

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Julgado em 05/10/1983

CONTRATO NÃO INSCRITO — FLUÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO PARA A RESCISÃO

RESUMO

- ... A dúvida a ser dirimida nos autos é se, como medida preparatória da ação de rescisão de contrato de compra e venda para a constituição do devedor em mora, se faz necessária a interpelação ou se a só citação para a ação a ela corresponde, para efeito de purgação ou rescisão de contrato. Embora se registrem arestos do Supremo Tribunal Federal em ambos os sentidos perfilho o entendimento segundo o qual a interpelação prévia só é exigível quando a promessa de compra e venda se encontra inscrita no Registro de Imóveis e o promitente vendedor não se tenha obrigado a cumprir a formalidade. - Essa, ao meu entender, a melhor interpretação suscitada pelo art. 1º do Dec.-lei nº 745/69, que deu nova redação aos artigos 22 e 23 do Dec.-lei nº 58/37, e que acabou por considerar a citação para a ação de rescisão como sucedânea da interpelação prévia, pois com ela o adquirente terá a oportunidade de purgar a mora, com a atualização dos pagamentos e cumprimento das obrigações, eliminando, com esse proceder, as causas resolutivas do pré-contrato. - A jurisprudência transcrita nas razões de recurso, sedimentada na Súmula nº 167 (*) e que tem ponto culminante no lapidar voto do Ministro MOREIRA ALVES ("Revista dos Tribunais", volume 539/80), autoriza concluir-se que a citação para a ação equivale à notificação, tal como ocorre no caso destes autos, em que a promessa não se acha inscrita e nem a isso se obrigou o vendedor. - DADO PROVIMENTO AO RECURSO. Julgado em 06-10-1983 Jurisprudência Mineira. Janeiro a Dezembro, 1983 - Vol. 89 - Pág. 246 (*)"Não se aplica o regime do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, a o compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro." ("EMFOR", Nº 193, t. PROMESSA DE COMPRA E VENDA, st. DECRETO-LEI Nº 58). EMFOR 446

EMENTA

Se o contrato de promessa de compra e venda de imóvel não está inscrito no Registro de Imóveis, nem o promitente vendedor se obrigou a cumprir a formalidade, a citação para a ação de rescisão contratual equivale à notificação para constituir em mora o promissário comprador.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais