócio por parte do vendedor, que insatisfeito com o inadimplemento vê na ruptura do compromisso uma chance de não concluir o negócio?

Evidentemente que sim. Mas com um porém.

É imprescindível que, antes do decreto de desfazimento do negócio, ou seja, da resolução do compromisso, se dê chance para que o devedor possa cumprir o pactuado, honrar o compromisso e restabelecê-lo indene de qualquer mácula.

É o que reza o artigo 32 da Lei 6.766/79 e seus parágrafos.

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Também essa constituição em mora, por meio de notificação prévia ao rompimento do compromisso, independe do registro do pré-contrato no Ofício de Imóveis, consoante se depreende do enunciado nº 76, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça: “*A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor.*”

Aliás, a interpretação do sobredito enunciado reafirma, quanto ao mais, a indispensabilidade da prévia interpelação do devedor, para o fim de constituí-lo em mora e, somente no caso de não atendimento à interpelação, ai sim, poder-se-á falar em resolução do compromisso.

É tormentosa, como se vê, a questão da resolução, quando o compromisso não é cumprido por parte do promissário comprador, em razão de sua inadimplência voluntária.

Embora existam respeitados entendimentos que afastam a necessidade da prévia interpelação do devedor para a constituição da mora e posterior ajuizamento da ação resolutória, entendemos imprescindível tal providência, ou seja, pretendendo desfazer o compromisso ou a promessa de compra e venda de bem imóvel loteado, feita sem cláusula de arrependimento, é pressuposto inarredável do pedido resolutório judicial que o promitente vendedor constitua previamente o promissário comprador em mora *ex persona*.

Essa constituição em mora depende, por força de lei, de interpelação prévia admonitória, em que o promitente vendedor assina prazo legal para o adimplemento das obrigações contratuais que entende descumpridas pelo promissário comprador, bem como o *quantum debeatur* e o lugar do pagamento.

Havendo previsão legal que exige a interpelação prévia, nem mesmo a citação inicial poderá supri-la, pois “*A citação inicial somente se presta a constituir em mora nos casos em que a ação não se funda na mora do réu, hipótese em que esta deve preceder ao ajuizamento*”, (RSTJ 132/413; STJ-4ª T., REsp. 130.012-DF, relator Min. Sálvio de Figueiredo, j. 23.9.98. v.u. DJU 1.2.99, p. 201).

Inaplicável, portanto, o artigo 219 do CPC.

A razão da necessidade e indispensabilidade dessa interpelação, reafirme-se, é

garantir o adimplemento desejado pela parte devedora, que premido por circunstâncias alheias à sua vontade, porém dotado da mais pura boa-fé, não pode acudir ao pagamento de uma ou mais parcelas do preço.

**Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho**, no seu “*Novo Curso de Direito Civil*”, cuidam de fazer um esboço histórico acerca do compromisso de compra e venda, começando pela interpretação do revogado artigo 1.088 do Código Civil de 1916, passando pelo artigo 22 do Decreto-lei 58/37 e artigo 1º do Decreto-lei 745/69 e Lei 649/49 (que deu nova redação ao retro citado artigo 22), para concluírem:

Finalmente, em 19 de dezembro de 1979 seria aprovada a Lei n. 6.766 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) que, revogando parcialmente o Decreto-lei n. 58, iria dispor sobre os compromissos de venda de imóveis loteados urbanos.<sup>2</sup>

Por isso, anotam ainda os civilistas baianos, o Superior Tribunal de Justiça editou o enunciado nº 76 de sua Súmula, para exigir a prévia interpelação inclusive para os compromissos não registrados.

Observa também o professor paulista **José Osório de Azevedo Junior**, acerca da mora nos compromissos de compra e venda de imóveis loteados:

Se o imóvel é loteado, a matéria é versada pelos arts. 32 (que reproduziu o 14 do Dec.-lei 58) e 49 da Lei 6.766/1979. Por eles se vê que a interpelação poderá ser feita tanto pelo Cartório do Registro de Imóveis, como também pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos.<sup>3</sup>

Assim é que a evolução jurisprudencial sobre o *thema* tratado sempre considerou indispensável a interpelação prévia para a constituição da mora do devedor como pressuposto processual inarredável da ação de resolução do compromisso de compra e venda, bastando conferir-se do seguinte julgado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

Ainda que exista cláusula resolutiva expressa no contrato de promessa de compra e venda, é imprescindível a notificação prévia do compromissário-comprador para constituí-lo em mora. Assim, nos contratos de compra e venda de imóveis, loteados ou não, não se aplica a regra geral de constituição em mora prevista no Código Civil, mas sim o disposto no art. 1º do Dec-lei 745/69.<sup>4</sup>

De idêntica forma se pronunciou o extinto Tribunal de Alçada mineiro, no julgamento da Apelação Cível 131.832-7:

<sup>2</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2008, volume IV, tomo 2: *Contratos em espécie*, no título *Promessa/Compromisso de Compra e Venda*, subtítulo *Esboço histórico*, páginas 41/46.

<sup>3</sup> AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. São Paulo: Malheiros, 2006, 5ª edição, de acordo com o Código Civil de 2002, p. 174.

<sup>4</sup> TJMG, Apelação cível 73.630, relator Des. Lincoln Rocha, “Minas Gerais” de 14.4.88.

