

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.407 - SP (2018/0093766-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : MARIA LUZIA DE MENEZES SOUZA  
**OUTRO NOME** : MARIA LUIZA DE MENEZES SOUZA  
**ADVOGADO** : DENIZ JOSE CREMONESI - SP190914  
**RECORRIDO** : TAB CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : JOÃO GERALDO PAGHETE - SP166664  
JULIO CESAR MAGRO ZAGO - SP251952  
**INTERES.** : MATIAS SANTOS DE SOUZA

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM LOTEAMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DA LEI N. 6.766/1979. TESE NÃO DEBATIDA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PRETENSÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTIMAÇÃO ATRAVÉS DE CARTA COM AVISO DE RECEBIMENTO. RECIBO ASSINADO PELO DEVEDOR. VALIDADE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em esclarecer se a intimação prevista no art. 32 da Lei n. 6.766/1979 – a fim de constituir em mora o devedor e, posteriormente, rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel loteado – pode ser realizada através de carta com aviso de recebimento.

2. A ausência de debate específico, pelo Tribunal de origem, sobre questão levantada nas razões do recurso especial caracteriza ausência de prequestionamento, a incidir a Súmula 211/STJ.

3. A constituição em mora para fins de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento, sujeito à disciplina da Lei n. 6.766/1979, pode se dar mediante intimação realizada pelo Oficial do Cartório do Registro de Imóveis (art. 32), pelo Oficial do Cartório do Registro de Títulos e Documentos (art. 49) ou por carta com aviso de recebimento, desde que assinado o recibo pelo próprio devedor, esta última hipótese decorrente da exegese do citado art. 49, como na hipótese.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 11 de maio de 2021 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.407 - SP (2018/0093766-7)**

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Trata-se de recurso especial interposto por Maria Luzia de Menezes Souza contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Compulsando os autos, verifica-se que a ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada por TAB Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. em desfavor de Maria Luzia de Menezes Souza e de Matias Santos de Souza foi julgada extinta sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual, porquanto realizada a notificação extrajudicial para a constituição em mora dos réus sem a observância de formalidade legal, qual seja, a execução do ato por intermédio do Oficial de Registro de Imóveis.

Contra a sentença a autora interpôs apelação, que foi provida pela Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de origem para, considerando válido o meio pelo qual se deu a constituição em mora dos devedores (através de carta com aviso de recebimento assinado pela devedora), julgar procedente o pedido de resolução do contrato – compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento – e condenar a requerente ao ressarcimento dos valores pagos pelos requeridos, bem como à indenização do valor da casa e do muro construídos pelos compradores. Foi determinada, ainda, a compensação pelo montante devido à autora pelo uso do terreno.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ, fl. 162):

Compromisso de compra e venda - Imóvel loteado - Resolução depende de notificação prévia (Lei nº 6.766/1979 art. 32) - Carta com aviso de recebimento firmado pessoalmente pela devedora equipara-se a notificação realizada por CRI ou CRTD - Precedentes - Dívida vencida apenas em 2017 - Inocorrência de decadência do direito de resolver o contrato - Usucapião especial não provado - Inadimplência da Apelada justifica resolução do contrato - Por sua boa-fé, Apelada tem direito à indenização de construção e benfeitoria, podendo ainda reter imóvel - Compromitente vendedora tem direito a indenização por não fruição do terreno durante contrato - Recurso provido.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 171-193), interposto com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, Maria Luzia de Menezes Souza aponta a existência de dissídio jurisprudencial e de violação ao art. 32 da Lei n. 6.766/1979.

Sustenta, em seus argumentos, que, além de não ter a recorrida comprovado "que seu loteamento atendeu aos dispositivos básicos contidos na Lei 6766/79" (e-STJ, fl. 182), afigura-se imprestável à constituição em mora da devedora a intimação através de carta com aviso de recebimento, "por não atender ao requisito expresso em lei que se depreende do texto do parágrafo primeiro, qual seja, o de sua formalização através do Oficial do Registro de Imóveis naquelas comarcas onde houver" (e-STJ, fl. 189).

