



**A RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DO COMPROMISSO DE COMPRA E
VENDA DE IMÓVEIS, COM A NOVA REDAÇÃO DA LEI 13.097/2015***

**THE RESOLUTION OF THE PURCHASE AND SELL COMMITMENT,
ACCORDINGLY THE LAW 13.097/2015 NEW WORDING**

Thiago wiggers bitencourt**
frederico glitz***

RESUMO: No presente artigo, procedeu-se breve análise da resolução de pleno direito do compromisso de compra e venda de imóveis, sobretudo após a nova redação dada ao artigo 1º do Decreto-Lei 745/1969, decorrente da conversão da Medida Provisória 656/2014 na Lei 13.097/2015. Para tanto, o presente trabalho analisou a evolução contratual, a previsão legal da cláusula resolutiva no ordenamento jurídico brasileiro, os modos de resolução, a diferença entre a cláusula resolutiva expressa e a tácita, assim como os motivos para a previsão de uma cláusula extintiva e os efeitos da sua aplicação. Posteriormente, o trabalho demonstra os principais aspectos dos contratos de compra e venda e suas principais características. Por fim, o trabalho demonstra as últimas alterações legislativas sobre a resolução de pleno direito dos compromissos de compra e venda, a interpretação atual dos Tribunais e os contornos que a nova redação legal pode assumir no cotidiano forense.

Palavras-chave: compromisso de compra e venda; cláusula resolutiva ; eficácia.

ABSTRACT: The present article aim to carry out a short analysis concerning the plain-right resolution of the real state purchase and sale commitment, especially after the new wording of Decree Law 745/1969 First Article, due the alteration that replaced the Provisional Measure 656/2014 by the Law 13.097/2015. For this purpose, the article analyzed the contractual development, the legal provision of the resolutive clause in the Brazilian legal system, the

* Recebido em 14.11.17

Aceito em: 19.12.17

** Pós-graduado em Direito Processual Civil Pelo Instituto Romeu Felipe Bacellar. Pós-graduado em Direito Empresarial no Centro Universitário Curitiba. Graduado em Direito pelo Centro Universitário Curitiba (2010). Advogado em Curitiba-PR. E-mail: thiago@bspbc.adv.br

*** Frederico Eduardo Zenedin Glitz: Advogado. Doutor em Direito das Relações Sociais pela Universidade Federal do Paraná (2011). Mestre em Direito das Relações Sociais pela Universidade Federal do Paraná (2005). Especialista em Direito dos Negócios Internacionais pela Universidade Federal de Santa Catarina (2003). Especialista em Direito Empresarial pelo Instituto de Ciências Sociais do Paraná (2002). Graduado em Direito pela Universidade Federal do Paraná (2000). Professor titular da UNOCHAPECÓ e da UNICURITIBA. Membro do Programa de Mestrado em Direito da UNOCHAPECÓ. Coordenador dos Cursos de Especialização em Direito Civil e Processo Civil e do curso de Especialização em Direito Contratual do UNICURITIBA. Membro do Conselho Editorial de vários periódicos especializados nacionais e internacionais. Vice-presidente da Comissão de Propriedade Intelectual da OAB/PR. Componente da lista de árbitros da Câmara de Arbitragem e Mediação da Federação das Indústrias do Paraná (CAMFIEP). Curitiba – PR. E-mail: frederico@fredericoglitz.adv.br

methods of dispute resolution, the main differences between express and tacit resolution clauses, as well as the reasons for the forecast of a cancellation clause and the effects due its application. Subsequently, this work shows the sale and purchase contracts main features. Finally, the article displays the last legislative alterations about the plain-right sale and purchase commitments, the Court's current interpretation and the outlines that the new law wording may have in the forensics daily routine.

Keywords: purchase and sale commitment; resolute clause; effectiveness.

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos a economia brasileira foi diretamente influenciada por uma matriz consumista, através da qual o governo acreditava que a base para o crescimento econômico era o constante aumento do consumo e da demanda. Por meio dessa plataforma, estimulava-se o crédito em abundância, gastos governamentais elevados, juros baixos, política fiscal expansionista, crédito subsidiado pelos bancos estatais, câmbio desvalorizado e aumento das tarifas de importação. Um dos setores que recepcionou positivamente o aumento dessa demanda foi o mercado imobiliário.

Com a abundância na oferta do crédito e uma economia - em tese - estável, cresceu significativamente a procura pela aquisição de um imóvel ainda na fase de construção (imóvel na planta), em razão da facilidade na programação dos pagamentos até a recepção definitiva das chaves.

No entanto, mesmo contrariando a expectativa de especialistas e empresas envolvidas nesse setor, o mercado imobiliário também foi afetado pela recessão econômica que assola o país desde 2013. De acordo com o levantamento realizado pela agência de classificação *Fitch*, entre janeiro e setembro de 2015, de cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos pelos consumidores¹. Muito desse cenário decorreu das facilidades de acesso ao crédito no momento da compra do apartamento na planta, mas que foram drasticamente reduzidas e tiveram suas condições enrijecidas na hora da entrega das chaves, momento em que o comprador efetivamente deve contratar o financiamento ou pagar preço residual.

Na maioria dos casos, por não possuírem matrículas individualizadas no Registro de Imóveis, ou por questões jurídicas variadas que impeçam a venda definitiva, os imóveis ainda em construção são transacionados por meio de compromisso de compra e venda. Isto é, a construtora compromete-se a entregar a unidade imobiliária, enquanto o comprador assume a obrigação de adimplir o preço do bem dentro de uma determinada data. A utilização desse instrumento jurídico para firmar a promessa de compra e venda - corriqueiro e comum no ramo imobiliário -, encontra alguns entraves no momento de seu desfazimento.

Nesse sentido, o Código Civil de 2002 estabeleceu no artigo 474 que: “*A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial*”. Em uma primeira leitura, a interpretação deste dispositivo não traria maiores debates. Isto é, se o contrato

¹ Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,de-cada-100-imoveis-vendidos--41-foram-devolvidos-as-construtoras-em-2015,10000006708>. Acesso em: 08.01.2017.

particular de compra e venda contivesse cláusula resolutiva expressa, o inadimplemento do comprador seria suficiente para autorizar o vendedor desfazer automaticamente o contrato e exigir as consequências indenizatórias que estivessem nele previstas.

Todavia, esse dispositivo legal tem sido alvo de grandes debates e divergências no Poder Judiciário. Em específico nos contratos imobiliários, alguns julgados têm entendido que a despeito da existência da cláusula resolutória expressa, a intervenção judicial é imprescindível para o desfazimento do negócio jurídico. Com isso, principalmente para os empreendedores que já enfrentam um mercado suficientemente adverso, restam as vias judiciais para somente após uma demanda judicial, desfazer a avença e retomar o direito de alienar a unidade imobiliária a terceiros.

Em contrapartida, recentemente foi criada a Lei nº 13.097/2015, fruto da conversão da Medida Provisória nº 656/2014, que, dentre diversos temas abordados, trouxe inovações para o mercado imobiliário. Uma delas é a possibilidade de resolução de pleno direito do compromisso de compra e venda em decorrência do inadimplemento do comprador. Conforme se verá ao longo do artigo, a intenção da nova legislação foi reforçar ainda mais a possibilidade de resolução extrajudicial, trazendo agilidade aos negócios imobiliários.

Ainda assim, depara-se com um dilema: Qual será a interpretação do Poder Judiciário frente a nova legislação que regula o mercado imobiliário? Continuará entendendo que, a despeito da legislação específica, o Código Civil determina a prévia manifestação judicial para a resolução do negócio jurídico, ou passará a autorizar o fim de pleno direito e de maneira extrajudicial quando houver o incumprimento do contrato?

Exatamente esse será o objeto de estudo deste artigo, que buscará demonstrar qual é a tendência atual na interpretação do tema pelo Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Paraná, visando estabelecer quais são as bases utilizadas pelas decisões, se elas são concordes com a doutrina e se elas são passíveis de modificação com a nova legislação.

Para tanto, o trabalho demonstrará as principais bases da resolução do negócio jurídico, as formas de extinção dos contratos e a interpretação atual, dos últimos dois anos, do Tribunal paranaense. O estudo também se utilizará dos julgamentos colegiados do Superior Tribunal de Justiça, visando expor o posicionamento desta Corte a respeito do tema. Ao final, serão analisadas as bases jurídicas dessas decisões e se buscará demonstrar quais mudanças poderão ocorrer com a nova redação da legislação.

Por fim, conforme será notado no decorrer deste trabalho, o artigo não tem a pretensão de esgotar o tema ou prever como será a aplicação da nova legislação, que ainda é muito recente e sem debate nos Tribunais. A intenção, portanto, é apresentar uma visão crítica a respeito da resolução da compra e venda de pleno direito, baseado nos entendimentos atuais dos Tribunais.

2 RESOLUÇÃO, CLÁUSULA RESOLUTIVA E EXTINÇÃO DOS CONTRATOS

2.1 CONTRATOS E SUA RESOLUÇÃO

A expressão negócio jurídico tem sua origem apenas no século XVIII, sendo sintetizada em alemão a partir de uma única palavra no século XIX: *Rechtsgeschäft*². Cria-se assim um sistema de direito privado amparado na liberdade dos indivíduos e calcado em fundamentalmente na sua vontade, a qual é apta de gerar consequências e ser tutelada juridicamente. O negócio jurídico, por meio do contrato, torna-se fonte de obrigações e regulação das relações entre os componentes da sociedade, sendo fonte absoluta da regulação de direitos e deveres, sobretudo na esfera econômica³.

A teoria do negócio jurídico foi radicalmente modificada no pós-guerra, impulsionada com a expansão do capitalismo, massificação da produção de bens de consumo e a despersonalização das relações jurídicas. Esses novos fatores trouxeram grande complexidade nas relações, ocasionando diversos problemas que não estavam até então teorizados. Mesmo assim, os contratos não deixaram de existir, mas apenas são constantemente influenciados pelas mudanças sociais e devem ser atualizados para suprir as necessidades modernas da sociedade.

Esse instrumento jurídico é criado com um ciclo existencial previsto. Nasce do consentimento das partes, sofre as vicissitudes de sua existência e finalmente extingue-se. O ciclo se completa naturalmente com a realização da prestação (*solutio*), que é a liberação do devedor e satisfação do credor. No entanto, na carreira da existência contratual, alguns acidentes

² Conforme ensina Norberto Bobbio: “O conceito de negócio jurídico é manifestadamente o resultado de um esforço construtivo e sistemático no sentido do sistema empírico que ordena generalizando e classificando. Surgiu da reunião de fenômenos vários e talvez aparentemente disfarçados, mas que tinham em comum a característica de serem manifestações de vontades com consequências jurídicas”. (BOBBIO, Norberto. Teoria do ordenamento jurídico. UNB, 1999. p. 79).

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 5.

podem determinar o desvio do percurso projetado, ocasionando a extinção patológica do negócio jurídico⁴.

