



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

---

### ACÓRDÃO

**APELAÇÃO N. 0021182-40.2008.815.0011**

**ORIGEM:** Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

**RELATOR:** Desembargador João Alves da Silva

**APELANTE:** Cipresa – Empreendimentos Imobiliários Ltda (Adv. Saulo Medeiros da Costa Silva)

**APELADO:** Temístocles Barbosa Cabral (Adv. Robson Silva Carvalho)

**APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C RESCISÃO CONTRATUAL. RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. NECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO JUDICIAL OU VIA CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS. NÃO OCORRÊNCIA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

- Nos termos do art. 1º, par. ún. do Decreto-Lei nº 745/69, com a redação dada lei nº 13.097/2015, restará configurado a resolução de pleno direito o contrato de promessa de compra e venda desde que, (1) havendo cláusula resolutiva expressa, (2) o inadimplente for interpelado judicialmente ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, (3) deixar de purgar a mora em 15 dias contados do recebimento da interpelação. Ausente o requisito da interpelação do devedor nos termos da lei por ter o credor realizado-a via notificação extrajudicial sem a participação do Cartório de Registro, inexistente a resolução de pleno direito na hipótese.

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

**ACORDA** a 4ª Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao apelo, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a certidão de julgamento de fl. 537.

**RELATÓRIO**

Trata-se de recurso apelatório interposto por Cipresa – Empreendimentos Imobiliários Ltda contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande nos autos da ação de reintegração de posse c/c rescisão contratual ajuizada pelo ora recorrente em face de Temístocles Barbosa Cabral

Na sentença objurgada, o douto magistrado *a quo*, extinguiu o feito sem resolução de mérito, nos termos do artigo 267, IV, do CPC, por entender restarem ausentes os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, uma vez que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel depende de prévia interpelação judicial ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, nos termos do Decreto-lei nº 745/69, bem como alterou o valor da causa, de ofício.

Inconformado, o demandante interpôs suas razões recursais, pugnando pela reforma do *decisum* proferido, argumentando, em suma: que o Decreto-lei nº 745/69 foi alterado pela Lei nº 13.097/2015, a qual prevê que havendo cláusula resolutiva expressa e ocorrendo o inadimplemento, a referida resolução se operará de pleno direito.

Assevera que a aplicação do Decreto-lei 745/1969 correspondem a posicionamento minoritário, não mais aplicado no ordenamento jurídico pátrio.

Aduz, outrossim, a impossibilidade de correção do valor da causa de ofício na sentença, uma vez que o art. 259, V, CPC dispõe que o valor da causa será o do contrato, e não o valor atualizado do contrato.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso para que sejam julgados totalmente procedentes os pedidos iniciais.

Em contrarrazões, o apelado pleiteou o desprovimento do apelo

A douta Procuradoria-Geral de Justiça absteve-se de opinar quanto ao mérito (fls. 531/534).

**É o relatório que se revela essencial.**

**VOTO**

De início, compulsando-se os autos e analisando-se a casuística em disceptação, cumpre adiantar que a controvérsia é de fácil deslinde e não demanda maiores discussões, porquanto a sentença deve ser mantida em todos os seus termos, uma vez que amparada na mais recente jurisprudência pátria.

A esse respeito, fundamental denotar que a questão submetida ao crivo desta Corte transita em redor da discussão acerca da necessidade ou não da interpelação judicial ou por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos quando da rescisão do compromisso de compra e venda, por inadimplemento da parte.

Compulsando os autos, verifico que as partes celebraram contrato particular de promessa de venda e compra do apartamento 501, Bloco B, do Residencial Colinas do Mirante II, em data de agosto de 2001.

Tendo a parte ré deixado de cumprir as obrigações contratuais assumidas perante a apelante, esta notificou extrajudicialmente o Sr. Temístocles Barbosa Cabral, a fim de dar cumprimento ao que estabelece o art. 1º do Decreto-Lei nº 745/69 e constitui em mora o devedor, consoante se comprova da carta com aviso de recebimento – AR acostado aos autos.