Assenta, ademais, que a irregularidade da notificação acarreta sua inexistência, carecendo a autora, portanto, de uma das condições da ação para o acolhimento do seu pleito de rescisão, segundo preconiza a jurisprudência desta Corte Superior.

Sem contrarrazões.

Inadmitido o processamento do apelo especial na origem, houve a interposição do respectivo agravo, que foi provido, com determinação de reatuação em recurso especial.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.407 - SP (2018/0093766-7)**

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

O propósito recursal consiste em esclarecer se a intimação prevista no art. 32 da Lei n. 6.766/1979 – a fim de constituir em mora o devedor e, posteriormente, rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel loteado – pode ser realizada através de carta com aviso de recebimento.

Inicialmente, não há como se conhecer da tese de que a recorrida "nem sequer comprovou que seu loteamento atendeu aos requisitos básicos contidos na Lei 6766/79" (e-STJ, fl. 182), dada a ausência de prequestionamento, o que atrai a incidência da Súmula 211/STJ.

Quanto ao mérito, convém registrar que a Lei n. 6.766/1979 (regente do parcelamento do solo urbano) preconiza, em seu art. 32, que, "vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor". Complementa, no § 1º do respectivo dispositivo legal, que para se dar concretude ao disposto no *caput* deve ser intimado o devedor/adquirente do imóvel, "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".

Ressalte-se que, concernente à pretensão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel loteado, a constituição em mora do devedor ocorre com a sua interpelação prévia, ao passo que, relativamente ao anseio limitado à cobrança das prestações em atraso, a mora caracteriza-se automaticamente com o implemento do termo final do prazo de pagamento, incidindo a regra *dies interpellat pro homine*, de forma que não se aplica o regramento constante do supracitado § 1º (REsp 648.780/RS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2014, DJe 7/5/2014).

# Superior Tribunal de Justiça

Sendo incontroversa, na hipótese, a pretensão da recorrida/credora de resolução contratual, reputa-se imprescindível a prévia interpelação do devedor, conforme assentado no § 1º, sendo necessário, ato contínuo, examinar o modo pelo qual deve se realizar essa notificação.

Acerca da temática, é consabido que essa intimação deve se realizar através do Oficial de Registro de Imóveis, segundo a literalidade do art. 32, § 1º, acima mencionado.

Entretanto, esse requisito não se mostra absoluto, pois a própria lei prevê expressamente que as intimações e notificações nela previstas "deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las" (art. 49, *caput*). Em caráter residual, admite até mesmo a intimação ou notificação através de edital (art. 49, § 2º).

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já reputou válida a constituição em mora através de intimação não só pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis (CRI), mas também pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos (CRTD), como se observa da ementa a seguir transcrita:

CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL LOTEADO. CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DO REGISTRO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO. O registro do compromisso de compra e venda de imóvel pode ser cancelado administrativamente, desde que, regularmente constituído em mora, o devedor não purgá-la no prazo de trinta dias (Lei nº 6.766/79, art. 32, *caput* e § 3º c/c o art. 36, III); a constituição da mora pode se dar mediante intimação do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou do Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos (Lei nº 6.766/79, art. 32). Recurso especial não conhecido. (REsp 45.779/SP, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/05/1999, DJ 01/07/1999, p. 171)

A exegese que se extrai da leitura conjunta dos arts. 32 e 49 da Lei n. 6.766/1979 denota a intenção do legislador de que a notificação seja feita pessoalmente ao devedor, para que este tenha ciência inequívoca de sua mora e da consequência

# Superior Tribunal de Justiça

perniciosa que dela resulta (qual seja, a resolução do contrato com o retorno ao estado anterior das partes, implicando a perda do imóvel), bem como dos exatos termos para purgação, a exemplo do prazo e dos valores para pagamento.

Partindo dessa premissa, não vislumbro óbice a que se efetue a intimação por outros meios que demonstrem claramente a constituição em mora do devedor, com a sua ciência indubitável da situação de inadimplência, da possibilidade de rescisão contratual e da forma pela qual podem ser elididos os efeitos da mora.

