

Contratos – promessa de compra e venda com cláusula resolutiva expressa

Aline de Miranda Valverde Terra

Professora do Departamento de Direito Civil da Faculdade de Direito da UERJ e da PUC-Rio. Coordenadora editorial da *Revista Brasileira de Direito Civil (RBD Civil)*. Associada ao Instituto Brasileiro de Direito Civil (IBDCivil) e à Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Membro da Comissão de Direito Civil da OAB-RJ. Autora dos livros *Inadimplemento Anterior ao Termo* (ed. Renovar) e *Cláusula Resolutiva Expressa* (ed. Fórum). Advogada.



Foto: divulgação.

Contratar é, por si só, uma situação de risco. A fim de conferir segurança e celeridade à relação, as partes devem buscar disciplinar, da forma mais completa possível, as possíveis superveniências contratuais. Ao propósito, a cláusula resolutiva expressa se revela como importante instrumento de gestão de um dos mais temidos riscos contratuais – o inadimplemento absoluto –, permitindo às partes eleger as obrigações cujo descumprimento autorizará o credor a resolver, de pleno direito, a relação obrigacional, independentemente, portanto, da manifestação do Poder Judiciário, nos termos do art. 474 do [Código Civil](#).

Nesse cenário, a resolução se opera por mera declaração do credor, secundarizando o papel do juiz na apreciação da cláusula: se inevitável o litígio, a intervenção judicial será meramente fiscalizadora da legitimidade do exercício da autonomia privada na elaboração da cláusula resolutiva e do efetivo preenchimento dos pressupostos autorizadores da resolução, quais sejam inadimplemento absoluto e credor não inadimplente. De todo modo, a atuação judicial será *a posteriori* e, verificada a presença dos pressupostos resolutivos, a sentença será declaratória, a reconhecer a resolução *ope voluntatis*.

Encontram-se, todavia, decisões que exigem a prévia manifestação judicial para que se opere a resolução, sobretudo no âmbito de ação de reintegração de posse de imóvel objeto de promessas de compra e venda. Ao que parece, com as devidas vênias, há um erro de perspectiva. Embora se reconheça que semelhantes contratações envolvam, muitas vezes, especial interesse – aquisição da casa própria –, revestindo-se de re-

levância social justificadora da intervenção protetiva do Estado, é preciso atentar para o fato de que o [Decreto-Lei nº 745/1969](#) e a [Lei nº 6.766/1979](#) já flexibilizaram a regra do Código Civil, exigindo, sempre, a notificação do promitente comprador para sua constituição em mora. No entanto, essa é a única peculiaridade que referidas leis impõem; após a notificação, tudo deve se passar consoante a especial disciplina da cláusula resolutiva expressa: resolve-se a relação obrigacional extrajudicialmente.

Ademais, eventual necessidade de ajuizamento de ação de reintegração de posse para a recuperação do imóvel não torna necessário que o credor também recorra ao Judiciário para obter a resolução: resolve-se o contrato extrajudicialmente e ajuíza-se a ação para a reintegração. Conquanto, não raro, se faça necessário recorrer ao Judiciário para que se produzam os efeitos materiais da resolução (restituição do que já se transferiu à contraparte – no caso, a posse direta do imóvel – e quantificação de eventuais perdas e danos), isso não significa que a própria resolução tenha que se processar judicialmente. Cuida-se de problemas distintos, a serem resolvidos em esferas distintas.

Em boa hora, editou-se a [Lei nº 13.097/2015](#), cujo art. 62 alterou o art. 1º do Decreto-Lei nº 745/1969 e acrescentou-lhe o parágrafo único, nos seguintes termos: “Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no *caput*, sem purga da mora”.

A lei, a toda evidência, pretendeu corrigir o desvio de percurso da jurisprudência, reafirmando a produção do efeito perseguido pelas partes com a inserção de cláusula resolutiva expressa, mesmo em promessa de compra e venda: a resolução extrajudicial da relação obrigacional em caso de inadimplemento absoluto.