Estabelece o art. 1º do Decreto -Lei n. 745/1969, com a redação dada pela

**"Art. 1º. Nos contratos a que se refere o art. 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. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015) (Vigência)**

**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. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015) (Vigência)" (destaquei)**

Em sendo assim, nos termos na norma vigente, restará configurado a resolução de pleno direito o contrato de promessa de compra e venda desde que, (1) havendo cláusula resolutiva expressa, (2) o inadimplente for interpelado judicialmente ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, (3) deixar de purgar a mora em 15 dias contados do recebimento da interpelação, ou seja, a lei é categórica ao prever apenas essas duas formas de notificação, não abrindo espaço para interpretação que acolha a notificação pelos Correios.

No caso dos autos, apesar de existir cláusula resolutiva expressa no contrato (cláusula décima quarta – fl. 23), a notificação extrajudicial ocorreu por carta com aviso de recebimento - AR, sem a necessária intervenção do Cartório de

Registro como expressamente determina o dispositivo em comento (fls. 11/12), o que impede, sem sombra de dúvidas a constituição em mora do devedor.

Assim, não há falar em reforma da sentença recorrida, uma vez que a ora apelante não logrou comprovar que tenha cumprido com o disposto no art. 1º, caput, do Decreto-Lei n. 745/69, requisito indispensável para a propositura da demanda.

Inclusive, é entendimento pacífico no Superior Tribunal de Justiça consolidado no enunciado da Súmula 76, cujo teor dispõe que mesmo que não haja registro do contrato de promessa de compra e venda, é necessária a prévia notificação do devedor para constituí-lo em mora.

Ademais, não prospera a alegação trazida pela parte demandante no sentido de que "a recente Lei nº 13.043/2014 que alterou a redação do art. 2º, § 2º, do Decreto-lei 911/1969, dispensou a exigência de notificação por Cartório de Títulos e Documentos," uma vez que o entendimento esposado pelo apelante é totalmente diverso daqueles encontrados na jurisprudência pátria.

Assim dispõe a jurisprudência:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – LIMINAR INDEFERIDA – ART. 1º, PAR. ÚN. DO DECRETO-LEI Nº 745/69 COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 13.097/2015 – RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA – NECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO JUDICIAL OU VIA CARTÓRIO DE REGISTROS – NÃO OCORRÊNCIA – NECESSIDADE DE SOLUÇÃO PRÉVIA DO CONTRATO – RECURSO DESPROVIDO. (TJ-MS - AI: 14052786520158120000 MS 1405278-65.2015.8.12.0000, Relator: Des. Vladimir Abreu da Silva, Data de Julgamento: 01/06/2015, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/06/2015)**

**APELAÇÃO – Ação de Resolução de Contrato c.c. Cobrança e Indenização por Danos Materiais e Restituição de Documentos – Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças – Alegação de inadimplemento - Sentença de procedência - Inconformismo - Preliminar de deserção rejeitada - Ausência de pressuposto para o desenvolvimento válido e regular do processo - Necessidade de notificação premonitória por expressa previsão legal do artigo 1º do**

Decreto-lei nº 745/692, e do artigo 32 da Lei nº 6.766/79 - Precedentes desta Colenda 9ª Câmara de Direito Privado - Recurso provido para extinguir a ação sem resolução do mérito, com fundamento no art. 267, IV, do CPC. (TJ-SP - APL: 02146776220118260100 SP 0214677-62.2011.8.26.0100, Relator: José Aparício Coelho Prado Neto, Data de Julgamento: 08/03/2016, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/03/2016)