Assim, tem-se como hábil à constituição em mora do devedor, para fins do disposto no art. 32 da Lei n. 6.766/1979, a intimação através de carta remetida pelo correio com aviso de recebimento, em que o recibo tenha sido assinado pelo devedor, de forma a comprovar a sua ciência inequívoca acerca dos termos da inadimplência, em conformidade com o teor do art. 49 dessa lei.

Nessa linha de cognição, leciona Arnaldo Rizzardo (sem grifo no original):

Devidamente registrado no Livro 2, ou se ainda averbado junto à inscrição do loteamento, no Livro 8, nos casos de inscrição anterior à vigência da Lei 6.015/1973, como foi analisado no capítulo anterior, o cancelamento do contrato, a requerimento do credor, efetuar-se-á precedido dos seguintes atos:

1) Intimação do devedor, feita pessoalmente pelo oficial, ou mediante carta com aviso de recebimento, para que em trinta dias ele satisfaça as prestações vencidas, as que se vencerem até a data do pagamento, mais juros convencionados, despesas de cartório, multa, esta exigível no caso de credor entregará ao oficial uma carta, onde constem o aviso para saldar a dívida e as cominações, no prazo estabelecido.

2) Recebida a devolução da carta, com a assinatura do devedor, ou concretizada pessoalmente a intimação, aguarda-se o decurso do prazo de trinta dias.

[...]

Relativamente aos imóveis loteados, como se estudou no Capítulo 11, que trata sobre o cancelamento do contrato no registo de imóveis, amparado no art. 32 da Lei n. 6.766/1979, o promitente vendedor notificará o promitente comprador para satisfazer a obrigação no prazo de 30 dias. O ato processa-se através do próprio ofício, efetivando-se pessoalmente na pessoa do devedor, ou por meio de carta com aviso de recebimento, ou mediante edital, na eventualidade de ignorar-se o endereço, ou quando ocorrer recusa ou furtar-se do ato a pessoa procurada.

[...]

Relativamente aos imóveis loteados, o art. 49 e seus §§ da Lei 6.766/1979 traçam as linhas fundamentais do ato da notificação ou intimação, realizado pelo registro de imóveis ou de títulos e

# Superior Tribunal de Justiça

documentos da comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deve recebê-lo.

Permite-se que se efetive no ofício de registro de títulos e documentos do domicílio do notificando, em vista da parte final do art. 49 da Lei 6.766/1979, que autoriza expressamente a viabilidade de se concretizar "no domicílio de quem deva" receber as intimações, que se farão pessoalmente pelo oficial ou seu funcionário, colhendo-se o ciente do destinatário. Nenhuma razão de ordem prática impede, entretanto, que se leve a termo a diligência por meio de carta com aviso de recebimento.

(*Promessa de compra & venda & parcelamento do solo urbano*. 11ª ed. Curitiba: Juruá, 2020, pp. 181-182, 221 e 228)

Igualmente, sustenta Maria do Carmo de Toledo Afonso (sem grifo no original):

Registrado no Ofício de Registro de Imóveis, no Livro 2, ou se averbado junto à inscrição do loteamento no Livro 8, no mesmo ofício, nos casos de inscrição anterior à vigência da lei 6.015/73, o cancelamento do contrato, a requerimento do credor, efetuar-se-á precedido dos seguintes atos:

l) Intimação do devedor, feita pessoalmente pelo Oficial do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos ou, através de carta com aviso de recebimento, para que em 30 (trinta) dias ele pague as prestações vencidas, as vincendas até a data do pagamento, mais juros convencionados, emolumentos e taxas, e multa; esta exigível nos casos de mora superior a 3 (três) meses, conforme artigo 26, inciso V, da Lei 6.766/1979.

[...]

Apesar de não estar previsto em lei, nenhum impedimento há que desaconselhe a intimação mediante carta com aviso de recebimento; nem a proibição de que se realize o ato judicialmente, ou por meio do Ofício de Registro de Títulos e Documentos; em razão da faculdade assegurada no artigo 49, Lei 6.766/1979, aplicável a todos os casos de notificações e intimações, não obstante o art. 32, § 1º, atribuir ao Ofício de Registro de Imóveis o encargo das intimações.

