

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

---

### MORA DO PROMITENTE COMPRADOR — INTERPELAÇÃO JUDICIAL - QUANDO É NECESSÁRIA

#### RESUMO

- ...Trata-se de ação de rescisão de promessa de compra e venda de estabelecimento comercial, cumulada com reintegração de posse, tendo como promitentes-vendedores os autores e promitente-cessionário o réu, cujo preço, parte foi pago no ato da assinatura do contrato, devendo o restante o ser em parcelas, sendo a primeira delas na data da assinatura da escritura definitiva (15-03-1985) e as demais com vencimentos mensais e sucessivos. - Não tendo sido assinalada a escritura definitiva, o primeiro autor deu ciência ao réu, em 3 de junho de 1985, que considerava, de pleno direito, rescindida a promessa de compra e venda, e este, por sua vez, em 25 de maio do mesmo ano a 14 de junho de 1985, os convidou a comparecer no escritório do seu patrono para solução definitiva do assunto. - Desde logo, pelo conteúdo desses documentos, se constata que nenhuma das partes foi regularmente constituída em mora, eis que nelas nada se diz a esse respeito, embora seja clara a lei que, para que o vendedor ou comprador possa ser considerado em mora, necessário é que preceda interpelação judicial da entrega da coisa prometida vender ou do pagamento do preço (art. 205 do Código Comercial), e isto porque, como bem salientado pelo douto prolator do voto vencido, a venda de estabelecimento comercial é operação mercantil (CARVALHO DE MENDONÇA, in << Tratado de Direito Comercial Brasileiro>>, Vol. VI, Parte II, 1947, Livraria Editora Freitas Bastos, pág. 154), sendo inaplicável, assim, à espécie, o disposto no art. 960 do Código Civil, que cogita da denominada mora "ex re", já que as partes não convencionaram, expressamente, no contrato, que mora se caracteriza pela simples fluência do prazo. - O correto, para constituição do réu em mora, teria sido que os autores notificassem o réu para, em dia, hora e local previamente designados, comparecer para lavratura e assinatura da escritura definitiva, e efetuar o pagamento da parcela prevista para essa data. - Assim, não procedendo, resulta, como bem salientado pelo douto voto vencido, que nenhuma das partes pode ser considerada em mora. Ac. de 16-06-1987 Arquivo do EMFOR, TJ/1.574 EMFOR 473

#### EMENTA

A promessa de compra e venda de estabelecimento comercial é operação mercantil e para que o vendedor ou comprador possa ser constituído em mora, é necessário que se proceda à interpelação judicial da entrega da coisa vendida, ou do pagamento do preço (art. 205 do Código Comercial), salvo se, no contrato, além de se determinar o prazo, o dia do vencimento, se convencionar, expressamente, que o devedor incorrerá em mora, pela simples fluência do prazo (mora ex re).