A dissolução contratual pode tanto decorrer de um defeito de origem, com a declaração de sua invalidade em função de defeito na sua formação, como proveniente de uma causa superveniente, com o inadimplemento contratual ou consenso bilateral para o desfazimento da avença.

Distinguem-se as dissoluções, nominalmente, por rescisão, resilição ou resolução. Como o objeto de estudo é diretamente relacionado às aplicações da resolução, este artigo deixará de aprofundar os temas e conceitos ligados à rescisão e resilição contratual.

2.2 RESOLUÇÃO CONTRATUAL

O Código Civil de 1.916 previa em seu artigo 1.092 que: *“A parte lesada pelo inadimplemento pode requerer a rescisão do contrato com perdas e danos”*. Apesar de tratar da hipótese legal conferida ao credor diante do inadimplemento, o legislador de 1.916 pecava pela falta de rigor nas palavras. Isso porque, referia-se à rescisão contratual, cuja origem relaciona-se ao direito italiano e aproxima-se mais das situações de anulabilidade do contrato⁵.

Essa imprecisão técnica teria sido resolvida pelo Código Civil de 2.002, com a disposição do artigo 475⁶. Mesmo assim, não é incomum constar em contratos e no próprio linguajar utilizado rotineiramente nos Tribunais a expressão “rescisão”, que se popularizou como a hipótese geral de extinção dos contratos⁷. Mesmo a legislação esparsa a utiliza em profusão (vide, por exemplo, a Lei nº 4.886/1965).

Como indicado anteriormente, os contratos são criados com um fim específico e em geral extintos pelo adimplemento do devedor. Isto é, nascem da vontade das partes e são

⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 149.

⁵ GARCIA, Rebeca. Cláusula Resolutiva Expressa: Análise crítica de sua eficácia. Revista da Ajuris, V. 40, nº 131. Setembro de 2013.

⁶ Artigo 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

⁷ Vale destacar que parte da doutrina não considera a expressão rescisão relacionada apenas às causas de nulidade ou anulabilidade do contrato. Por exemplo, para o doutrinado Flávio Tartuce, a expressão rescisão é gênero, do qual derivam a resolução (extinção do contrato por descumprimento) e a resilição contratual (dissolução por vontade bilateral ou unilateral, quando admissível por lei, de forma expressa ou implícita, pelo reconhecimento de um direito potestativo). TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 11. Ed. rev, atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 257.

extintos pelo cumprimento da obrigação na forma, tempo e lugar avençados entre os contratantes.

Todavia, nem sempre o percurso previsto para o negócio jurídico é indene de problemas e encerrado da maneira planejada. Esses acidentes de percurso, que são considerados como uma patologia no cumprimento da prestação devida, podem ocasionar o incumprimento das obrigações e a resolução contratual⁸.

Uma vez constatado o inadimplemento da obrigação, o credor terá a prerrogativa de demandar por seu cumprimento forçado ou optar pelo caminho do desfazimento do vínculo contratual. Na generalidade das situações, diz-se que a legislação nacional considera tal prerrogativa uma opção incondicionada, concedendo ao credor uma atribuição legal de escolha⁹. A resolução¹⁰ seria, então, uma faculdade concedida pelo ordenamento jurídico ao lesado, uma vez que ele teria, em tese, as opções (i) exigir o cumprimento forçado da prestação ou seu equivalente ou (ii) manter o vínculo contratual e exigir indenização pelas perdas e danos. Cada uma destas hipóteses é aferível no caso concreto e utilizada de acordo o cenário que se apresente mais favorável ao lesado¹¹.

⁸ O inadimplemento não é, pois, nem a simples ausência de cumprimento nem a mera não-realização da prestação devida na medida em que essa não-realização corresponde à violação da norma (legal, convencional, imposta pelos usos ou derivada de modelo jurisprudencial) que era especificamente dirigida ao devedor (cominando o dever de prestar) ou ao credor (cominando o dever de receber). MARTINS-COSTA, Judith. Comentários ao Novo Código Civil: do inadimplemento das obrigações, p. 83. STEINER, Renata C. Descumprimento contratual: Boa-fé e violação positiva dos contratos. São Paulo: Quartier Latin, p. 127.

⁹ Essa mesma previsão facultativa existiria em outros ordenamentos segundo ASSIS, Araken de. Resolução do contrato por inadimplemento. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 33.

¹⁰ O direito a resolução consiste no desfazimento da relação contratual, por decorrência de evento superveniente, ou seja, do inadimplemento imputável, e busca a volta ao status quo. É um direito formativo extintivo e, porque dissolve o contrato, constitui exceção notória ao princípio da estabilidade do vínculo em virtude de fato adventício ao seu aperfeiçoamento...Ela visa corrigir um desequilíbrio que, por diversas razões, ataca o curso do itinerário do contratual. Esse desarranjo assume proporções graves e inaceitáveis em determinados tipos contratuais, que exercem profunda influência no tráfego...O mecanismo resolutório, expressando fidelidade aos objetivos de emendar o “vício” denunciado, implica a repristinação dos contratantes ao estado anterior à formação do contrato. Nem sempre o retorno cabal a este estágio impõe uma indenização, que, no âmbito do dispositivo citado, goza de autonomia, e cuja anexação às vezes turba a clareza da matemática. ASSIS, Araken de. Resolução do contrato por inadimplemento. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 77.

¹¹ Em relação as perdas e danos, o Enunciado 31 do SJF/STJ prevê que dependem de imputação da causa da possível resolução. Ou seja, o enunciado afirma que a resolução e, perdas e danos depende da prova da culpa do devedor, deixando claro que a responsabilidade contratual em regra também é subjetiva. TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 11. Ed. rev, atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 258.

Existem, contudo, situações em que a doutrina e a jurisprudência têm condicionado este exercício, especialmente por meio de técnicas de manutenção do vínculo contratual¹². Nestes casos, normalmente, se compreende a resolução como a ferramenta a ser utilizada em casos de inadimplemento absoluto, ou seja, naqueles casos em que a prestação não seja mais útil ou possível.

Não é possível classificar essa escolha como uma prerrogativa extraordinária do lesado, mas a expressão “pode” indicaria que o legislador nacional foi indiferente à conservação do vínculo jurídico e que caberia ao credor analisar as vantagens de demandar o cumprimento ou pedir a resolução, uma vez que o caminho da conservação poderia lhe ser muito mais custoso do que a própria extinção da relação. Portanto, não existiria hierarquia ou prioridade de direitos, mas somente uma opção conferida ao credor pelo legislador¹³.

No entanto, vale destacar que, em respeito ao princípio da liberalidade contratual, não é vedada a possibilidade de as partes avençarem a renúncia ao direito de pedir a resolução, optando sempre pela conversação do negócio jurídico. Essa situação seria admitida para direitos passíveis de transação e também para hipóteses em que não estivesse totalmente comprometida a prestação¹⁴.

De qualquer sorte, os efeitos da resolução são, via de regra, de caráter retroativo e liberatório, ou seja, uma vez extinto o vínculo jurídico as partes estão liberadas dos deveres anteriormente assumidos, bem como retornarão ao estado em que se encontravam antes da contratação. Essa consequência está prevista no artigo 182 do Código Civil de 2.002¹⁵, aplicável analogicamente aos casos de resolução.

¹² Neste sentido, vide GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin . Favor contractus: alguns apontamentos sobre o princípio da conservação do contrato no direito positivo brasileiro e no direito comparado. In: CONRADO, Marcelo; PINHEIRO, Rosalice Fidalgo. (Org.). Direito privado em discussão: ensaios para uma recomposição valorativa da pessoa e do patrimônio. Curitiba: Juruá, 2009, v. , p. 239-280.

¹³ ASSIS, Araken de. Resolução do contrato por inadimplemento. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 34.

¹⁴ No julgamento do Recurso Extraordinário nº 86.768-RJ, da 2ª Turma, de relatoria do Ministro Djaci Falcão, julgado em 10.05.1977, o STF entendeu que não foi infringido o artigo 1.092, parágrafo único, do Código Civil de 1.916, na hipótese do acórdão atacado ter rejeitado a resolução ante a cláusula contratual estipulando a cobrança de dívida, o que demonstra a possibilidade de renúncia do direito de resolução, dentro da esfera de liberalidade das partes e nas situações assim permitidas.

¹⁵ Artigo 182. Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente.

É, assim, como se o contrato nunca tivesse existido ou se formado, equivalendo-se ao seu desaparecimento no mundo jurídico e de todos os efeitos eventualmente produzido até sua dissolução, retornando os participantes ao *status quo ante*¹⁶.

Em decorrência dos conceitos expressados acima, pode-se dizer que os pressupostos para a aplicação do instituto são: (i) a existência de um contrato bilateral válido¹⁷; (ii) a constatação do inadimplemento (absoluto) da obrigação; (iii) a adimplência do lesado e (iv) a manifestação de vontade do lesado em prosseguir com a extinção do vínculo contratual.

Por fim, vale destacar que a extinção atinge diretamente a relação obrigacional, lhe retirando os efeitos e a possibilidade de exigí-los por meio do contrato. O contrato, portanto, por ser mero instrumento jurídico, não se extingue e pode ser fonte de deveres acessórios, como por exemplo obrigações relacionadas à boa-fé objetiva, dever de confidencialidade ou não concorrência estabelecido entre as partes.

2.3 CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA E TÁCITA

Como verificado no tópico anterior, o Código Civil estipulou em seu artigo 475 a prerrogativa do lesado exigir o desfazimento do vínculo jurídico em caso de incumprimento da obrigação. Designa-se essa hipótese como resolução legal da relação, porque decorre de um comando previsto no ordenamento jurídico e existe – ainda que de forma tácita – em todos os contratos bilaterais¹⁸.

¹⁶ ASSIS, Araken de. Resolução do contrato por inadimplemento. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 143.

¹⁷ Ao comentar as hipóteses de incidência do Art. 475 do Código Civil, Arnaldo Rizzardo esclarece que: Outrossim, a regra acima restringe-se aos contratos bilaterais, envolvendo duas declarações volitivas. Isto mesmo quando uma vontade apenas declara ou assume obrigações (doação, comodato), mas a outra revela concordância, mantendo-se, pois, a existência de dois lados ou de uma relação. Neste tipo de contrato, cada um dos parceiros se compromete em emprestar para o outro, o qual lhe contrapresta, ou também cumpre uma obrigação. Carvalho Santos conceitua nesta espécie “aquele (contrato) em que fica assegurada a reciprocidade de prestações”, diferenciando-se dos unilaterais, nos quais “não há essa reciprocidade de prestações, porque só uma das partes se obriga à prestação” RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 251.

¹⁸ Ainda que inexistente no contrato, cláusula resolutiva expressa em favor do compromitente-comprador, isso não obsta o ajuizamento direto da ação rescisória, porque ínsita a todo pacto bilateral a cláusula resolutiva tácita. E a cláusula contratual de irrevogabilidade, como natural, diz respeito a arrependimento ou desistência, não à faculdade de requerimento de rescisão por falta contratual da parte contrária. RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 266.

Trata-se, assim, da resolução do contrato em decorrência de um evento futuro e incerto, na maioria dos casos relacionada ao incumprimento de uma condição imposta à parte¹⁹. Não se considera essa hipótese uma substituição da liberalidade das partes, mas sim a aplicação do princípio equitativo, de justiça comutativa e interferência necessária para atingir o equilíbrio nas relações jurídicas²⁰.

Em razão da incidência da cláusula resolutiva tácita não decorrer da autonomia das partes²¹, mas sim pela aplicação de dispositivo legal, sua efetivação dependerá de interpelação judicial para produzir efeitos (artigo 474 do Código Civil).

Pode-se elencar como exemplo da cláusula resolutiva tácita a exceção do contrato não cumprido, prevista no artigo 476 do Código Civil²². Através dela, o ordenamento civil prevê que uma parte só poderá exigir do outro contratante o cumprimento de uma obrigação, se antes tiver cumprido a sua. Caso ambas as partes se encontrem em estado de inadimplência (descumprimento bilateral), o contrato será dissolvido²³.

Vale o destaque também sobre o reconhecimento jurisprudencial acerca do adimplemento substancial do contrato, figura que impede a resolução da avença de forma unilateral e sem justificativas. Conforme o precedente do Superior Tribunal de Justiça sobre o assunto: “*o adimplemento substancial do contrato pelo devedor não autoriza o credor a propositura de ação para extinção do contrato, salvo se demonstrada a perda do interesse na*

¹⁹ TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 11. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 262.

²⁰ A Conforme ensinamento da doutrina: “não é a vontade presumida o seu fundamento, mas razões de justiça comutativa, sendo traço característico dos contratos sinalagmáticos” TEPEDINO, Gustavo Código civil interpretado conforme a Constituição da República. Rio de Janeiro: Renovar, v. 2, 2006. p. 118.

²¹ Conforme Claudia Lima Marques, a autonomia da vontade está estritamente ligada a ideia de uma vontade livre, dirigida pelo próprio indivíduo sem influências externas imperativas. A liberdade contratual significa, então, a liberdade de contratar ou se abster de contratar, liberdade de escolher seu parceiro contratual, de fixar o conteúdo e os limites da obrigação que quer assumir, a liberdade de poder exprimir a sua vontade na forma que desejar, contando sempre com a proteção do direito. MARQUES, Claudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 48.

²² Artigo 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

²³ A respeito da interpretação do assunto, destaca-se o julgamento do Superior Tribunal de Justiça assim resumido: “A turma entendeu que o descumprimento parcial na entrega de unidade imobiliária, assim como o receipto concreto de que o promitente vendedor não transferirá o imóvel ao promitente comprador impõe a aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido. Isso porque se tem a *exceptio non adimpleti contractus* como um meio de defesa, pois, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro. E se, depois de concluído o contrato, em especial nos contratos de prestação continuada, e comprovada a dificuldade do outro contratante em adimplir a sua obrigação, poderá ser recusada a prestação que lhe cabe, até que se preste a garantir que o sinalagma será cumprido”. (STJ, REsp 1.193.739/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 03.05.2012.

continuidade da execução”²⁴. Assim, deve-se sempre ponderar se a parcela cumprida pelo devedor corresponde a parte significativa da obrigação, antes de optar pela resolução do negócio, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva²⁵ (artigo 422 do Código Civil). Este entendimento, contudo, não é ilimitado: recentemente o mesmo Superior Tribunal de Justiça não reconheceu a aplicação da tese do adimplemento substancial aos contratos de alienação fiduciária (Recurso Especial nº 1.622.555).

Por outro lado, a cláusula resolutiva expressa é aquela que decorre diretamente da autonomia privada das partes e encontra seu fundamento na avença contratual, não sendo necessária a intervenção judicial para que ela tenha eficácia na prática²⁶. O Código Civil expressamente prevê a aplicação da resolução de pleno direito no artigo 474²⁷, indicando ainda no artigo 397²⁸ que o simples inadimplemento da obrigação em seu termo (*mora ex re*) constitui o devedor em mora.

Portanto, existindo o incumprimento do contrato, o lesado terá a prerrogativa de considerar a relação dissolvida, independentemente da interpelação judicial ou constituição formal da mora. Afinal, a mora decorrerá automaticamente da não realização da prestação no modo, tempo ou forma prescrita, e a resolução de pleno direito se opera pelos efeitos legais que foram atribuídos pelo Código Civil.

Apesar da expressão “*de pleno direito*” corresponder a desnecessidade de atuação judicial para declarar a resolução contratual, é grande a discussão da aplicação das cláusulas extintivas convencionais²⁹.

²⁴ REsp 469.577-SC, 4ª Turma, Rel. Min. Ruy Rosado Aguiar, j. 25.03.2003 e REsp 272.739-MG, j. 1.03.2001.

²⁵ ...Pode-se afirmar que a boa-fé objetiva representa o dever de agir de acordo com os padrões socialmente reconhecidos de lisura e lealdade. São esses padrões que traduzem confiança necessária à vida de relação e ao intercâmbio de bens e serviços. Consequentemente é dever de cada parte agir de forma a não defraudar a confiança da contraparte, indispensável para a tutela da segurança jurídica, para a garantia da realização das expectativas legítimas das partes. Quando a lei impõe a quem se obrigou a necessidade de cumprir o compromisso, está apenas protegendo, no interesse geral, a confiança que o credor legitimamente tinha em que o seu interesse particular fosse satisfeito. LUPION, Ricardo. Boa-fé objetiva nos contratos empresariais: contornos dogmáticos dos deveres de conduta. Porto Alegre: Livraria do Advogado. 2011. p. 50.

²⁶ A resolução já vem prevista no contrato a plena resolução no caso de inadimplemento, sem necessidade de prévia interpelação constitutiva da mora. Uma vez verificada a inadimplência, dá-se de pleno direito o vencimento, ou a resolução do contrato. RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 266.

²⁷ Artigo 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

²⁸ Artigo 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

²⁹ O doutrinador Fábio Ulhoa Coelho bem expressa essa divergência: Se contemplada no instrumento contratual a cláusula resolutiva expressa, a resolução “opera de pleno direito” [...]. Isto não significa que a parte adimplente esteja dispensada de promover a ação judicial, caso queira submeter a inadimplente às consequências da dissolução do contrato. Significa, apenas, que uma vez julgada procedente a ação, considera-se resolvido o contrato desde o

Em boa parte das relações, os contratantes estabelecem que o vencimento de duas ou mais prestações (evitando-se rigorismos exagerados), acarretará a resolução do negócio jurídico em seu todo (vencimento antecipado), com a aplicação das cominações estipuladas no instrumento. Muito embora a mora aqui prevista seja *ex re*, isto é, inata ao próprio descumprimento da obrigação em seu termo, boa parte das legislações específicas e contratos do cotidiano preveem a constituição prévia da mora.

Por exemplo, nos instrumentos de venda de imóveis loteados, o artigo 32 da Lei nº 6.766/1979, obriga o credor a intimar o promitente comprador para saldar as prestações em atraso no prazo de trinta dias, sob pena de desfazimento do vínculo contratual. Da mesma forma, nos imóveis não loteados interpela-se o devedor a saldar sua dívida no prazo de quinze dias, na forma do Decreto-lei nº 745/69. Assim como nos casos de venda com reserva de domínio (antigo 1.071 do Código de Processo Civil de 1.973) e no arrendamento mercantil por criação da prática pela jurisprudência³⁰.

Em conclusão, observa-se que as cláusulas resolutivas expressas ou tácitas diferenciam-se, sobretudo, pela origem e sua forma de aplicação. Em uma a fonte é a previsão legal, enquanto na outra é a vontade das partes. Na resolução tácita será ônus do credor demonstrar a ocorrência a inadimplência do devedor, levando a sua demanda para a apreciação Poder Judiciário. Já na resolução expressa a mora do devedor autorizará a resolução de pleno direito, em princípio de forma automática e extrajudicial.

2.4 MODOS DE RESOLUÇÃO

Como indicado anteriormente, uma vez constatado o descumprimento contratual, a legislação faculta ao credor a possibilidade de exigir o desfazimento da avença. Menciona-se faculdade, porque o lesado sempre terá a prerrogativa de manter o negócio jurídico com a exigência de eventuais perdas e danos, ao invés de optar de plano por sua dissolução.

Por se relacionar a um ato volitivo, naturalmente a parte inadimplente deverá ser informada a respeito da escolha feita pelo credor. Caso contrário, não terá meios para tomar conhecimento se o negócio foi extinto pelo inadimplemento ou mantido com a imputação das consequências da mora, como por exemplo a aplicação de juros e correções sobre a prestação

vencimento da obrigação inadimplida. COELHO, Fábio Ulhôa. Curso de Direito Civil, 3: Contratos. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 133.

³⁰ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p.256.

debitória. Enfim, a relevância do comunicado se justifica porque a: *“decisão deve ser de algum modo levada ao conhecimento do devedor, pois, do contrário, este não saberá qual o destino que será dado ao contrato”*³¹.

Além do mais, a existência de cláusula resolutiva expressa não significa que ela dispensa a comunicação do exercício da faculdade resolutória pelo credor, mas apenas que as partes não precisam recorrer ao Poder Judiciário para ver extinta determinada relação jurídica³².

Tendo em vista que a lei não prescreve forma específica para a manifestação de tal vontade, normalmente as partes estipulam no instrumento contratual como se dará a forma de comunicação do evento extintivo e os eventuais prazos para sanar o inadimplemento. A modalidade mais comum é o envio de uma notificação de uma parte a outra, podendo essa forma ser prevista tanto no próprio instrumento contratual como em ato posterior.

Neste aspecto as partes também possuem ampla liberdade para limitar quais serão as causas consideradas suficientes para dar ensejo a resolução. Por exemplo, poderão estipular a graduação de penalidades, fixar a gravidade de atos e o próprio prazo para a correção dessas faltas. Aliás, essa liberdade até mesmo permite que as partes aumentem o grau de vinculação, dificultando o rompimento da relação ao invés de ocasionar seu desfazimento automático. O campo de autonomia das partes é amplo, podendo ter atuação em todas as áreas que não violem princípios básicos (boa-fé e função social) ou esbarrem em alguma forma específica prescrita em lei³³.

O que importa aqui é que a forma de comunicação dessa vontade é, como regra, extrajudicial³⁴, não dependendo da intervenção do Poder Judiciário para declarar o efeito da cláusula resolutiva expressa. Afinal, a convenção resolutória *“não comporta requisitos formais solenes e se limita a racionalizar a tutela legalmente assinada às partes”*³⁵.

³¹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Da extinção do contrato: artigos 472 a 480. Comentários ao novo código civil. Rio de Janeiro: Forense, v. 6, t. II, 2011. p. 382.

³² RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 268.

³³ GARCIA, Rebeca. Cláusula Resolutiva Expressa: Análise crítica de sua eficácia. Revista da Ajuris, V. 40, nº 131. Setembro de 2013.

³⁴ Por extrajudicial entende-se quando prevista alguma conduta para resolver o contrato, sem qualquer ato formador da mora de parte do credor, e sem o ingresso em juízo; ou quando exigida determinada medida antes do ajuizamento para dissolver a relação. De modo geral, no entanto, o direito vai afirmando cada vez mais a necessidade de se providenciar a comunicação da vontade de resolver, assegurando ao descumpridor um prazo para colocar-se em dia com a obrigação, em todas as situações. Tal ato infunde certeza do propósito de resolução. RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 270.

³⁵ RABELLO, José Geraldo de Jacobina. Cláusula resolutória expressa nos contratos. Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil, São Paulo: Síntese, n. 38, p. 6, nov./dez. 2005.

Assim, em geral, relacionando-se a cláusula resolutiva expressa, a autonomia privada tem ampla aplicação, sendo possível que as partes estabeleçam as causas da ruptura do negócio jurídico, quais serão as consequências e também a forma pela qual será feita a comunicação da dissolução ao inadimplente. Deve-se ponderar, por fim, que essa autonomia não alberga a imposição de cláusulas contratuais desequilibradas e a consagração de práticas comerciais desleais tipicamente formuladas para contornar a proteção consumerista.

2.5 MOTIVOS PARA PREVISÃO DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

A existência da cláusula resolutiva tácita, em negócios jurídicos sinalagmáticos, aplicada de forma independente e carente de previsão, poderia levar ao questionamento sobre a necessidade de estipulação de cláusula resolutiva expressa pelas partes. Até mesmo porque, se é questionável nos Tribunais sua aplicação de forma automática e extrajudicial, qual seria a grande vantagem em tê-la de forma expressa no instrumento contratual?

De acordo com Araken de Assis, com a estipulação de uma cláusula resolutiva expressa afasta-se: *“qualquer dúvida ou incerteza quanto à importância de tal inadimplemento e subtraindo esse ponto a uma eventual apreciação pelo juiz”*³⁶. Ou seja, a cláusula resolutiva expressa daria às partes o poder de estabelecer a graduação e importância de suas relações, concedendo-lhes liberdade de estipular quais serão os incumprimentos considerados graves, as consequências do descumprimento e qual será o nível da vinculação existente entre as partes. Essa liberdade ganha traços de grande relevância, sobretudo quando rotineiramente aqueles que procuram o Poder Judiciário se queixam das incertezas das decisões, divergências de entendimentos sobre assuntos semelhantes e a ampla margem de interpretação atribuída aos juízes³⁷. Ademais, a previsão expressa de extinção pode reduzir o questionamento das partes quanto a sua aplicação e consequências³⁸.

³⁶ ASSIS, Araken de. Dos contratos em geral. In: ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza (Coord.). Comentários ao código civil brasileiro. Rio de Janeiro: Forense, v. 5, 2007. p. 582.

³⁷ GARCIA, Rebeca. Cláusula Resolutiva Expressa: Análise crítica de sua eficácia. Revista da Ajuris, V. 40, nº 131. Setembro de 2013.

³⁸ Não contentes com a cláusula resolutiva implícita, as partes frequentemente ajustam que a inexecução da obrigação importa na resolução de pleno direito. É a adoção da antiga 'lex commissoria', que as partes inserem como integrante do próprio negócio jurídico, e que opera a ruptura do vínculo como consequência da vontade mesma criadora deste. Não há, ao propósito, os mesmos problemas que acompanham a resolução tácita e nem a parte que lhe sofre os efeitos tem motivos de queixar-se de seu rigor, pois que foi ajustada expressamente, e aceita livremente a sua consequência. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, Instituições de Direito Civil, vol. III, Ed. Forense, 1993. p. 104- 105.

O segundo aspecto mencionado é ainda mais importante, pois a busca pelo Poder Judiciário não traz consigo apenas a carga de incerteza sobre a solução da lide, como também o grande tempo de espera para a conclusão de um processo. Não à toa a morosidade do Judiciário é a causa de mais da metade das reclamações realizadas no Conselho Nacional de Justiça³⁹ e alvo de constantes matérias sobre os motivos da lentidão nos provimentos judiciais⁴⁰.

Essas duas razões, por si só, têm o potencial de reduzir longos de anos de discussão entre as partes e a utilização indevida – e até mesmo desnecessária – do Poder Judiciário. Afinal, se os contratantes terão a prerrogativa de escolher pela ruptura extrajudicial da relação jurídica, poderão fazê-lo por simples comunicado da sua escolha direcionado à parte inadimplente. Isso representaria uma economia direta com os custos de um processo judicial (cada vez mais elevados), assim como a redução do tempo necessário para encerrar um vínculo contratual que se revela desinteressante ou inútil às partes.

Outra função relevante da previsão de ruptura expressa, relaciona-se ao ônus da resolução. Se a resolução pode ser manifestada pelo credor através de comunicado fundamentado, relega-se ao inadimplente o ônus de demonstrar que está em dia com suas obrigações e de se socorrer ao Poder Judiciário caso entenda necessário. Inclusive, nesta hipótese, o devedor estará ciente do risco de o Poder Judiciário limitar sua análise sobre o conteúdo da cláusula resolutiva, apenas avaliando sua legalidade e eficácia.

Portanto, além da inversão do ônus, a cláusula expressa também traz consigo um caráter intimidador e coercitivo, pois o devedor sabe que o seu descumprimento é suficiente para facultar ao credor a possibilidade de dissolução do vínculo, mediante simples comunicação a respeito de sua vontade⁴¹.

A condição expressa também é relevante como uma modelação de situações futuras e incertas, possibilitando que o contrato seja a fonte de soluções não previstas de maneira específica na lei ou cujo desfazimento do vínculo seria de difícil aplicação pelo Poder Judiciário. Trata-se, assim, de uma válvula de escape, que possibilita as partes especificarem a

³⁹ A morosidade da Justiça é a principal reclamação recebida pela ouvidoria do CNJ. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/62126-morosidade-da-justica-e-a-principal-reclamacao-recebida-pela-ouvidoria-do-cnj>. Consulta 23.01.2017.

⁴⁰ Por que a Justiça brasileira é tão lenta? Disponível em: http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2013/09/130920_lentidao_justica_pai_jf. Consulta 23.01.2017.

⁴¹ GARCIA, Rebeca. Cláusula Resolutiva Expressa: Análise crítica de sua eficácia. Revista da Ajuris, V. 40, nº 131. Setembro de 2013. p. 304.

importância das obrigações e a gravidade de seus descumprimentos, de maneira adaptada ao objeto contratado.

Notadamente, todas as previsões extintivas não poderão suplantar princípios como da boa-fé objetiva, função social do contrato e da probidade, nem, por certo, afastam a proteção típica de relações de consumo. Também não terão o condão de afastar a possibilidade do inadimplente procurar o Poder Judiciário com o fim de comprovar situações de abuso, ilegalidade, prática comercial desleal ou abusiva e até mesmo de comportamento contraditório do credor.

Assim, a condição expressa, sem dúvidas, é um instrumento que traz maior segurança jurídica às partes, pois se não é possível ter a certeza do adimplemento da outra parte, ao menos o desfazimento do vínculo se dará de maneira tranquila e eficaz, sobretudo em um cenário contratual cada vez mais dinâmico e de grande relevância para as transações econômicas.

2.6 CAUSAS E EFEITOS DA RESOLUÇÃO

A causa primária e natural da extinção do contrato é o cumprimento da obrigação. Por meio do adimplemento o devedor se desincumbe de sua obrigação e tem o direito de exigir do credor o comprovante de sua quitação. O Código Civil de 2002 enumera no artigo 320 os requisitos da quitação, que poderá se dar por instrumento particular, discriminando o valor, o nome do pagador, o tempo e o lugar de pagamento, acompanhado da assinatura do credor. Esse mesmo dispositivo deixa claro que ainda que não estejam presentes todos os requisitos, a quitação será válida se das circunstâncias ou de seus termos seja possível concluir que ela existiu. Além disso, o mesmo diploma civil prevê no artigo 322 que o pagamento da última quota estabelece, até que se prove em contrário, a presunção das anteriores estarem solvidas⁴².

Por outro lado, a causa não natural da extinção é o incumprimento, reconhecido como uma patologia no processo de existência da obrigação. O incumprimento pode ser voluntário ou involuntário. No primeiro caso, ele decorre da vontade ou por culpa do devedor, hipótese na qual tem incidência o artigo 475 do Código Civil de 2.002 e o inadimplente estará sujeito ao pagamento das perdas e danos a que deu causa. Já no segundo caso, o descumprimento é motivado por questões alheias à vontade do devedor, como o caso fortuito ou força maior, a

⁴² RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 191.

onerosidade excessiva ou ocorrência de situações imprevisíveis no momento da formação do contrato.

O inadimplemento ainda pode ser definitivo, quando a prestação se tornou totalmente inútil ao credor; ou não definitivo, quando parte da obrigação foi realizada, mas de modo imperfeito ou insuficiente. Esses conceitos também se aproximam do descumprimento total ou parcial da obrigação, sendo o primeiro aquele incumprimento absoluto e irreversível, que atinge a essência da prestação⁴³. Enquanto o segundo é o descumprimento parcial, mas que ainda possibilita o complemento pelo credor se não estiver prevista a possibilidade de o devedor enjeitá-la e se ainda lhe for útil o cumprimento⁴⁴.

Os efeitos que emergem da resolução serão retroativos e de efeitos *ex tunc*, como se a relação não tivesse existido entre as partes. Eventuais consequências jurídicas que tenham sido criadas pelo contrato até então vigente, deixam de existir e tudo volta ao *status quo ante*, como se contrato algum houvesse no plano jurídico. Todavia, em alguns contratos de prestação continuada, o efeito opera-se do inadimplemento em diante, como por exemplo em uma locação, em que não precisam ser devolvidas as prestações já recebidas, pois compatíveis com o uso do bem locado.

Os meios de extinção são aqueles já descritos neste artigo, sendo: (i) a rescisão, quando o fim do contrato decorre de uma formação nula, inexecutável ou anulável; (ii) resolução, ocorrendo após a formação do contrato e proveniente do inadimplemento ou incumprimento da obrigação e, (iii) a resilição, decorrente do ajuste de vontade das partes em extinguir o contrato e quando uma das partes declara unilateralmente a intenção de encerrar a relação.

Esclarecidas as generalidades em torno da extinção dos contratos, deve ser analisada, em específico, a incidência da cláusula resolutiva ao contrato de promessa de compra e venda imobiliária.

⁴³ Vale a nota sobre a quebra positiva do contrato, que é reconhecida pela doutrina como “Define-se a infração contratual positiva, genericamente visualizada, como uma lesão culposa da obrigação, que não tenha como fundamento a impossibilidade ou a mora. Consoante o Restatement (Second) of Contracts, a quebra positiva do contrato é o não cumprimento de um dever legal, quando exigível em face de um contrato...Numa visão dogmática atualizada, tem-se a violação positiva do contrato como um conceito descritivo a obter pela negativa. Abarca as hipóteses de cumprimento defeituoso da prestação principal, de incumprimento ou impossibilitação de prestações secundárias e de violação de deveres acessórios. A esses casos são aplicáveis as seguintes regras: direito à indenização pelos danos, a possibilidade de recusar legalmente a prestação e a de mover a exceção do contrato não cumprido” Quebra positiva do contrato, em AJURIS – Revista da Associação dos Juizes do RGS, Porto Alegre, nº 72, p. 105, mar. 1998. Apud RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 254.

⁴⁴ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 253.

3 A CLÁUSULA RESOLUTIVA, O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E AS ALTERAÇÕES DA LEI 13.097/2015

3.1 A PROMESSA DE COMPRA E VENDA E SUA RESOLUÇÃO

O Código Civil de 2.002 conceituou no artigo 481 o compromisso de compra e venda, indicando que é o contrato por meio do qual uma das partes se obriga a transferir o domínio e outro a pagar-lhe o preço⁴⁵. É um contrato de efeito translativo, mas que individualmente não tem o poder de transmitir a propriedade de uma parte a outra. Isso ocorre porque no sistema jurídico brasileiro, via de regra, a transferência da propriedade imóvel depende de escritura pública⁴⁶ e seu posterior registro no cartório de registro de imóveis⁴⁷. Portanto, a compra e venda é considerada uma promessa do vendedor ao adquirente do bem, sendo que essa promessa se perfectibiliza com a posterior escritura pública e seu registro no cartório competente⁴⁸.

Assim como em outros contratos bilaterais, a promessa de compra e venda também terá a incidência da cláusula resolutiva tácita, que permitirá o acesso ao Judiciário para solicitar o desfazimento do vínculo em caso de inadimplemento. Por outro lado, dependendo do tipo de empreendimento que é objeto de alienação, existe legislação específica aplicável neste tipo de contrato.

No caso de loteamentos, considerando para tanto aqueles empreendimentos que sofrem a subdivisão do terreno em lotes destinados à venda, com abertura de novas vias (Art.2º da Lei

⁴⁵ Caio Mário da Silva Pereira, conceitua a compra e venda como: “*Denomina-se compra e venda o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a transferir o domínio de uma coisa a outra pessoa, a qual, por sua vez, se obriga, como contraprestação, a pagar-lhe certo preço em dinheiro*” PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 169.

⁴⁶ O artigo 108 do Código Civil estabelece que imóveis com valor superior a 30 salários mínimos depende de escritura pública. O texto do artigo é o seguinte: “*Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País*”.

⁴⁷ Sobre o assunto, Luiz Antonio Scavone Júnior expõe que: “*A promessa de compra e venda nada mais é do que um contrato preliminar, mediante o qual o promitente comprador do imóvel se obriga a pagar o preço e o promitente vendedor, após receber o que avençou, se compromete a outorgar a escritura pública hábil à transferência da propriedade*”. SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 198.

⁴⁸ TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 11. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 288.

6.766/79), a legislação específica⁴⁹ indica que para ser efetivada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, o promissário comprador deve ser previamente informado do atraso, e se depois de notificado ele não purgar a mora dentro do prazo máximo de 30 dias, o contrato será considerado extinto.

Essa notificação deve ser realizada pelo cartório de registro de imóveis onde o processo de loteamento está registrado⁵⁰, procedendo-se o cancelamento do compromisso de compra e venda no caso de inércia do promissário comprador. Assim, a resolução administrativa demanda a observância de três requisitos básicos: (1º) o registro do compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis; (2º) notificação do devedor, realizada pelo oficial do cartório de registro de imóveis, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para regularizar a situação e purgar a mora e (3º) inércia do devedor durante o prazo legal, sem adimplir a dívida com seus acréscimos⁵¹.

De maneira diversa dos loteamentos, as incorporações imobiliárias⁵² são regulamentadas de maneira específica pela Lei 4.591/1964, e suas hipóteses de resolução podem estar previstas na Lei 4.591/64, Lei 6.766/1979, no Decreto-Lei 58/1937, no Decreto Lei 745/69 e na Lei 9.514/1997.

Por questões didáticas, subdividem-se as possibilidades de resolução em três hipóteses.

A primeira delas é nos contratos de incorporação imobiliária, garantidos por um pacto acessório de alienação fiduciária. Neste caso o artigo 26 da Lei 9.514/1997 prevê que vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituído em mora o fiduciante “consolidar-se-á,

⁴⁹ Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

...

⁵⁰ Nos termos da Súmula 76 do Superior Tribunal de Justiça: “A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”.

⁵¹ A opção pela resolução extrajudicial, realizada de maneira administrativa e com auxílio do cartório de registro de imóveis, é bastante questionada pela doutrina. Como expõe o jurista Serpa Lopes sobre o assunto: Imagine-se uma condição resolutória tácita apreciada sumariamente por um oficial de registro, que irá estabelecer a consequência máxima da rescisão e o cancelamento do ônus que dele deriva. O dispositivo em causa fere fundamentalmente a Constituição e com o agravante de que não há um recurso estabelecido dessa deliberação do oficial nem mesmo para o juiz sob cuja jurisdição esteja. LOPES, Serpa. Tratado de Direito Civil. vol. 4, p. 249.

⁵² As incorporações são conceituadas como um negócio jurídico através do qual o incorporador se obriga a promover a construção de unidades imobiliárias autônomas, destinadas à alienação por meio de pagamento à vista ou parcelado. SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 131.

nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do devedor fiduciário". A partir da consolidação da propriedade em nome do fiduciário no registro de imóveis, ele terá o prazo de 30 dias para promover o leilão público para alienação do imóvel. Além disso, reintegração do bem poderá se dar de forma liminar, dando ao ocupante/fiduciante o prazo de 60 dias para desocupação (artigo 30 da Lei 9.514/1997)⁵³.

A segunda hipótese, são as incorporações realizadas a "preço de custo"⁵⁴, nas quais a Lei 4.591/1964 também estipula a possibilidade de leilão público e extrajudicial para realizar a alienação da fração do terreno do condômino inadimplente. De acordo com o artigo 63, §1º, desta legislação, é permitido estipular em contrato que a falta de pagamento de 3 prestações do preço da construção, permitirá que se o débito não for quitado no prazo de dez dias contados da solicitação da comissão de representantes.

Assim, realiza-se um leilão extrajudicial visando a rápida substituição do condômino inadimplente e a retomada do custeio da fração do terreno que foi objeto de leilão. Os condôminos terão preferência na aquisição da fração leiloada e a comissão de representantes tem plenos poderes para transmitir o domínio que pertencia ao condômino inadimplente⁵⁵.

Por fim, a última hipótese, considerada aquela geral e dentro da qual estão submetidos a maioria dos contratos estipulados entre adquirentes e empreendedores imobiliários, aplica-se a resolução indicada no Decreto-lei 745/69, tratada de maneira específica no tópico abaixo.

3.2 RESOLUÇÃO DE CONTRATOS DE IMÓVEIS NÃO LOTEADOS FUNDAMENTADA NA APLICAÇÃO DO DECRETO-LEI 745/1969

Nos compromissos de compra e venda firmados entre compradores e incorporadores, a lei prevê a possibilidade de adoção de outros mecanismos para a dissolução contratual. Nesse

⁵³ CAMBLER, Everaldo Augusto. Responsabilidade civil na incorporação imobiliária. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 274.

⁵⁴ Na incorporação contratada pelo regime de administração, também denominada "a preço de custo", o incorporador promove o empreendimento e administra a sua execução, ficando a cargo da empresa construtora a execução da obra sendo de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes das unidades condominiais o custo integral da obra (art. 58, caput). A unidade condominial é oferecida mediante a prévia estimativa de seu valor, pagando o adquirente o preço com o transcurso da obra, arcando com o custo efetivo dos insumos utilizados, compra de materiais, variação salarial de mão de obra, custo de administração da obra, etc., como se ele próprio estivesse executando. CAMBLER, Everaldo Augusto. Responsabilidade civil na incorporação imobiliária. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 243.

⁵⁵ CAMBLER, Everaldo Augusto. Responsabilidade civil na incorporação imobiliária. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 275.

sentido, o primeiro artigo do Decreto-lei 745/1969 assim previa, antes de sua recente alteração de texto:

Art. 1º Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que dêles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação, judicial ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos, com quinze (15) dias de antecedência. (redação antiga)

Ou seja, o artigo 1º do Decreto-lei 745/69 aplicava-se a todos os contratos de compra e venda de imóveis não loteados, desprovidos de cláusula de arrependimento⁵⁶. Porém, exigia-se que o credor/vendedor interessado em desfazer a avença, constituísse o devedor previamente em mora. Essa comunicação deveria ser feita por meio de cartório de títulos e documentos ou por intermédio do Poder Judiciário.

Apesar da legislação possibilitar o desfazimento extrajudicial do contrato, o exemplo jurisprudencial corriqueiro era bastante refratário da aplicação automática do instituto⁵⁷.

As razões decorrem da descrença na capacidade das partes em decidirem de quem é a culpa pela mora, a potencial infringência aos direitos de ampla defesa e contraditório e a inafastabilidade do Poder Judiciário. Somado a isso, também se fundam na possibilidade de defesa calcada no adimplemento substancial do contrato ou na exceção do contrato não cumprido, cuja aplicação dependeria de prévia análise judicial.

Assim, mesmo com a existência no texto legal, não se concretiza na prática a resolução extrajudicial de compromissos de compra e venda. Seja por receio do credor/lesado ou pela possibilidade de reversão da dissolução no Poder Judiciário.

Então, o vendedor, mesmo diante de um inadimplente contumaz e de evidente incapacidade para honrar suas obrigações, deveria recorrer ao Poder Judiciário para primeiro ver declarada a resolução contratual, para somente após o trânsito em julgado da decisão readquirir a plena disposição sobre a unidade imobiliária envolvida no contrato desfeito. Isso se o comprador inadimplente já não estivesse na posse do imóvel, o que obrigaria a

⁵⁶ Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

⁵⁷ Apesar da expressão de pleno direito, têm os Tribunais entendido ser necessária a intervenção judicial, sendo a sentença, neste caso, de natureza meramente declaratória. Por essa razão, e porque há uma cláusula resolutiva tácita em todo o contrato bilateral (cf. art. 1.092, parágrafo único – atual art. 475 do novo Código Civil), não se vislumbra utilidade em tal pacto. GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das obrigações – parte especial*. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 75.

incorporadora a retomá-lo através de medida de reintegração de posse, adotada somente após a declaração de rescisão contratual. Enfim, os problemas práticos eram evidentes e o caminho a ser perseguido pelo credor era bastante sinuoso e demorado.

De outra via, obviamente que não é possível ignorar as situações de abuso dos vendedores, que poderiam estar inadimplentes com suas obrigações perante o comprador - como por exemplo atrasados no período para entrega das obras -, mas ainda assim continuavam a cobrar correções, juros e até multas e parcelas indevidas. Isso sem contar as propostas de distratos com multas abusivas e desconsideração do histórico financeiros e dos pagamentos já realizados pelos adquirentes que se tornaram inadimplentes.

Para bem ou para o mal, por meio da conversão da Medida Provisória 659/2014, foi editada a Lei 13.097/2015. Dentre os diversos temas que ela tratou⁵⁸, modificando desde matérias tributárias até os compromissos de compra e venda, foi alterada a redação do artigo 1º do Decreto-Lei 745/69, passando a vigorar com o seguinte texto:

Art. 1º. Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação.

Parágrafo único: 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 base jurídica de aplicação permaneceu a mesma, ou seja, a resolução se operaria de pleno direito apenas nos compromissos de compra e venda sem cláusula de arrependimento. O mecanismo de comunicação ao inadimplente também foi mantido, sendo realizado por cartório de títulos documentos ou por meio de interpelação judicial.

Todavia, a grande alteração foi um aprofundamento da redação, passando a constar que decorrido o prazo indicado na interpelação, o compromisso estaria resolvido de pleno direito.

⁵⁸ A base da Medida Provisória 656/2014 era assim descrita pela Comissão Mista nº 44/2014, responsável pela análise do texto: Os principais fundamentos da MP são (i) alterar a legislação tributária federal para, basicamente, renovar vários benefícios tributários que estão próximos de acabar; (ii) aprimorar a legislação de registros públicos de imóveis; (iii) criar a Letra Imobiliária Garantida (LIG), disciplinando sua emissão e, ao mesmo tempo harmonização a legislação de outros títulos de créditos com a instituição de novo instrumento, e (iv) promover alterações na disciplina dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Disponível em: http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1293518&filename=PAR+44+MPV65614+%3D%3E+MPV+656/2014. Acessado em 01.02.2017.

De acordo com o fundamento contido na emenda nº 52 à Medida Provisória 656/2014, a modificação do texto do Decreto-Lei 745/69 era necessária para “*se adequar às exigências de celeridade e segurança jurídica do atual mercado imobiliário, bem como ao entendimento consolidado em nossos Tribunais Pátrios*”. Assim, a alteração tinha seu fundamento justificado em três pilares principais.

A primeira, pela necessidade de adequação técnica do texto legal, que causava divergência se o inadimplemento indicado na redação do art.1º se referia ao simples não pagamento pontual (*mora ex re*, art. 397, *caput*, do CC) ou se era necessária a prévia interpelação para considerar o devedor constituído em mora (§1º do art. 397 do CC). Tendo em vista que a jurisprudência tendia a interpretar que a mora no pagamento era *ex re*, servindo a interpelação apenas para convertê-la em inadimplemento absoluto, justificava-se a adequação do texto de lei. Para tanto, foi utilizado o julgamento do Superior Tribunal de Justiça sobre o assunto⁵⁹.

O segundo fundamento era que o texto legal deveria expressamente prever que a interpelação seria imprescindível para converter ou convolar a mora em inadimplemento absoluto, independente de registro do compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis⁶⁰.

O terceiro e derradeiro fundamento, era a inserção do parágrafo primeiro no art. 1º, para constar que uma vez promovida a interpelação e decorrido o prazo nela indicado, sem que o comprador inadimplente elidisse a mora que já havia incorrido, operar-se-ia de pleno direito a resolução contratual. Como justificativa, explicitou-se que essa alteração era necessária para atender às exigências de rapidez das transações no mercado imobiliário, liberando o credor – muitas vezes já prejudicado – de ter que se socorrer do poder Judiciário⁶¹.

Ademais, defendia-se que essa alteração apenas traria equiparação das regras de resolução previstas para os imóveis não loteados àquelas estabelecidas para os imóveis

⁵⁹ Nos casos de compromisso de compra e venda, há perfeito seccionamento entre o momento da mora e do inadimplemento absoluto, como fases estanques e distintas. A mora ocorre com o não pagamento no tempo devido, ajustado no contrato. O inadimplemento absoluto, contudo, só se opera após o transcurso do prazo concedido na interpelação para purgá-la. STJ; 4ª T.; RESP 15489/SP; Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; J. 6/6/1994.

⁶⁰ Nesse sentido a Súmula 76 do STJ: “A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor.”

⁶¹ Texto justificativo da emenda nº 32 à Medida Provisória 656/2014. Disponível em: http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1293115&filename=EMC+52/2014+MPV65614+%3D%3E+MPV+656/2014. Acessado em: 01.02.2017.

loteados, que já permitiam a resolução extrajudicial e de pleno direito nas situações de inadimplência absoluta (art. 32 da Lei 6.766/79).

Analizando os fundamentos da emenda nº 52, a Comissão Mista responsável pela Medida Provisória 656/2014 expressou sua concordância com a alteração de texto legal⁶², e na sequência a Medida Provisória nº 656/2014 foi convertida na Lei 13.097/2015, alterando-se em definitivo o texto do art. 1º do Decreto-Lei 745/69.

Isto é, se antes existia alguma dúvida, com a nova redação legal essa incerteza não poderia mais existir. Uma vez encontrado o suporte fático que dá fundamento à aplicação da norma (inadimplemento do comprador em contrato de compra e venda sem cláusula de arrependimento), acompanhada do procedimento de convolação da mora (interpelação do devedor via cartório de notas ou por meio judicial), a consequência jurídica invariavelmente seria a resolução do contrato de pleno direito e sem intervenção judicial.

Assim, a partir da constatação da inércia do devedor já interpelado, a incorporadora retomaria os direitos de disposição sobre a unidade imobiliária, devolvendo eventual saldo residual ao inadimplente ou cobrando as multas e demais encargos contratualmente avençados. Esta solução, contudo, advirta-se, também está passível a análise: não se permite que condições e práticas comerciais abusivas possam vir a beneficiar a incorporadora frente ao consumidor.

Apesar da previsão expressa, como se verá no tópico abaixo, o entendimento atual e majoritário dos Tribunais pesquisados é que a cláusula de resolução de pleno direito, nos compromissos de compra e venda, depende de prévia intervenção judicial. Essa situação é justificada nos julgamentos, sobretudo, pela autoridade exclusiva do Poder Judiciário analisar a existência da mora, quem lhe deu causa e se o evento é capaz de acarretar a ruptura da relação.

3.3 ENTENDIMENTO DOS TRIBUNAIS SOBRE A RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA. PROPOSTA DE LEITURA SOBRE O TEMA

No intuito de encontrar o entendimento atual dos Tribunais sobre a redação do Decreto-Lei 745/69, foi realizada a pesquisa da seguinte expressão: "*cláusula resolutiva expressa*" e

⁶² A emenda nº 52 altera o art. 1º do Decreto-Lei nº 745, de 1969, para acelerar a resolução extrajudicial das promessas de compra e venda de imóveis no caso de inadimplemento do comprador. Consideramos a medida relevante para garantir a proteção tanto de compradores quanto de vendedores de imóveis. Disponível em: http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1293518&filename=PAR+44+MPV65614+%3D%3E+MPV+656/2014. Acesso em: 01.02.2017, 23:08.

“*compromisso de compra e venda*”. A pesquisa limitou o período a julgados de 2015 a novembro de 2016 no Tribunal de Justiça do Paraná e sem limite temporal no STJ, mas buscando apenas decisões colegiadas.

Com base nesses argumentos de pesquisa foram encontrados 26 acórdãos tratando diretamente do tema e 8 indiretamente no Tribunal Paranaense. Já no Superior Tribunal de Justiça foram localizados 10 acórdãos tratando diretamente do tema e 7 indiretamente.

No Superior Tribunal de Justiça, o caso que mais ilustra o entendimento atual é proveniente da Quarta Turma, no julgamento do Recurso Especial nº 620787/SP, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão. Neste julgamento foi fixado que mesmo se o compromisso de compra e venda tivesse cláusula resolutiva expressa, sua aplicação dependeria da apreciação do Poder Judiciário, em razão da necessidade de respeito ao princípio da boa-fé objetiva que norteia todos os contratos⁶³.

Esse entendimento se baseou em outros julgamentos do STJ a respeito do tema, sobretudo nos votos extraídos do AgRg no Ag. nº 1.004.405/RS, de relatoria do Ministro Aldir Passarinho⁶⁴; no REsp nº 204.246/MG, de relatoria do Ministro Sálvio de Figueiredo⁶⁵ e no voto do Ministro Ruy Rosado Aguiar no REsp nº 237.539/SP, cuja decisão pode ser assim resumida:

Logo, o litígio há de ser solucionado em Juízo, e no processo será apreciada não apenas a existência da cláusula, mas também a verificação das circunstâncias que justifiquem a resolução do contrato, pois bem pode acontecer que o inadimplemento não tenha a gravidade suficiente para extinguir o contrato. Com isso quero dizer que a cláusula de resolução expressa não afasta, em princípio, a necessidade da manifestação judicial, para verificação dos pressupostos que justificam a cláusula de resolução. A própria lei já tratou de flexibilizar o sistema do Código ao exigir a notificação prévia (art. 1º do DL 745/69), a mostrar que as relações envolvendo a compra e venda de imóveis, especialmente em situação como a dos autos, de conjunto habitacional para população de baixa renda, exigem tratamento diferenciado, com notificação prévia e apreciação em concreto das circunstâncias que justificam a extinção do contrato, atendendo ao seu fim social.

Ao final do seu voto, o Ministro Ruy Rosado deixou claro que a regra no ordenamento jurídico brasileiro é a resolução operada em juízo, pois somente ali será devidamente apreciada a defesa do inadimplente e as causas que impediriam a extinção do contrato.

⁶³ STJ, REsp 620787/SP, Quarta Turma, Relatoria Min. Luis Felipe Salomão, julgado 28/04/2009, v.u.

⁶⁴ STJ, AgRg no Ag. nº 1.004.405/RS, rel. Ministro Aldir Passarinho, julgado 05/08/2008, v.u.

⁶⁵ STJ, REsp nº 204.246/MG, rel. Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 10/12/2002, v.u.

Seguindo o mesmo entendimento destacam-se os seguintes casos: AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão⁶⁶; AgRg no REsp 969.596/MG, Rel. Ministro João Otávio de Noronha⁶⁷; REsp nº 88712/SP, Rel. Ministro Barros Monteiro⁶⁸ e REsp nº 1.342.754/RJ, rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino⁶⁹.

