

## Dados Básicos

Fonte: 1.0231.12.038525-8/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 30/04/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:06/05/2013

Estado: Minas Gerais

Cidade: Ribeirão das Neves

Relator: Amorim Siqueira

Legislação

Legislação: Art. 32 da Lei nº 6.766/79.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - EXTINÇÃO - RECURSO NÃO PROVIDO. - O devedor, na ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, deverá ser regularmente constituído em mora pelo Oficial do Registro de Imóveis, conforme dispõe o art. 32 da Lei nº 6.766/79.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0231.12.038525-8/001

Relator: Des.(a) Amorim Siqueira

Relator do Acórdão: Des.(a) Amorim Siqueira

Data do Julgamento: 30/04/2013

Data da Publicação: 06/05/2013

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - EXTINÇÃO - RECURSO NÃO PROVIDO.

- O devedor, na ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, deverá ser regularmente constituído em mora pelo Oficial do Registro de Imóveis, conforme dispõe o art. 32 da Lei nº 6.766/79.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0231.12.038525-8/001 - COMARCA DE RIBEIRÃO DAS NEVES - AUTOR: SANTA ROSA EMPREEND LTDA - APELADO(A)(S): JOSÉ GERALDO DA SILVA

#### ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. AMORIM SIQUEIRA, RELATOR.

DES. AMORIM SIQUEIRA (RELATOR)

#### VOTO

SANTA ROSA EMPREENDIMENTOS LTDA interpôs apelação pleiteando a reforma da sentença do MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão das Neves que, na "ação ordinária de rescisão de contrato" movida em face de JOSÉ GERALDO DA SILVA, julgou extinto o processo sem resolução de mérito, nos termos do art.267, IV do CPC em razão da ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo.

A apelante alegou que a inicial preencheu os requisitos do art. 282 e 283 do CPC e com ela foram anexados todos os documentos indispensáveis ao deslinde do feito, inclusive a notificação do devedor, aduzindo que esta não tem que ser entregue pessoalmente ao devedor, bastando que seja entregue no domicílio deste. Ademais, afirmou que é pacífico o entendimento no sentido de ser desnecessária a notificação do devedor, uma vez que a dívida vence automaticamente no caso de inadimplemento. Pediu o provimento do recurso para o regular prosseguimento do feito.

Preparo regular às fls. 41.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda do imóvel constituído pelo lote nº 112, do quarteirão nº 049, no bairro Jardim Verona, em Ribeirão das Neves/MG. Em razão do inadimplemento do promitente comprador, a ora recorrente ingressou com o presente feito pretendendo a rescisão do contrato.

A princípio, tem-se que o devedor constitui-se automaticamente em mora, haja vista o inadimplemento quanto ao pagamento de valores constantes em contrato de compra e venda de imóvel, nos termos do artigo 397 do Código Civil.

Contudo, denota-se que esta regra comporta exceções, como é o caso da hipótese dos autos. Isso porque, para a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel mostra-se imprescindível a prévia notificação, cuja finalidade é constituir o devedor em mora, nos termos da lei 6.766/69 (Lei de Parcelamento Urbano).

Eis os termos do art. 32 da lei 6.766/69:

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, convalidará 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.

Portanto, para configurar a mora do adquirente, este deveria ter sido intimado pelo oficial do registro de imóveis oportunizando-se ao devedor saldar as prestações vencidas. Logo, tal formalidade é condição inafastável para a constituição em mora do ora recorrido.

A propósito, o entendimento deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO - CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - VALIDADE - PROSSEGUIMENTO DO FEITO. - O devedor, na ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, ainda que não registrado e com cláusula resolutiva expressa, deve ser regularmente constituído em mora por meio de notificação extrajudicial, conforme previsto nos artigos 1º, do Decreto-lei n. 745/69, art. 32 da Lei nº 6.766/79. - É desnecessária a

interpelação pessoal do devedor, para a constituição deste em mora, não havendo óbice ao prosseguimento da ação de rescisão contratual, vez que presentes os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. - Recurso provido. (Apelação Cível 1.0231.11.033556-0/001, Rel. Des.(a) Alvimar de Ávila, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/02/2013, publicação da súmula em 18/02/2013)

EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. EXTINÇÃO. MANUTENÇÃO. Em casos como o ora tratado, qual seja, compra e venda de imóvel loteado, é imprescindível a efetivação de notificação judicial ou extrajudicial, com o fim de comprovar-se a mora do devedor, não obstante exista cláusula resolutória expressa no contrato, exigência essa contida no artigo 32 da Lei nº 6.766 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano). (Apelação Cível 1.0024.10.305480-5/001, Rel. Des.(a) Alberto Henrique, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/12/2011, publicação da súmula em 11/01/2012)

No caso em questão, constata-se que inexistente prova de que o devedor fora regularmente constituído em mora, conforme previsto no art. 32 da Lei n. 6.766/79. Ressalta-se que tal ato é necessário para a ação de rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda, ainda que não registrado e com cláusula resolutiva expressa.

Por fim, registra-se que os documentos juntados pelo recorrente às fls. 14/15 não se prestam para comprovar a constituição em mora do devedor, uma vez que não cumprem as formalidades necessárias para tanto, conforme determina a lei nº 6.766/69. Logo, o devedor deveria ter sido notificado pelo Oficial do Registro de Imóveis e não através do correio, não cabendo a discussão se a correspondência deve ou não ser entregue pessoalmente. Ademais, ressalta-se que, do AR anexado aos autos sequer consta a declaração do conteúdo enviado.

Neste contexto, tem-se que a decisão de primeira instância não merece reforma.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a sentença em todos os seus termos.

Custas recursais, pela apelante.

DES. PEDRO BERNARDES (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."