



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **ROMERO JUCÁ**

EMENDA Nº – CM
(à MPV nº 656, de 2014)

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo na Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014:

“Art. _____. O art. 1º do Decreto-Lei 745/69 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação.

Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora.”

JUSTIFICATIVA

A edição do Decreto-Lei 745, de 7 de agosto de 1969, promoveu inegável avanço no que concerne à tutela jurídica dos interesses dos compromissários compradores de imóveis não loteados, estabelecendo salutar procedimento prévio à extinção desta que é uma relação jurídico-contratual das mais relevantes.





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **ROMERO JUCÁ**

Observa-se, contudo, a necessidade de revisão pontual do texto do referido diploma legal para que ele possa se adequar às exigências de celeridade e segurança jurídica do atual mercado imobiliário, bem como ao entendimento consolidado em nossos Tribunais Pátrios após mais de quatro décadas de vigência do Decreto-Lei 745/69.

Com esse intuito, e para que se promova a correção de um equívoco técnico, sugere-se, em primeiro lugar, a eliminação da expressão “constituição em mora... depende de prévia interpelação”, contida na atual redação do artigo 1º.

Com efeito, a adoção dessa expressão foi fonte de indesejável controvérsia quanto à caracterização da mora do promissário comprador, questionando-se se ela se operaria nos termos do atual artigo 397, caput, do Código Civil (entendendo-se moroso o promissário comprador que deixasse de efetuar o pagamento das parcelas do preço imediatamente após a superação da data contratualmente prevista para tanto), ou, do contrário, se se operaria nos termos do artigo 397, parágrafo primeiro, do Código Civil (entendendo-se, neste caso, que a constituição em mora dependeria de prévia interpelação, o que só se dá nos casos em que o contrato não estabelece data para cumprimento da obrigação).

Diante dessa querela, a jurisprudência de nossos Tribunais já se firmou há muitos anos no sentido de reconhecer que o Decreto-Lei 745/69 não exigiu a interpelação do promissário comprador para sua constituição em mora (em atraso quanto ao pagamento do preço ele estará imediatamente após a superação da data prevista em contrato para tanto), mas, apenas, para que a mora em que o promissário comprador já havia incorrido fosse convertida em inadimplemento absoluto.

Veja-se, nesse sentido, acórdão da lavra do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira:



SF/14176.88936-23



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **ROMERO JUCÁ**

“[N]os casos de compromisso de compra e venda, há perfeito seccionamento entre o momento da mora e do inadimplemento absoluto, como fases estanques e distintas. A mora ocorre com o não pagamento no tempo devido, ajustado no contrato. O inadimplemento absoluto, contudo, só se opera após o transcurso do prazo concedido na interpelação para purgá-la.” (STJ; 4ª T.; RESP 15489/SP; Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; J. 6/6/1994)

Sugere-se, portanto, a alteração da expressão “constituição em mora...” para a tecnicamente mais adequada “o inadimplemento absoluto... só se caracterizará...”.

Em segundo lugar, sugere-se que o diploma legal passe a prever expressamente que a prévia interpelação será necessária para que a mora do promissário comprador seja convolada em inadimplemento absoluto, ainda que o contrato de compromisso de venda e compra não tenha sido registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Trata-se de providência destinada a fomentar a proteção do promissário comprador que não tenha logrado promover o registro de seu contrato junto ao CRI, medida que se mostra por vezes custosa e necessária para atualizar a redação do texto legal à orientação já consolidada em nossos Tribunais. Veja-se, nesse sentido, o texto da Súmula n. 76, editada pelo Superior Tribunal de Justiça em 1993:

“A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor.” (SÚMULA 76/STJ).

Por derradeiro, sugere-se a inserção de parágrafo único ao artigo 1º para que se preveja expressamente que, havendo previsão contratual de cláusula resolutiva expressa, uma vez promovida a interpelação e decorrido o prazo nela estabelecido sem que o promissário comprador purgue a mora em que já havia incorrido, opera-se de pleno direito a extinção do contrato de compromisso de venda e compra.



SF/14176.88936-23



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **ROMERO JUCÁ**

Trata-se de sugestão que se apresenta com o intuito de atender às exigências de celeridade do mercado imobiliário, autorizando-se o promissário vendedor, que está a sofrer com o inadimplemento do promissário comprador, a dispor novamente do imóvel anteriormente compromissado sem a necessidade de recorrer a dispendioso e, muitas vezes, moroso processo judicial para tanto.

Trata-se, ademais, de sugestão legislativa que passa a equiparar o regramento da promessa de venda de imóveis não loteados àquela atinente aos imóveis loteados, casos nos quais se admite a resolução de pleno direito dos contratos que possuem cláusula resolutiva expressa, desde que o promissário comprador não tenha purgado a mora em que incorria mesmo após ter sido interpelado a fazê-lo. Veja-se, nesse sentido, o posicionamento de nossos Tribunais:

“Compromisso de venda e compra de imóvel. Ação revisional de cláusulas contratuais. Inadimplência do comprador. Cláusula resolutiva expressa. Comprador notificado que deixa de purgar a mora em 30 dias. Inteligência do artigo 32 da Lei 6.766/79. Rescisão que se opera de pleno direito, independentemente de pronunciamento judicial. Decisão acertada. Recurso improvido.” (TJSP; 4ª Câm. de Dir. Priv.; Ap. 9212000-22.2005.8.26.0000; Rel. Des. Maia da Cunha; J. 8/8/2006). Semelhantemente: (TJSP; 11ª Câm. do Extinto 1º TACSP; AI 0099115-92.2003.8.26.0000; Rel. Des. Urbano Ruiz; J. 12/2/2004)

Demonstra-se, assim, a necessidade de pronta revisão do texto legal, tanto para que se possa atender às urgências atuais, quanto, ainda, para que possa exprimir o entendimento mais corrente de nossos Tribunais a respeito do contrato de compromisso de venda e compra de imóveis não loteados. Diante disso, esperamos contar com o apoio de nossos Pares.

Sala da Comissão,

Senador ROMERO JUCÁ



SF/14176.88936-23