

O CONSUMIDOR E A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Marcio Campos()*

Em geral o promitente comprador de imóveis, ao firmar uma promessa de compra e venda, desconhece que a disciplina legal da matéria está contida no Decreto-lei 58/37 e na chamada Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei 6.766/79, e recentemente pelo Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Waldemar Ferreira, homem sensível aos problemas de urbanização existentes à época, e na qualidade de membro da Comissão de Constituição e Justiça da Câmara Federal, elaborou em 9/6/1936, com base no texto da Lei Uruguaia 8.733 de 16/06/1931, o Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, com o objetivo de superar a crise dos contratos de compra e venda a prestação.

O legislador no frontão do citado Decreto-lei 58/37, estabeleceu alguns considerandos que o justificaram, dos quais, em razão de sua importância, lembramos os que se seguem:

– “o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações”;

– “que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura de compra e venda”;

– “que para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos”;

– “considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera freqüentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores”;

(*) Professor Adjunto da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina.

Assim, o Decreto-lei 58/37, de natureza cogente, conforme os considerandos supra mencionados, veio para eliminar os efeitos dos arts. 119, 1.163 e 1.088 do Código Civil às promessas de compra e venda, com a justificativa de amparo aos compradores de lotes, rurais ou urbanos, cuja garantia é apenas a boa-fé das empresas vendedoras, e desse modo, reduzindo os riscos do comprador, por arrependimento dos vendedores, dupla venda, protegendo a relação contratual até o final.

Ocorre no entanto, que as empresas construtoras, e os loteadores, logo de início, passaram a não respeitar a referida legislação, deixando simplesmente de registrar¹ o loteamento, como impõe o art. 1º do Decreto 58/37 e além disso, foram inserindo nos contratos uma cláusula resolutória expressa, alegando nos tribunais, que a adjudicação compulsória seria devida somente quando a promessa tivesse sido averbada² no Registro de Imóveis.

Mesmo assim, os efeitos do Decreto 58/37 e do Decreto 3.079/38, foram os melhores possíveis, sendo logo em seguida também reclamados aos imóveis não loteados, o que ocorreu com a promulgação da Lei 649/49.

Desde então, os proprietários de imóveis não loteados, passaram a burlar a Lei 645/49, inserindo no contrato uma cláusula resolutória expressa, dizendo que estavam dispensados de constituírem em mora os promitentes compradores, porque o imóvel não era loteado, e alegando nos tribunais que a irretratabilidade seria possível, caso o negócio estivesse averbado no Registro de Imóveis.

Na tentativa de solucionar de vez a questão, editou-se o Decreto-lei 745/69, com o objetivo de tornar obrigatória a interpelação às promessas relativas aos imóveis não loteados, existindo ou não cláusula resolutória expressa, e alterando o prazo de interpelação que antes era no mínimo de 30 para 15 dias, conforme o art. 14, do Decreto-lei 58/37.

Do ponto de vista estritamente legal, e consoante o “espírito” da legislação acima mencionada, foi lançada uma “pá de cal” na cláusula resolutória expressa às promessas de compra e venda, relativa aos imóveis, loteados ou não, uma vez que manteve-se o art. 14 do Decreto 58/37. Igualmente ocorreu quanto a adjudicação compulsória, vide o conteúdo dos arts. 15 e 16 do Decreto 3.079/38.

Mais tarde, a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, veio dispor sobre o parcelamento do solo urbano (Capítulo Primeiro – Disposições Preliminares), mantendo na prática quase a totalidade das exigências do Decre-

1 Art. 1º do Decreto-lei 58/37: “Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante o pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no Cartório do Registro de Imóveis da circunscrição respectiva:...”.

2 Assinada a promessa o promitente comprador averba no Registro Imobiliário o contrato.

to-lei 58/37 para a liberação dos loteamentos. No art. 25³ da Lei 6.766, 19/12/79, consolidou-se a irretratabilidade das promessas de compra e venda de imóveis, para os lotes, cujo loteamento esteja regularmente inscrito,⁴ não distinguindo, para fins de abrangência da lei os imóveis loteados dos não loteados, e consoante a dicção do art. 39: “será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito”.⁵

A doutrina e a jurisprudência, vêm mantendo posições e disposições vacilantes, que as vezes não encontram amparo na referida legislação, e paradoxalmente, não mencionam a existência dos arts. 39 e 50 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Vejamos: o art. 39, diz que é nula, de pleno direito, a cláusula resolutória por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito, e o art. 50, diz que é crime contra a administração pública, iniciar loteamento, desmembramento, vender ou prometer vender sem que antes seja ouvida a administração competente, e o que é mais grave, perdem uma oportunidade de “ouro” para penalmente, responsabilizar penalmente seus infratores.

