

# BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1979 — N. 26

## A MORA NO DIREITO REAL

O art. 955 do CC conceitua a mora quando dispõe: "Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento, e o credor que não o quiser receber no tempo, lugar e forma convenionados", e Agostinho Alvim, completando, assim se expressa: "Em face do nosso direito positivo, é certo, como se disse, que o conceito de mora não se prende unicamente ao retardamento, ou demora, pois várias são as hipóteses contempladas no art. 955 do Código, que se refere ao tempo, lugar e forma, sendo que em qualquer desses casos caracteriza-se a mora, suposto o elemento subjetivo culpa (CC, art. 963)" (*Da Inexecução das Obrigações e suas Conseqüências*, 4.<sup>a</sup> ed., p. 11).

Assim considerando, esse conceito abrangia, genericamente, o direito obrigacional e o direito real.

Entretanto, a mora, no direito real, sofreu modificações a partir da promulgação do Decreto-lei 58, de 10.12.37.

Com efeito, no direito real a mora não se concretiza no tempo, lugar e forma convenionados no contrato originário da relação jurídica entre credor e devedor. Ela se efetiva após decorrido o prazo da notificação ou interpelação feita pelo credor nos termos da lei, conforme se expõe:

Tratando-se de imóvel loteado, o desfazimento do contrato de promessa de venda e compra de compromissário inadimplente se processa nos termos do art. 14 do referido Decreto-lei 58/37. Esse artigo estabelece que "ven-

cida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor".

O § 1.<sup>o</sup> atribui ao Oficial do Registro a função de intimar o devedor, a requerimento do credor, e, o § 3.<sup>o</sup> determina ao mesmo Oficial a obrigação de fornecer certidão comprobatória de "não haver sido feito o pagamento" dentro do prazo fixado pelo artigo. De posse dessa certidão o compromitente vendedor requer o cancelamento da averbação e como corolário fica desfeito o contrato.

Não há aqui, possibilidade de uma dilação da mora após decorrido os 30 dias.

O mesmo procedimento ocorre na inadimplência contratual, quando a incidência legal é resultante do disposto na Lei 4.591/64, referente aos condomínios e incorporações. É o que se deduz do dispositivo contido no art. 63 e seus parágrafos da referida lei. Ressalta essa norma legal, que, depois de prévia notificação, com prazo de 10 dias para purgação da mora, se esta se efetivar, serão os direitos impreterivelmente leiloados. E mais, elimina totalmente o condômino inadimplente de qualquer interferência, quando fixa no § 5.<sup>o</sup> do citado art. 63, que a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para outorgar as competentes escrituras em nome do condômino faltoso.

Vê-se pelo exposto, que nos casos enfocados, estabelecida a mora, des-

feito está o contrato, independentemente de qualquer apreciação judicial. A resolução se opera "de pleno jure" após o escoamento do prazo.

Todavia, quanto à promessa de venda e compra de imóvel *não loteado* prevista no art. 22 do Decreto-lei 58, modificado pela Lei 649/49, não foi estipulada a necessidade de constituição em mora do comprador inadimplente para ser procedida a rescisão contratual. A mora, então, seguia o princípio previsto no direito obrigacional, isto é, se concretizava no dia imediato ao do vencimento da obrigação não cumprida.

Essa conceituação perdurou até a promulgação da Lei 745, de 7.8.69, que estabeleceu a necessidade de constituição em mora do compromissário comprador mediante sua prévia interpelação, com 15 dias de prazo, para reconvalescimento do contrato. Decorrido esse prazo, como nos dois atos jurídicos anteriores, flui como consequência, a impossibilidade da purgação da mora, e o contrato não pode mais se reconvalescer.

Contudo, neste último caso, a rescisão contratual não emana de dispositivo legal. Por isso mesmo, depois de ser constituído em mora o compromissário comprador, se faz necessário processar judicialmente o desfazimento do contrato e, por conseguinte, sua rescisão ou seu cancelamento se opera por sentença judicial.