Com um entendimento, em tese, divergente, foi encontrado apenas o caso REsp nº 64.170/SP, de relatoria da Ministra Eliana Calmon, assim resumido: *“O contrato com cláusula resolutiva expressa, para ser rescindido por inadimplemento, dispensa rescisão formal pelo Judiciário”*⁷⁰. A julgar pelo teor da ementa, o STJ parecia ter decidido que o termo de ocupação de imóvel, conversível em compra e venda e detendo cláusula resolutiva, poderia ser dissolvido pela via extrajudicial. Contudo, na verdade a Corte Superior não ingressou no debate direto do tema e tratou desse assunto de maneira superficial apenas para anular o acórdão local e determinar novo julgamento do caso pelo Tribunal de Justiça de São Paulo⁷¹. Então, mesmo com o aparente reconhecimento de eficácia da cláusula resolutiva expressa, na verdade esse posicionamento não foi definitivo e não teve o condão de prevalecer sobre outros entendimentos da mesma Corte. Assim, em suma, não foram encontrados entendimentos divergentes sobre esse tema no STJ.

Por sua vez, os julgamentos do Tribunal de Justiça do Paraná não desbordam do entendimento fixado pelo STJ. Ou seja, em se tratando de compromisso de compra e venda de imóveis, se faz necessário o reconhecimento judicial do inadimplemento para ser possível sua resolução. Para tanto, observa-se que no período de pesquisa (2015-2016) foram encontrados 26 acórdãos tratando diretamente do tema, assim divididos:

TJPR - 6ª Câmara Cível	4 decisões.
------------------------	-------------

⁶⁶ STJ, AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 07/03/2013, v.u.

⁶⁷ STJ, AgRg no REsp 969.596/MG, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/05/2010.

⁶⁸ STJ, REsp 88712/SP, Rel. Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 24/09/2001.

⁶⁹ STJ, REsp nº 1.342.754 – RJ, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 23.10.2002.

⁷⁰ STJ, REsp 64.170/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 15/08/2000.

⁷¹ Também é interessante o julgamento realizado no REsp nº 116.276, de relatoria do Ministro Eduardo Ribeiro. Neste caso, o STJ entendeu que tendo em vista que o objeto da discussão era um termo de ocupação (contrato atípico) era plenamente válida e eficaz a cláusula resolutiva prevista de maneira expressa. Assim, o inadimplemento não dependeria de prévia notificação (aplicável apenas em casos de compromisso de compra e venda) e a cláusula extintiva era eficaz. A ementa é assim resumida: Cláusula resolutiva expressa. Validade e eficácia de sua previsão em contrato que, embora tendente a conduzir a alienação de imóvel, não configura compromisso de compra e venda. (REsp 116.276/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/1997, DJ 22/04/1997, p. 14428)

TJPR - 7ª Câmara Cível	6 decisões.
TJPR - 11ª Câmara Cível	6 decisões.
TJPR - 12ª Câmara Cível	4 decisões.
TJPR - 17ª Câmara Cível	3 decisões.
TJPR - 18ª Câmara Cível	3 decisões.

Os desembargadores do TJPR que seguiram o entendimento fixado pelo STJ são: Dalla Vecchia⁷²; Lenice Bodstein⁷³; Mario Nini Azzolini⁷⁴; Ruy Muggiati⁷⁵; Vilma Régia Ramos de Rezende⁷⁶; Francisco Cardozo Oliveira⁷⁷; Roberto Portugal Bacellar⁷⁸; Prestes Mattar⁷⁹; Hamilton Rafael Marins⁸⁰; João Antônio De Marchi⁸¹; Ramon de Medeiros Nogueira⁸²; Victor Martim Batschke⁸³; Luiz Sérgio Neiva de Lima Vieira⁸⁴; Denise Antunes⁸⁵; Luis Espíndola⁸⁶; Marcelo Gobbo Dalla Dea⁸⁷; Luciano Carrasco Falavinha Souza⁸⁸; Luciane Bortoleto⁸⁹; Mário Helton Jorge⁹⁰; Fernando Paulino da Silva Wolff Filho⁹¹; Lauri Caetano da Silva⁹²; Francisco Jorge⁹³

⁷² Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1515968-1; AI - 1278311-6

⁷³ Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1488197-3

⁷⁴ Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1458033-5

⁷⁵ Tribunal de Justiça do Paraná. AC - 1324159-7

⁷⁶ Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1094571-8

⁷⁷ Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1136043-1

⁷⁸ Tribunal de Justiça do Paraná. AC - 1431808-8

⁷⁹ Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1353141-0

⁸⁰ Tribunal de Justiça do Paraná. AC - 1284816-3

⁸¹ Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1036325-6

⁸² Tribunal de Justiça do Paraná. AC - 1537719-2

⁸³ Tribunal de Justiça do Paraná. AI - 1291077-7; AI - 1318192-5; AI - 1271258-6; AI - 1271551-2; EDC - 1036949-6/01

⁸⁴ Tribunal de Justiça do Paraná. AC - 1066501-5

⁸⁵ Tribunal de Justiça do Paraná, AI - 1517347-0;

⁸⁶ Tribunal de Justiça do Paraná, AC - 1441709-3

⁸⁷ Tribunal de Justiça do Paraná, AI - 1480423-6

⁸⁸ Tribunal de Justiça do Paraná, AC - 1473929-2; AI - 1324393-9

⁸⁹ Tribunal de Justiça do Paraná, AC - 1419714-7

⁹⁰ Tribunal de Justiça do Paraná, AI - 1524445-2

⁹¹ Tribunal de Justiça do Paraná, AC - 1477725-0

⁹² Tribunal de Justiça do Paraná, AC - 1312763-0

⁹³ Tribunal de Justiça do Paraná, AC - 1317775-0

Merece destaque a decisão no Agravo de Instrumento nº 1353141-0, da 6ª Câmara Cível, assim resumida: “*Cláusula resolutória expressa que não opera efeitos de pleno direito. Necessidade de declaração judicial da efetiva rescisão do contrato. Impossibilidade de simples continuidade do feito*”⁹⁴. Da mesma forma no Agravo de Instrumento nº 1036325-6, assim resumida: “*Necessidade de manifestação judicial para a resolução do contrato. Precedentes do STJ e desta Corte de justiça*”⁹⁵.

As decisões da 7ª Câmara Cível também foram nesse sentido, destacando-se a do Agravo de Instrumento nº 1291077-7, assim resumida: “*A orientação firmada pelo STJ é condicionar a reintegração de posse à necessidade de declaração judicial da rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, independente da existência de cláusula resolutória expressa no respectivo contrato*”⁹⁶.

Como visto, o entendimento dos Tribunais pesquisados, com raras exceções, prevê que independentemente da previsão contratual, a cláusula resolutiva expressa demanda a declaração judicial para surtir os efeitos. Sem a manifestação judicial, o contrato não pode ser dissolvido e as partes ficam impedidas de retomar os direitos sobre o imóvel. Os principais fundamentos desse posicionamento foram que: (i) apenas o Poder Judiciário detém condições de analisar a culpa pela ocorrência da mora; (ii) o Poder Judiciário poderá avaliar os princípios da boa-fé e quem deu causa ao fim da relação; (iii) através de um processo judicial é possível a análise do adimplemento substancial da relação e da exceção do contrato não cumprido; (iv) inafastabilidade da apreciação desse tema pelo Poder Judiciário; (v) somente por meio do processo judicial é possível o respeito à ampla defesa e o contraditório, sendo que apenas a sentença pode declarar o fim de uma relação jurídica, permitindo-se após esse ato a reintegração das partes ao *status quo ante*.

Acredita-se que mesmo com a nova redação dada ao artigo 1º do Decreto-Lei 745/66, dificilmente os Tribunais, com base nestes dados coletados e fundamentos invocados, modificarão o entendimento praticamente consolidado, pois mesmo o aprofundamento da redação não será capaz de superar os fundamentos utilizados na maioria das decisões acima indicadas. Ou seja, simplesmente reforçar na legislação que o compromisso de compra e venda é resolvido de pleno direito no caso de inadimplemento absoluto da parte, não descarta a

⁹⁴ Tribunal de Justiça do Paraná, TJPR - 6ª C.Cível - AI - 1353141-0. Relator Des. Prestes Mattar. v.u. julgado em 01.09.2015.

⁹⁵ TJPR - 6ª C.Cível - AI - 1036325-6. Relator Des. João Antônio De Marchi. v.u. julgado em 03.03.2015.

⁹⁶ TJPR - 7ª C.Cível - AI - 1291077-7. Relator Des. Victor Martim Batschke. v.u. - julgado em 27.10.2015.

incidência de todos os pontos que foram indicados nos parágrafos acima, utilizados para afastar a hipótese de resolução contratual de forma extrajudicial.

Mesmo assim, ao que tudo indica os Tribunais pesquisados continuarão a utilizar os mesmos argumentos, ignorando o texto de lei (já reformado) e esvaziando o conteúdo da cláusula resolutiva expressa, cuja previsão no contrato será meramente formal e para justificar um pedido de dissolução da relação no Judiciário.

3.4 LEITURA CRÍTICA DO TEMA

Não se defende aqui a impossibilidade de o Poder Judiciário atuar nos casos de resolução, mas sim que ele deve limitar sua intervenção. Isto é, deve concentrar sua análise apenas na verificação da existência do suporte fático que deu origem à resolução, se os procedimentos formais previstos nas leis específicas foram seguidos, se a relação consumerista foi preservada e se nenhum princípio foi desrespeitado pelas partes envolvidas.

A intenção, portanto, é que o Poder Judiciário seja chamado apenas naquelas situações em que realmente sua intervenção é necessária, atuando muito mais nas consequências do desfazimento, do que propriamente no demorado caminho até a declaração da resolução.

Obviamente que mesmo nessas hipóteses o devedor permaneceria com o pleno direito de bater às portas do Judiciário para demonstrar eventual abuso, o cumprimento substancial da obrigação ou o descumprimento anterior do próprio credor, o que afastaria a eventual mora ou o inadimplemento. Mas, em todas essas situações, quem carregaria o ônus processual e a consequente demora da resposta judicial seria o devedor. Não se relegaria ao credor – já prejudicado pelo inadimplemento – o dever de ter que esperar uma sentença declarando o negócio jurídico resolvido.

Infelizmente, na intenção de preservar o devedor de boa-fé e resguardar os princípios incidentes no Direito Privado e de consumo, os Tribunais podem estar penalizando sobremaneira o credor. Por isso, a leitura que se propõe não é de afastar a possibilidade de defesa com base na boa-fé, no adimplemento substancial ou na exceção do contrato não cumprido. Contudo, não se pode ignorar as circunstâncias atuais e prejudicar ainda mais aquele que já está arcando com o inadimplemento da outra parte⁹⁷. Além disso, deve-se lembrar que

⁹⁷ Nesse sentido, o artigo 7.3.1 formulado pelo Instituto Internacional para a Unificação do Direito Privado (UNIDROIT) expressamente prevê a possibilidade da parte prejudicada ver extinto o contrato diante do inadimplemento de obrigação essencial da outra. Portanto, entende-se, neste estudo, que no caso de

não há decisão sem consequência: não é apenas o “Mercado” (despersonalizado) que pode ser prejudicado, mas igualmente a pessoa-consumidor que acaba, em último grau, arcando com o custo do risco de inadimplemento alheio.