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO – NOTIFICAÇÃO – CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE – INCIDÊNCIA DO ART. 1º DO DECRETO-LEI N. 745/69 C/C ART. 22 DO DEC.LEI 58/37 – CARÊNCIA DE AÇÃO – CONSTITUIÇÃO EM MORA NÃO SUPRIDA PELA CITAÇÃO VÁLIDA – PRECEDENTE DO STJ – EXTINÇÃO DO FEITO. APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO – NOTIFICAÇÃO – CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE – INCIDÊNCIA DO ART. 1º DO DECRETO-LEI N. 745/69 C/C ART. 22 DO DEC.LEI 58/37 – CARÊNCIA DE AÇÃO – CONSTITUIÇÃO EM MORA NÃO SUPRIDA PELA CITAÇÃO VÁLIDA – PRECEDENTE DO STJ – EXTINÇÃO DO FEITO. APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO – NOTIFICAÇÃO – CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE – INCIDÊNCIA DO ART. 1º DO DECRETO-LEI N. 745/69 C/C ART. 22 DO DEC.-LEI 58/37 – CARÊNCIA DE AÇÃO – CONSTITUIÇÃO EM MORA NÃO SUPRIDA PELA CITAÇÃO VÁLIDA – PRECEDENTE DO STJ – EXTINÇÃO DO FEITO. É condição de procedibilidade, nas ações de rescisão de contrato, a constituição em mora do devedor, mediante prévia notificação, conforme exigência do art. 1.º do Dec. -Lei n. 745/69 e art. 22 do Decreto-Lei n. 58/37. Ausente a notificação prévia, extingue-se o feito, sem resolução do mérito. Segundo precedente do STJ, a citação válida não supre a falta de notificação do devedor, nesta**

**hipóteses. (TJ-MS - APL: 00280247920108120001 MS 0028024-79.2010.8.12.0001, Relator: Des. Amaury da Silva Kuklinski, Data de Julgamento: 09/12/2015, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/12/2015)**

Assim, é carecedor de ação o apelante, por ter deixado de notificar correta e previamente o promitente-comprador, visto que tal ato (notificação), na hipótese, é condição de procedibilidade, segundo estatui o art. 1º, do Decreto-Lei n. 745/69.

Quanto ao argumento da impossibilidade de alteração do valor da causa de ofício, também não merece prosperar.

É cediço, pois, que o valor da causa está diretamente ligado ao objeto da ação e à causa de pedir, devendo refletir, da forma mais apurada possível, o benefício econômico da pretensão deduzida pelo autor, e, se houver cumulação articulada de pretensões, a soma de todas elas.

Sobre o tema, assim já se manifestou a doutrina pátria:

**“Entendemos que o valor da causa deve ser estipulado em termos de correspondência com o objeto da demanda que, por sua vez, há de estar em sintonia com a causa de pedir. Isso porque o valor da causa tem pertinência direta e objetiva ao pedido formulado pelo autor, devendo dele se aproximar ou a ele se equiparar tanto quanto possível, a ponto de tornar capaz de refletir, através de um quantum determinado, o respectivo objeto ou proveito econômico perseguido com a ação”. (Des. Joel Figueira Júnior, Comentários ao Código de Processo Civil . 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, vol. 4, tomo II, p. 64).**

Trata-se, portanto, de matéria de ordem pública, cujo conhecimento pode se dar de ofício pelo Juiz da causa.

Não obstante exista entendimento pela impossibilidade de exame da matéria de ofício, em análise mais aprofundada do tema verifico que presente verdadeiro interesse público na questão que autoriza a determinação de correção do valor pelo magistrado.

Logo, plenamente possível a alteração do valor da causa, de ofício, pelo magistrado *a quo*, não havendo que se alterar a sentença neste ponto.

Diante de tais considerações, **nego provimento ao recurso apelatório**, mantendo incólumes todos os termos da sentença vergastada.

**É como voto.**

## **DECISÃO**

A Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao apelo, nos termos do voto do relator.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram do julgamento o Exmo. Des. João Alves da Silva, o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Promotora de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 27 de junho de 2016.

João Pessoa, 30 de junho de 2016.

**Desembargador João Alves da Silva**  
**Relator**