

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR

Recurso REsp .  
Tribunal STJ

---

### RESCISÃO — PRÉVIA INTERPELAÇÃO JUDICIAL - NECESSIDADE

#### RESUMO

- Aparentemente os paradigmas arrolados se referem a fatos ocorridos antes do Decreto-lei nº 745, de 1969.  
- Independentemente disso, o recurso especial não pode ser conhecido porque a matéria é pacífica no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. - A rescisão de promessa de compra e venda de imóvel não loteado depende de prévia interpelação judicial nos termos do Decreto-lei nº 745, de 1969, de que é exemplo o acórdão prolatado pela Egrégia Quarta Turma no REsp. nº 8.877, SP, Relator Ministro César Rocha, assim ementado: "PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. OMISSÃO INEXISTENTE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO INSCRITA. IMÓVEL NÃO LOTEADO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. INEFICÁCIA. NECESSIDADE DE PRÉVIA INTERPELAÇÃO. PRECEDENTES. Tendo o arresto recorrido examinado, como na hipótese, todas as questões postas pelas partes, não se pode falar em ofensa aos arts. 515 e 535, II, do Código de Processo Civil. "A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor" (Súmula nº 76/STJ), sendo ineficaz a existência de cláusula resolutória expressa no referido tipo de pacto, de acordo com a jurisprudência desta Corte. Recurso não conhecido" (DJU, 01-09-97, p. 40.637). - Voto, por isso, no sentido de não conhecer do recurso especial. Ac. de 17-06-1999 DJ de 09-08-1999 (Reg. nº 1994/0037690-1) Arquivo do EMFOR, STJ/N 4613 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2003. Ano LV. Nº 653

#### EMENTA

A rescisão de promessa de compra e venda de imóvel não loteado depende de prévia interpelação judicial nos termos do Decreto-lei nº 745, de 1969, sendo ineficaz a cláusula de resolução expressa.