Compulsando os autos, observo que os apelados realmente prescindiram de efetivar a interpelação admonitória para constituírem a apelante em mora, devido à falta de pagamento das contraprestações avençadas no pacto de compra e venda de imóvel.

E, no meu entender, esta notificação era essencial para se caracterizar o inadimplemento da apelante e embasar o pleito dos apelados em juízo, uma vez que a referida notificação/interpelação é exigência legal para embasar a propositura da ação de rescisão de contrato de compra e venda, a teor do disposto no art. 1º do Decreto lei 745/69 e no art. 32 da Lei nº 6.766/79. (...)

A propósito tem sido a jurisprudência emanada deste Sodalício, 'verbatim':

'Para se rescindir contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que conste do mesmo cláusula resolutive, há que se proceder à prévia interpelação judicial ou notarial exigida pelo art. 1º Decreto-lei nº 745/69, permitindo-se ao réu a purga da mora', (RJTAMG 43/116).

Também outro não tem sido entendimento adotado no Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais,. v.g.,

'É necessária a prévia constituição do devedor em mora, através de notificação, para que seja aceita a reconvenção em rescisão fundada em inadimplemento de pagamento', (JM 102-103/186) (...).

Ante o exposto, acolho a preliminar para cassar a sentença de 1º grau e, por consequência, decretar extinto o feito, com alicerce no art. 267, IV, do Código de Processo Civil.

No **Superior Tribunal de Justiça** a orientação não diverge:

IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO NÃO REGISTRADO. MORA.

É inarredável a prévia interpelação do promissário comprador para sua constituição em mora, ainda que não lançado no registro imobiliário o compromisso de compra e venda. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça (REsp 4.435 e 9.836, Relator Ministro Eduardo Ribeiro).<sup>5</sup>

No mesmo sentido o REsp 50.375-PR, do **STJ**, donde se colhe do voto do eminente Ministro **Sálvio de Figueiredo** o seguinte entendimento:

Destarte, em se tratando de promessa de venda de imóvel urbano loteado, deve-se recorrer à Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), que prevê a mesma forma constante do antigo regulamento da lei de 1937, ou seja, interpelação feita pelo titular do cartório de imóveis. Todavia, não é de se excluir, no caso, a interpelação judicial manejada de acordo com o

---

<sup>5</sup> REsp. 9.695-SP, Rel. Min. Fontes de Alencar, j. 10.12.91, D.J.U. 11.5.92, RSTJ 49/121.

diploma processual civil.<sup>6</sup>

E ainda, o seguinte aresto do mesmo **STJ**:

CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. CONDIÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE RESILIÇÃO DO CONTRATO.

É condição para o exercício da ação destinada a resilir compromisso de compra e venda de terreno loteado, a prévia notificação do adquirente, para constituir em mora, independentemente de registro do respectivo contrato.<sup>7</sup>

Mostra-se, então, nesse contexto, equivocada a sustentação da aplicação do artigo 397, do Código Civil de 2002, ao compromisso de compra e venda, que se defere, tão somente, aos casos gerais da mora incidente nas obrigações positivas, jamais incidindo quando há norma específica que trata da matéria ante o princípio “*lex specialis derogat legi generali*”.

Advertem **Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery**, na sua consagrada obra “Código Civil Anotado”, especificamente acerca da incidência do artigo 397, do CC, no caso da promessa de compra e venda, *verbis*:

Há casos em que não se admite a cláusula resolutória expressa. A lei exige a interpelação prévia para constituição em mora do devedor nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis a prestação (DL 58/37). (...) A exigência legal de prévia constituição em mora existe, também, para os imóveis loteados (Lei 6.766/79).<sup>8</sup>

## CONCLUSÃO

Tem-se, portanto, como impostergável e imprescindível constituir-se em mora o devedor, por meio de notificação preliminar admonitória, como pressuposto da ação de resolução do compromisso de compra e venda, sem o que, fatalmente, será prematuramente extinta a pretensão resolutória.

Essa notificação preliminar, como sustentado alhures, antes de se constituir em excesso de formalismo, é verdadeiro instituto protetivo da parte fraca do contrato, que desde a edição do Decreto-lei 58/37 tem o direito de purgar a *mora debendi* e fazer convalescer o compromisso em sua inteireza para que, adimplido, tenha como consequência a conclusão da compra e venda por meio da outorga da escritura definitiva.

---

<sup>6</sup> REsp. 50.375-PR, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 22.4.97, D.J.U. 26.5.97, RT 745/191.

<sup>7</sup> REsp. 33.939-3-SP, Rel. Min. Dias Trindade, j. 28.9.93, D.J.U. 8.11.93, p. 23563.

<sup>8</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, 2ª edição, p. 321.

O compromisso de compra e venda é hoje, portanto, um instrumento vastamente utilizado nas aquisições imobiliárias, exercendo papel preponderante na circulação de riqueza e ao qual se devem emprestar as maiores atenções por parte dos operadores do direito, em especial para o fim de se garantir a segurança jurídica que as partes dele esperam na consecução de seus objetivos negociais.

## **REFERÊNCIAS**

AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. São Paulo: Malheiros, 2006, 5. Ed., de acordo com o Código Civil de 2002, p. 174.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2008, volume IV, tomo 2: Contratos em espécie, no título Promessa/Compromisso de Compra e Venda, subtítulo Escorço histórico, páginas 41/46.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, 2. Ed., p. 321.