Resta, agora, aguardar que os aplicadores do Direito acolham a disposição legal e passem, efetivamente, a aplicar a disciplina resolutiva em sua inteireza, prestigiando a autonomia privada legitimamente exercida e conferindo segurança jurídica às relações contratuais.

veja nas ementas a seguir as decisões

Recurso especial. Civil. Código Civil de 1916. Contrato particular de permuta de imóvel. Pacto comissório. Cláusula resolutiva não constante de registro imobiliário. Inadimplemento. Paralisação da construção. Contrato de compra e venda posteriormente celebrado pela construtora. Terceiro que conhecia as pendências referentes ao imóvel. Presunção relativa do domínio. Recurso desprovido.

1. Tem-se ação ajuizada com o escopo principal de: (I) resolver o contrato particular de permuta de imóvel celebrado entre as construtoras e a promovente, então proprietária, tendo em vista as consequências do inadimplemento contratual previstas em cláusula do próprio contrato particular; e (II) anular a compra e venda posterior, celebrada entre aquelas construtoras e terceiro, a ora recorrente, tendo em vista dolo das partes, além dos consequentes pedidos de embargo da obra e de sua demolição e de condenação ao pagamento de multa contratual, perdas e danos e lucros cessantes. 2. O lapso decadencial do § 8º do art. 178 do CC/1916 não é aplicável à espécie, porquanto tal prazo trienal está vinculado à retrovenda (art. 1.141 do mesmo Codex), do que não cuida a hipótese em exame. 3. É aplicável o prazo também decadencial previsto na alínea b do inciso V do § 9º do art. 178 do CC/1916, cujo termo inicial é a data de caracterização do dolo, sendo

irrelevante, no caso dos autos, se este se deu com a celebração do contrato de compra e venda a ser anulado ou com o registro imobiliário dessa escritura, pois, em qualquer dessas hipóteses, não houve o transcurso de quatro anos. 4. As instâncias ordinárias concluíram que a recorrente tinha conhecimento das pendências que tocavam ao imóvel, com base na análise tanto do acervo fático-probatório dos autos como das circunstâncias do caso concreto e das afirmações feitas nas contestações apresentadas pelas construtoras-rés. Então, ainda que acolhida eventual ofensa ao art. 302, inciso III, do CPC, o exame do recurso especial esbarraria no óbice da Súmula nº 7/STJ. 5. O pacto comissório (CC/1916, art. 1.163) assegura ao vendedor o desfazimento da venda, quando o comprador deixar de efetuar o pagamento na data convencionada. Entretanto, se a condição resolutiva não constar do registro imobiliário, a resolução do contrato não opera efeitos em relação a terceiros de boa-fé. 6. Todavia, se terceiro adquirente de imóvel vinculado à condição resolutiva em outro contrato conhecia, de alguma forma, a restrição imposta pelo pacto comissório, adjeto ao anterior contrato de compra e venda ou de permuta, agindo, assim, de maneira temerária ou de má-fé na aquisição do bem, não poderá alegar em seu favor haver presunção absoluta do domínio constante de registro imobiliário. 7. A presunção de veracidade dos registros imobiliários não é absoluta, mas *juris tantum*, admitindo prova em contrário. 8. Recurso especial a que se nega provimento.

Recurso Especial nº 664.523-CE

STJ - 4ª Turma

Relator: Min. Raul Araújo

Julgamento: 21/6/2012

Votação: unânime

Agravo interno nos embargos de declaração no recurso especial. Ação de rescisão de contrato de compra e venda. Inadimplemento de duas das três parcelas. Cancelamento da escritura pública. Consequência lógica do pedido. Julgamento *extra petita*. Não ocorrência. Decisão mantida. Recurso desprovido.

1. Com relação ao art. 267, inciso VI, do CPC/1973, observa-se que não houve o pronunciamento do tribunal de origem a respeito do conteúdo normativo do referido dispositivo legal, tampouco foram opostos embargos declaratórios para sanar eventual omissão e propiciar o prequestionamento, o qual é imprescindível mesmo para as questões de ordem pública. Incidem, por isso, as Súmulas nºs 282 e 356 do STF. 2. Afasta-se a alegação de julgamento *extra petita* quando o provimento jurisdicional decorre de uma compreensão lógico-sistemática dos fatos e fundamentos expostos na petição inicial, entendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda. 3. No caso, da causa de pedir – inadimplemento de duas das três parcelas da compra e venda celebrada pelas partes – decorre o pedido – rescisão do contrato e cancelamento do registro imobiliário, tendo como consequência lógica a rescisão da escritura pública, o que foi fixado pelas instâncias ordinárias em estrita interpretação dos pleitos

formulados pela parte autora, em nada inovando. 4. Agravo interno não provido.

