

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso Apelação Cível 94.242-2
Tribunal STJ
Relator ROBERTO RODRIGUES

INTERPELAÇÃO JUDICIAL — CITAÇÃO - FALTA - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO

RESUMO

- Tanto o art. 14, do Decreto-lei 58, de 10.12.1937, como o art. 1º do Decreto-lei 745, de 7.8.1969, estabelecem que, para rescisão dos contratos de compromisso de compra e venda, é condição indispensável a prévia intimação do devedor, para que seja o mesmo constituído em mora. - Decisões reiteradas dos Tribunais confirmam a necessidade da intimação, valendo destacar as ementas que se seguem: "Compromisso de Compra e Venda. Constituição em Mora - Falta de Registro da Promessa que Não Torna Dispensável Prévia Interpegação do Devedor - Inteligência do Dec.-Lei 745/69". (Apelação Cível nº 94.242-2 - ac. unân. da 18ª CÂMARA Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 30.12.85. Rel. Des. ROBERTO RODRIGUES, in RJTJESP nº 9, pág. 69). "Compromisso de Compra e Venda. Rescisão - Mora - Notificação Prévia Necessidade - Dec.-Lei Fed. nº 745, de 1969 - Irrelevância de Tratar-se de Contrato com Cláusula - Resolutória e Não Registrado. Carência Decretada - Recurso Provido." (STJ - ac. unân. da 3ª Turma, em 28.6.91. Rec. Esp. nº 9.836 - SP. Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, in RT 676, pág. 200). - Em verdade, não foi efetuada a citação, na interpelação judicial anexa aos presentes autos, uma vez que, tendo sido certificado, a ..., estar o réu em local incerto e não sabido, caberia ao autor, ora apelante, ao contrário do que pretende em suas razões (...), providenciar para que a citação se fizesse, mediante edital. - Tendo os diplomas legais citados instituído condição específica para a propositur a de ação rescisória de contrato de compromisso de compra e venda, qual seja a intimação prévia do promitente comprador em débito, para que este se constitua em mora, fica vedada a apreciação do mérito da causa. - Cabe, portanto, decretar a extinção do processo, não pelo fundamento apontado pela MM. Juíza, mas, com base no inciso VI do art. 267, do CPC, por falta de uma das condições da ação - a impossibilidade jurídica do pedido. Ac. de 07-11-1995 Arquivo do EMFOR - TJ/2.613 EMFOR 565

EMENTA

Sendo exigência constante dos decretos-leis 58, de 10.12.1937, e 745, de 7.8.69, que a mora em contrato de promessa de compra e venda seja constituída através de prévia intimação do devedor e, não sendo este citado na interpelação judicial ajuizada para tal fim, há de ser extinta, sem julgamento de mérito, a ação de rescisão de contrato posteriormente proposta.

NOTA DA REDAÇÃO

RT