(*Parcelamento do Solo Urbano*. Belo Horizonte: Editora O Lutador, 2007, pp. 87-88)

Cumprido destacar que, em situação semelhante, o legislador admite expressamente a intimação, através de carta com aviso de recebimento, para a constituição em mora do devedor fiduciante de coisa imóvel (art. 26, *caput* e §§ 1º a 3º, da Lei n. 9.514/1997). Não sendo purgada a mora devida e oportunamente, consolida-se a propriedade fiduciária em favor do credor fiduciário (art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/1997),

implicando a rescisão contratual e a perda da posse do imóvel para o credor, assim como prevê a Lei n. 6.766/1979, ressalvadas as respectivas particularidades.

Eis o teor dos supracitados dispositivos legais (sem grifo no original):

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

[...]

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Portanto, a purgação da mora para fins de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento, sujeito à disciplina da Lei n. 6.766/1979, pode se dar mediante intimação realizada pelo Oficial do Cartório do Registro de Imóveis (art. 32), pelo Oficial do Cartório do Registro de Títulos e Documentos (art. 49) ou por carta com aviso de recebimento, desde que assinado o recibo pelo próprio devedor, esta última hipótese decorrente da exegese do citado art. 49.

No caso em apreço, o TJSP, adotando a mesma conclusão, asseverou que a carta com aviso de recebimento, cujo aviso foi assinado pela devedora, alcança o mesmo propósito da notificação via CRI ou CRTD, permitindo concluir com certeza que a promitente compradora teve ciência da mora e teve a oportunidade de purgá-la, mas não o

fez, segundo se verifica dos trechos subsecutivos do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 163-166):

A Lei condiciona a resolução do compromisso de compra e venda de lote à constituição do compromitente comprador em mora por meio de Cartório de Registro de Imóveis (art. 32, Lei nº 6.766/1979) ou de Títulos e Documentos (art. 49).

Apesar de a Lei falar apenas em notificação por CRI ou CRTD, deve-se entender possível também constituir o compromitente comprador em mora por carta com aviso de recebimento firmada pessoalmente pelo devedor. Isso porque, tendo a própria compromitente compradora recebido a comunicação, conclui-se com segurança que foi certificada da mora e teve chance de purgá-la, atingindo-se o mesmo propósito da notificação via CRI ou CRTD.

[...]

Uma vez estabelecido que a notificação extrajudicial realizada com aviso de recebimento assinado pessoalmente pela devedora (cf. fls. 41) pode ser equiparada à notificação realizada por CRI ou CRTD, passo aos demais pontos da ação (CPC 1.013 § 3º I).

Registra-se, ainda, que a recorrente não nega ter tido ciência da mora, apenas rechaça a forma pela qual esta se deu (carta com aviso de recebimento), o que apenas corrobora a sua constituição em mora.

Em arremate, verifica-se que os precedentes desta Corte citados nas razões do respectivo inconformismo, além de versarem sobre norma diversa (Decreto-Lei n. 745/1969), debateram questão jurídica distinta.

Nos REsps n. 43.377/RJ, n. 45.845/SP e n. 25.585/MG, a discussão limitou-se, em síntese, à necessidade de intimação prévia para o ajuizamento da ação de rescisão contratual; e no REsp n. 41.368/SP, foi analisada a validade da notificação extrajudicial à luz da necessidade de indicação do valor correto para a purgação da mora.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência, porquanto arbitrados no valor máximo na origem (e-STJ, fl. 168).

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0093766-7

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.745.407 / SP**

Número Origem: 10003508920168260040

PAUTA: 11/05/2021

JULGADO: 11/05/2021

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MARIA LUZIA DE MENEZES SOUZA  
OUTRO NOME : MARIA LUIZA DE MENEZES SOUZA  
ADVOGADO : DENIZ JOSE CREMONESI - SP190914  
RECORRIDO : TAB CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : JOÃO GERALDO PAGHETE - SP166664  
JULIO CESAR MAGRO ZAGO - SP251952  
INTERES. : MATIAS SANTOS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.