[AgInt nos EDcl no REsp nº 1.314.067-PR](#)

STJ - 4ª Turma

Relator: Min. Raul Araújo

Julgamento: 3/8/2017

Votação: unânime

Tutela antecipada. Compromisso de compra e venda. Decisão que deferiu liminar para reintegração dos autores promitentes vendedores na posse do imóvel.

Inconformismo dos réus, que imputam aos autores a culpa pelo inadimplemento, bem como sustentam a necessidade de prévia rescisão do contrato por determinação judicial. Descabimento – art. 1º do Decreto-Lei nº 745, de 7/8/1969, teve sua redação recentemente alterada pela Lei nº 13.097, de 19/1/2015, dando eficácia à cláusula resolutoria expressa quando o promissário comprador é interpelado e deixa de purgar a mora no prazo de 15 dias contados do recebimento desta. Ainda que a notificação previamente encaminhada pelos autores não tenha sido feita pela via judicial ou por intermédio de cartório de títulos, a citação para o feito de origem faz as vezes de interpelação judicial. Incontroverso o inadimplemento e não havendo notícia de purgação da mora, realmente não há óbice ao deferimento da antecipação de tutela, ante a eficácia da cláusula resolutoria. Réus recorrentes, ademais, que, segundo suas próprias razões, não mais estariam exercendo a posse do imóvel. Decisão mantida. Recurso desprovido.

[Agravo de Instrumento nº 2079575-67.2016.8.26.0000-São Paulo-SP](#)

TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Des. Rui Cascardi

Julgamento: 6/7/2016

Votação: unânime

Apelação. Ação de cobrança. Empréstimo bancário.

Parcelas vencidas e não pagas. Revelia do mutuário. Cláusula resolutoria

expressa. Notificação extrajudicial para comprovar a mora. Rescisão do contrato. Vencimento antecipado da dívida. Sentença reformada. Recurso provido.

[Apelação Cível nº 0035062-45.2013.8.19.0001-RJ](#)

TJRJ - 24ª Câmara Cível

Relator: Des. Sérgio Wajzenberg

Julgamento: 3/5/2016

Votação: unânime

Embargos à execução. Título executivo extrajudicial. Locação de veículo.

Cobrança de multa rescisória e restituição de valores despendidos com infrações de trânsito perpetradas pela locatária. Cláusula resolutoria expressa. Liquidez e certeza identificadas. Multa compensatória que, contudo, deve ser limitada, observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Abusividade do valor estipulado no contrato. Cobrança regular de valores referentes a infrações de trânsito. Recurso parcialmente provido.

[Apelação com Revisão nº 0021370-86.2009.8.26.0562-SP](#)

TJSP - 28ª Câmara de Direito Privado

Relator: Des. Gilson Delgado Miranda

Julgamento: 24/2/2015

Votação: unânime

Civil e Processual Civil. Cobrança. Terracap. Concessão de direito real de uso. Taxa de ocupação. Inadimplência do particular. Cláusula resolutoria expressa. Resolução de pleno direito.

1. Havendo condição resolutoria expressa no contrato de concessão de direito real de uso, em caso de inadimplência do particular, a rescisão do acordo opera-se de pleno direito.
2. A concedente faz jus à percepção do débito referente às taxas de ocupação somente pelo tempo de vigência do contrato, até a data da rescisão de pleno direito, ocorrida três meses após a inadimplência do particular.
3. Recurso improvido.

Apelação Cível nº 20110111863536-DF
TJDFT - 4ª Turma Cível
Relator: Des. Arnaldo Camanho de Assis
Julgamento: 30/1/2013
Votação: unânime

Apelação cível. Ação de rescisão contratual c.c. pedido de indenização por perdas e danos.

Compra e venda de empresa alimentícia. Inadimplemento do réu/comprador. Existência de cláusula resolutoria expressa. Contrato resolvido de pleno direito (art. 474 do Código Civil). Perda do sinal do negócio a título de multa contratual. Retomada e venda, pelos autores/vendedores, de parte do maquinário da empresa negociada. Sentença de improcedência dos pedidos. Manutenção. Apelo não provido.