J.S.

**P.** Para que se possa registrar alienação parcial de imóvel urbano é necessária a averbação do desmembramento (art. 167, II, "d", da Lei dos Registros Públicos e art. 1.º § 2.º do Dec.-lei 271/67)? Para isso a Prefeitura fornece certidão?

**R.** No sistema implantado pela Lei 6.015, o desmembramento deve ser feito sempre por averbação à margem da transcrição ou na matrícula que sofreu o retalhamento, posto que o imóvel resultante do desmembramento vai ser objeto de nova matrícula ou cadastramento. Conseqüentemente, deve ser averbada essa ocorrência no registro da área maior, não só para efeito de diminuí-la, como também para indicar a matrícula nova formada pela parte desmembrada.

Quanto à pergunta complementar, entendemos que se trata de questão local, pois nem sempre a Municipalidade tem condições técnicas e funcionais para atender a esse requisito.

**P.** Pode ser alienado imóvel gravado com hipoteca cedular, sem a anuência do credor?

**R.** Não pode. Tanto o Decreto-lei 167/77, que dispõe sobre títulos de crédito rural, como o Decreto-lei

413/69, que dispõe sobre títulos de crédito industrial, são taxativos, em seus arts. 59 e 51, respectivamente: a venda dos bens vinculados às cédulas depende da prévia anuência do credor, por escrito.

Nisto a hipoteca cedular difere das demais hipotecas. O imóvel dado em garantia hipotecária comum, não cedular, pode ser alienado sem anuência do credor, sendo certo que a este assiste o direito de seqüela, isto é, o direito de, executando a dívida, perseguir o imóvel, mesmo quando já tenha saído do patrimônio do obrigado e se ache em poder de terceiro.

**P.** Pode ser registrado, no cartório de Registro de Imóveis, contrato de locação que estabeleça a obrigação de ser respeitado pelos herdeiros e sucessores do locador?

**R.** Tal contrato não tem acolhida no Registro de Imóveis. Para que possa ser registrado, o contrato de locação deve conter a cláusula expressa de vigência em caso de alienação.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim se manifestou na Ap. Cív. 278.753: "Para que tenham acesso ao registro imobiliário e assegurem o efeito previsto no art. 1.197,

"caput", segunda parte, do Código Civil, devem os instrumentos de contrato de locação ostentar cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel locado (arts. 167, I, n. 3, e 242 da Lei de Registros Públicos). Não basta a convenção usual de que o negócio obriga a herdeiros e sucessores."

Continuando, cita Serpa Lopes: "A expressão *herdeiros e sucessores*, embora a palavra *sucessores* possa indicar tanto a sucessão "inter vivos" como a "mortis causa", é geralmente usada como fórmula de praxe em todas as escrituras públicas, para significar a sucessão "mortis causa", mesmo porque a designação de herdeiro é mais restrita que a de sucessor, pois há também o legatário. É preciso considerar que o art. 1.197 do Código Civil consagra, como princípio básico e geral, que a alienação rescinde o contrato de locação. Para que tal não ocorra é mister, dispõe o referido art. 1.197, que seja consignada a cláusula de vigência em caso de alienação. Por conseguinte não é suficiente o simples emprego das expressões *herdeiros e sucessores*, a menos que outros elementos do contrato indiquem, da parte dos contratantes, uma inequívoca vontade de manter vigente o contrato, no caso de alienação."



**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**  
**BOLETIM DO IRIB**

**Diretor Responsável:** Elvino Silva Filho.  
**Editor:** Arnaldo Malheiros.  
**Redação:** Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.  
**Produção:** Beato Ten Prenafeta, Mário Concheiro Neto e Roberto Silva.  
**Composição:** Sebastião Lino Alves e Francisco Xavier Filho.

**Sede:** Rua Major Sertório, 110 — CEP: 01222 — São Paulo, SP — Tel. (011) — 259-3822.

**Diretoria:** Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Úlisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.