Concluindo, observa-se que:

I. Nosso sistema legal de transferência da propriedade, é fundamentado na forma. A tradição das coisas imóveis, ocorre somente com a transcrição do contrato no Registro Imobiliário, arts. 530, I e 620 e 1.056 todos do Código Civil;

II. Até a edição do Decreto 58/37, era possível o arrependimento do promitente vendedor, até a assinatura da escritura pública de compra e venda, consoante dispunha para tal efeito, os arts. 119, 134, 1.088 e 1.163, todos do Código Civil;

III. Após o Decreto-lei 58/37, e seu regulamento o Decreto 3.079/38, acrescido também da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei 6.766 de 19/12/79, o Código Civil deixou de vigorar para os negócios imobiliários de promessa de compra e venda, em razão de que a legislação acima, tratou com exclusividade da matéria, retirando como disse, para tal fim, os efeitos dos arts. 119, 134, 1.088 e 1.163, todos do Código Civil.

IV. O promitente vendedor, por força do art. 14 do Decreto-lei 58/37, do Decreto 745/69, e do art. 32 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, a Lei 6.766/79, seja em compra e venda ou promessa de compra e venda,

3 Art. 25 da Lei 6.766, de 19/12/79: “São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessa de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros”. PS. Sobre o significado de registro a que se refere o citado art. 25, veja-se o conteúdo do art. 18 também da Lei 6.766, de 19/12/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano).

4 Inscrição aqui, no sentido de registro consoante o disposto na Lei dos Registros Públicos, art. 167-I-19, in Theotônio NEGRÃO. *Código Civil*. 16ª ed., atualizada até jan. de 1997.

5 *Idem* anotação de rodapé supra.

de imóvel loteado ou não, está obrigado⁶ a interpelar o promitente comprador para transmutar a mora em inadimplência absoluta, consolidando-se a irretratabilidade, contida no art. 14 do Decreto-lei 58/37 c/c o art. 25 da Lei 6.766/79, e Súmula 76 do STJ.

V. A adjudicação compulsória é permitida tanto na promessa, como na compra e venda, tenham ou não, cláusula resolutória, basta atentar para os requisitos contidos no art. 15 do Decreto 3.079/38 c/c o Decreto 745/69 e o art. 25 da Lei 6.766, de 19/12/79;

VI. O operador do Direito, vem desconsiderando a obrigatoriedade prévia do registro do loteamento pelo empreendedor, antes de colocar à venda os lotes – art. 1º do Decreto-lei 58/37 e 39 e 50 da Lei 6.766/79, para se ater apenas a questões do tipo, purga da mora, deixando de levantar as questões penais por descumprimento do registro do loteamento.

Assim, fica aberto para o debate, as questões acima levantadas, cujo objetivo é o de, nas promessas de compra e venda, o pleno exercício da cidadania, a efetividade, a transparência,⁷ onde “o contrato evoluirá, então, de espaço reservado e protegido pelo direito para a livre e soberana manifestação da vontade das partes, para ser um instrumento jurídico mais social, controlado e submetido a uma série de imposições cogentes, mas equitativas”, partindo então, desde a legalização e urbanização prévia dos loteamentos, e não apenas, nas questões relativas a conclusão do negócio.

Podemos concluir que a legislação relativa a compra e venda ou promessa de compra e venda, vem sendo aplicada contra o interesse do comprador, contra o interesse de uma ocupação racional do solo, e contra os princípios erigidos desde o frontão do Dec.-lei 58/37, tudo para alimentar uma crise contratual que irá completar 60 anos agora em dezembro próximo.

A doutrina e a jurisprudência dominantes, ao desconsiderarem a obrigatoriedade do registro prévio dos loteamentos e considerarem como necessária a averbação da promessa para possibilitar a “adjudicação compulsória”, além de descaracterizarem o Decreto-lei 58/37, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, perdem uma excelente oportunidade de contribuírem com a implementação da política de ocupação racional do solo, tão bem decantada na legislação acima referenciada.

Concluindo, caso não se implemente uma interpretação mais correta do texto legal, poderemos estar negando vigência ao Dec.-lei 58/37 e seu regulamento, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei 6.766/79, e também os art. 4º, inc. III, e 51, IV do Código de Defesa do Consumidor.

6 “Nenhuma das partes pode considerá-lo rescindido, havendo inexecução da outra. Há de pedir a resolução. Sem a sentença resolutória, o contrato, por outras palavras, não se dissolve, tenha como objeto imóvel loteado ou não”, de Orlando GOMES, citado por Fábio Maria de MATTIA, In Rev. Inf. Legis. Brasília a. 19 nº 73 Jan./mar.1982, p. 167.

7 Sobre a nova teoria contratual, pp. 27-28, por Cláudia Lima Marques. “Contratos no Código de Defesa do Consumidor”. *Revista dos Tribunais*. 2ª ed., São Paulo.