[Apelação Cível nº 1.187.541-1-PR](#)

TJPR - Vara Única

Relator: Des. Fábio Haick Dalla Vecchia

Julgamento: 22/7/2014

Votação: unânime

Apelação cível. Direito privado não especificado. Cessão de ponto comercial. Aluguéis. Cobrança.

1. Preliminar. O prazo para interposição do recurso (que, no caso da apelação, é de 15 dias), quando a decisão não é proferida na audiência, conta-se da data da intimação da decisão, o que ocorre com a publicação. Por sua vez, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no Diário da Justiça eletrônico e os prazos processuais iniciam no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação. Apelo tempestivo. Preliminar rejeitada.
2. Mérito. Autor entregou ponto comercial alugado à ré. O ponto comercial abrange o local em que se exerce a atividade econômica, constituindo elemento imaterial do estabelecimento, com importante influência no aviamento (potencial de lucratividade). Ré, entretanto, que não pagou integralmente o preço, bem como

ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL

não arcou com os aluguéis perante o locador. Autor, cumprindo dever de cooperação, que pagou aluguéis em favor da ré. Da boa-fé objetiva, exsurge o dever de cooperação entre as partes, de modo a minimizar prejuízos. Persistência, todavia, do inadimplemento, pela ré. Devolução do ponto ao locador, por exclusiva culpa da ré. Presença de cláusula resolutive expressa, acarretando a resolução de pleno direito da cessão de ponto comercial. Recolocação das partes ao estado anterior. Impossibilidade de devolução do ponto. Dever da ré em indenizar ao autor, exatamente no valor cobrado. Prejuízos da ré, com a devolução do ponto ao locador, que não podem ser imputados àquele. Procedência do pedido de cobrança mantida. Rejeitaram a preliminar e, no mérito, negaram provimento ao apelo. Unânime.

[Apelação Cível nº 70051430692-Porto Alegre-RS](#)
TJRS - 18ª Câmara Cível

Relator: Des. Elaine Maria Canto da Fonseca
Julgamento: 29/8/2013

Votação: unânime

Agravo. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Contrato de compra e venda de bem imóvel. Liminar. Rescisão prévia do contrato. Necessidade. Cláusula resolutive expressa. Inexistência de esbulho.

Para o deferimento de liminar de reintegração de posse de bem objeto de contrato de promessa de compra e venda, é indispensável a declaração prévia de rescisão do contrato, não tendo a notificação remetida ao devedor o condão de tornar injusta a sua posse.

[Agravo de Instrumento nº 1.0000.17.074974-1/001-Montes Claros-MG](#)

TJMG - 13ª Câmara Cível

Relator: Des. Newton Teixeira Carvalho
Julgamento: 25/1/2018

Votação: unânime

Direito Civil e processo cível. Agravo de instrumento. Ação de reintegração de posse. Contrato de compra e venda

de imóvel. Liminar de reintegração de posse. Requisitos. Art. 561 do CPC/2015 (art. 927 do CPC de 1973). Ausência. Posse justa do devedor. Necessidade da prévia resolução judicial do contrato. Indeferimento da liminar.

Para a concessão de liminar de reintegração de posse, é necessário que o requerente satisfaça as exigências previstas no art. 561 do novo CPC/2015 (art. 927 do CPC/1973). Desse preceito, extrai-se que o autor deve demonstrar a coexistência de todos os requisitos enunciados, quais sejam: a sua posse, o esbulho praticado pelo réu, com a respectiva data, a perda da posse, além de verificar se a ação foi intentada dentro do prazo de ano e dia do esbulho, conforme o disposto no art. 558 do novo CPC/2015 (art. 924 do CPC/1973). A prova desses fatos pode se dar com a inicial ou através de audiência de justificação prévia. Verificando a presença dos requisitos exigidos, caberá ao juiz ordenar a expedição do mandado liminar de manutenção ou reintegração na posse do imóvel que vem sofrendo a turbação ou o esbulho. Na ação possessória não se discute o domínio do bem, mas a posse exercida sobre o objeto da lide. Ainda que haja cláusula resolutive expressa no contrato de compra e venda, a considerará-lo rescindido em caso de mora do devedor, enquanto não houver o pronunciamento judicial definitivo que declare rescindido o contrato, este permanece em vigor, tornando lícita a posse dos réus devedores, o que obsta a concessão da liminar de reintegração de posse.

[Agravo de Instrumento-CV nº 1.0148.17.006643-2/001-Lagoa Santa-MG](#)

TJMG - 16ª Câmara Cível

Relator: Des. Otávio de Abreu Portes
Julgamento: 13/4/2018

Votação: unânime

Apelação cível. Ação de reintegração de posse. Contrato de compra e venda de imóvel. Alegação de

inadimplemento. Cláusula resolutive expressa. Esbulho. Não caracterizado. Ausência de interesse de agir. Sentença mantida. Recurso não provido.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ainda que exista cláusula resolutive expressa em contrato de promessa de compra e venda, a rescisão da avença deve ser declarada judicialmente. Se não há sequer pedido de rescisão do instrumento de alienação do bem, não se pode falar em ilicitude da posse/esbulho, restando evidente a falta de interesse de agir do autor no pleito reintegratório.

[Apelação Cível nº 1.0183.03.056521-6/002-Conselho Lafaiete-MG](#)

TJMG - 9ª Câmara Cível

Relator: Des. Amorim Siqueira

Julgamento: 2/5/2018

Votação: unânime

Ação de resolução contratual. Negócio jurídico resolvido. Eficácia restituitória do provimento. Retorno imediato das partes ao *status quo ante*. Devolução imediata das parcelas pagas pelo promitente comprador.

A cláusula resolutive constitui-se em estipulação expressa ou mesmo presumida pela lei que autoriza um dos contratantes a resolver juridicamente o negócio jurídico quando o outro não cumprir suas obrigações. O provimento que resolve o contrato de promessa de compra e venda tem como uma de suas eficácias imediatas a restituitória, com o consequente retorno das partes ao *status quo ante*, o que necessariamente implica a natural e imediata devolução das parcelas já adimplidas pelo promitente comprador.

[Apelação Cível nº 1.0704.14.008392-1/001-Unai-MG](#)

TJMG - 11ª Câmara Cível

Relator: Des. Alberto Diniz Junior

Julgamento: 4/4/2018

Votação: unânime

Apelação cível. Direito Civil. Ação de reintegração de posse. Contrato de compra e venda.

Promitente comprador que, após o pagamento do sinal, possui permissão para ingressar no imóvel, afastada a imissão na posse enquanto pendente a quitação do preço. Vendedor que, diante do inadimplemento, passa a impedir o ingresso do demandante (comprador) no imóvel, calcado em cláusula resolutive expressa prevista no contrato. Sentença de procedência parcial do pedido. Reforma. Ebulho possessório descaracterizado. Improcedência do pedido formulado em ação consignatória promovida pelo promitente comprador. Fato

novo. Inteligência do art. 493 do CPC. Insubsistência de título hábil a amparar a reintegração do autor na posse do imóvel *sub judice*. Recurso a que se dá provimento.

[Apelação Cível nº 0227021-21.2008.8.19.0021-RJ](#)
TJRJ - 4ª Câmara Cível

Relator: Des. Myriam Medeiros da Fonseca Costa

Julgamento: 4/4/2018

Votação unânime

Apelação cível. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão de contrato. Inadimplemento da parte ré. Incidência da cláusula resolutive expressa. Ausência, de outro lado, de justa causa para o inadimplemento. Ausência, ainda, dos requisitos

para o acolhimento da exceção de usucapião. Obstáculo objetivo na *causae possessionis*, consubstanciado na existência de contrato de promessa de compra e venda. Indenização por benfeitorias. Indeferimento.

Descabido o pedido de indenização por benfeitorias se a parte que as alegou absteve-se de declinar, pormenorizadamente, em que consistiram, a sua efetiva necessidade, o seu custo individualizado e em quanto importou a valorização da coisa com os melhoramentos. Negaram provimento. Unânime.

[Apelação Cível nº 70076643097-Pelotas-RS](#)
TJRS - 18ª Câmara Cível

Relator: Des. Pedro Celso Dal Prá

Julgamento: 26/4/2018

Votação: unânime ■