Além disso, realmente não faria sentido permitir que os loteamentos tenham uma regra bastante semelhante (onde se permite a resolução de pleno direito precedida por interpelação), para ter uma regra diferente nos compromissos de compra e venda firmados em imóveis incorporados.

Não sendo isso o bastante, a expressão do artigo 474 do Código Civil é precisa, assim como aquela trazida na nova redação do artigo 1º do Decreto-Lei 745/79, os quais preveem que a cláusula resolutiva expressa opera-se de pleno direito. E de pleno direito, significa que não demanda a intervenção judicial. Neste aspecto, não parece ser adequado interpretar o texto legal de maneira diversa daquilo que está redigido. Em algumas situações o conflito direto de normas ou as próprias cláusulas abertas permitem – e até mesmo demandam – o preenchimento do conteúdo pelo Poder Judiciário. Mas isso não é o que acontece com o texto legal já completo e taxativo em seu comando.

Como se viu em outros trechos deste artigo, a legislação incidente na resolução da compra e venda foi ainda mais específica. Tanto que os fundamentos para a aprovação da lei fundamentaram justamente na necessidade de maior agilidade e eliminação de qualquer dúvida da possibilidade de extinção do negócio de forma extrajudicial.

Assim, seguir pelo caminho que vem sendo adotado pelos Tribunais pesquisados, como visto no tópico anterior, somente se alcançará o desrespeito ao texto legal, fragilizando cada vez mais a cláusula resolutiva expressa e tornando sua aplicação equivalente à cláusula resolutiva tácita. Ou seja, desprestigia-se o texto legal e a própria vontade manifestada pelas partes no contrato e a própria proteção dos contratantes (consumidores ou não) envolvidos.

Dentro de todo esse contexto, o que se busca aqui é uma maior razoabilidade e coerência na leitura do tema, pois a nova redação do texto de lei não deixou dúvidas nem isenta hipóteses de abuso de análise. A intervenção do Poder Judiciário somente é necessária naquilo que as partes não tenham previamente regulado de forma adequada, ou eventualmente quando a ela impostas por meio de cláusulas abusivas, sendo do devedor, em regra, o ônus de buscar o socorro Judicial para a defesa de seus interesses. Somente assim será respeitada o interesse

inadimplemento da obrigação primária de pagamento do preço, o credor detém pleno direito de ver extinto – de pleno direito – o contrato.

contratual (como o acesso à moradia, por exemplo) manifestado no contrato, garantindo a segurança e manutenção do equilíbrio contratual, preservando-se não só o “Mercado”, mas as pessoas que o compõem.

4 CONCLUSÕES

Nos últimos anos o mercado imobiliário brasileiro sofreu grandes transformações. No início, teve um aumento exponencial no lançamento de empreendimentos, motivado pelo fácil acesso ao crédito e aumento no número de vendas. Todavia, a matriz econômica consumista não teve uma vida perene, causando uma forte recessão no país. Em razão disso, promessas deixaram de ser cumpridas e houve o aumento significativo do inadimplemento contratual, que por sua vez intensificaram as demandas judiciais e trouxeram renovada importância aos dispositivos jurídicos para resolução dos contratos de compra e venda.

Como visto no artigo, sob o marco do novo código civil, ainda que o artigo 474 seja claro quanto a natureza de pleno direito da cláusula resolutiva expressa, os tribunais vinham seguindo a linha de intervenção judicial em todos os casos. No entanto, com o advento da Lei 13.097/2015, renovam-se as possibilidades de resolução de contratos por meios extrajudiciais, através da reiteração do pleno direito de contratos expressos. Em vista disso, a proposta inicial do presente estudo consistiu em fazer uma leitura crítica a respeito da aplicação da cláusula resolutiva expressa pelos Tribunais, e expor as mudanças trazidas pela Lei 13.097/2015 no mercado imobiliário.

Para alcançar esse objetivo, o presente artigo analisou a possibilidade de resolução de pleno direito nos contratos de compra e venda imobiliária – adotada aqui a expressão de pleno direito como aquela que prescinde da intervenção judicial – e procurou trazer de forma singela uma visão atual dos Tribunais propondo uma interpretação mais adequada do texto legal.

Para tanto, foram traçadas as principais diferenças entre a cláusula resolutiva tácita (legal) e a cláusula resolutiva expressa (convencional). No primeiro caso, ela encontra-se prevista no art. 475 do Código Civil e aplica-se em todos os contratos bilaterais, permitindo a dissolução do negócio jurídico em caso de inadimplemento das partes. Todavia, é imprescindível a manifestação do Poder Judiciário sobre a questão, pois somente o juiz terá a competência para analisar o caso concreto e declarar a ruptura da relação jurídica afetada pelo inadimplemento.

Já no segundo caso, a cláusula é convencional porque decorre da estipulação pelas partes e tem sua aplicação, em tese, de forma automática e sem intervenção judicial, encontrando fundamento no art. 474 do Código Civil. Diz-se que sua aplicação é “em tese” automática, porque principalmente nos contratos de compra e venda, os Tribunais têm considerado a cláusula resolutiva expressa completamente ineficaz, entendendo que ela sempre dependerá da intervenção do Poder Judiciário para ser legitimada. Por esse entendimento, equipara-se a cláusula resolutiva expressa à tácita, uma vez que ambas sempre dependerão do crivo judicial para serem aplicadas no caso concreto.

Como foi destacado ao longo do trabalho, os principais fundamentos para o desprestígio da aplicação automática da cláusula resolutiva expressa são a inafastabilidade do Poder Judiciário; a potencial ofensa aos direitos de ampla defesa e contraditório do devedor; a possibilidade da alegação de adimplemento substancial do contrato e exceção do contrato não cumprido; a necessária análise do inadimplemento sob a perspectiva da boa-fé objetiva, e a própria discussão a respeito da responsabilidade pela mora.

Portanto, após a análise dos julgamentos atuais sobre o tema, conclui-se que a interpretação considera que independentemente da previsão contratual, o Poder Judiciário detém autonomia exclusiva para analisar o caso concreto e ao final de um processo judicial declarar resolvido o contrato por inadimplemento. Para o credor que pretenda ver desfeito o negócio jurídico, caberá ingressar no tormentoso mundo das demandas judiciais, aguardando a solução – reconhecidamente demorada e custosa - do Estado sobre o conflito.

Em contrapartida, o texto do artigo 1º do Decreto-Lei 745/69 foi alterado após a conversão da MP 656/2014 na Lei 13.097/2015. Além de adequação do texto para torná-lo mais técnico, previu-se no parágrafo único que: “*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 interpelado o devedor. Portanto, uma vez ultrapassado o prazo de 15 dias contados da interpelação do devedor para purgar a mora, o inadimplemento seria convolado em absoluto e o contrato estaria resolvido de pleno direito.

Pelas justificativas expostas na Medida Provisória que deu origem à Lei 13.097/2015, a nova redação não deixa mais dúvidas e sua razão de existir é porque o setor imobiliário demanda mecanismos de solução da inadimplência de forma rápida, não sendo necessário procurar o Judiciário para ter a declaração de resolução do negócio jurídico nas hipóteses estipuladas entre as partes.

Essa alteração no texto legal foi bastante comemorada pelo setor imobiliário, sobretudo em uma época de recessão e na qual a busca pelo Poder Judiciário se apresenta como um caminho extremamente demorado. No entanto, ainda não se conhece qual será realmente o posicionamento do Poder Judiciário sobre o tema. Tendo em vista que a alteração do texto legal é bastante recente e o mercado imobiliário nacional sofreu forte retração – como outros tantos setores de produção na economia nacional –, somente com o tempo a postura dos Tribunais será conhecida. Isto é, se passarão a aplicar a legislação na forma como foi concebida, até porque dúvidas o texto não deixa mais, ou se manterão o entendimento que a cláusula resolutiva expressa é mero instrumento que dependerá sempre do crivo judicial para ser eficaz.

A leitura defendida por esse artigo entende que o texto do novo artigo 1º do Decreto-Lei 745/69 deve ser respeitado, pois não deixou margem para interpretações - diante do inadimplemento no contrato de compra e venda imobiliário, a inércia do devedor interpelado acarreta a extinção da relação jurídica. Até mesmo porque, o inadimplemento de questão essencial autoriza o credor extinguir o contrato. Esta conclusão, no entanto, não afasta o reconhecimento da necessidade de proteção contratual do consumidor, assim como o reconhecimento, eventual e em casos específicos, de que tal liberdade possa ter sido exercida com abuso ou por meio de cláusula abusiva. O reconhecimento de autonomia do contratante é, portanto, limitado e o próprio Judiciário pode apreciar os casos em ela tenha sido desrespeitada. Não se pode, contudo, presumir que o exercício da liberdade individual é sempre viciada, carente de equilíbrio e/ou que é indispensável a intervenção estatal no contrato. Não se pretende, todavia, esgotar a discussão, mesmo porque a alteração é recente e carente de debate no Poder Judiciário.

Portanto, acredita-se que diante do novo texto legal, o dever de procurar o Poder Judiciário, caso entenda necessário, passa a ser do inadimplente interpelado, inclusive buscando identificar eventual abuso que tenha sido cometido. Isto é, se o mesmo entender que está sendo indevidamente encerrado o negócio jurídico, se ele pretende se defender alegando o adimplemento substancial do contrato, com a exceção do contrato não cumprido ou com base nos princípios de boa-fé, será seu o ônus de ingressar nas vias judiciais para afastar a dissolução do contrato. Nesses casos o devedor poderá levar a causa ao Judiciário dentro do prazo da notificação de constituição da mora, defendendo-se ou afastando-a, de acordo com o caso, a extinção da relação através da tutela judicial. Tais dispositivos, no entanto, não significam que

o Poder Judiciário ficará completamente alheio à situação ou que será desrespeitado o comando da inafastabilidade da sua apreciação de toda e qualquer questão.

O que não parece ser adequado é protelar o fim de um contrato, esperando que o credor – na maioria dos casos já prejudicado pelo inadimplemento - tome a iniciativa e dependa do pronunciamento judicial para ver desfeita a relação. Até mesmo porque, se as partes contratualmente estipularam a cláusula resolutiva de maneira expressa, subentende-se que elas estariam cientes dos riscos da sua incidência e qualificaram a gravidade dos descumprimentos que acarretariam o fim da relação. Casos específicos, de eventuais abusos, deveriam ser apreciadas, portanto, em específico e não presumidas em geral.

Em conclusão, a autonomia privada e a liberdade de contratar são direitos fundamentais, que devem ser reconhecidos pelo Estado e protegidos nas relações entre os particulares. Dentro dessa perspectiva, entende-se que a autonomia negocial das partes deve ser privilegiada, sobretudo para evitar o esvaziamento do texto legal e a interferência do Poder Judiciário em temas que não dependem de sua intervenção para serem eficazes na prática. Acredita-se que a confiança e previsibilidade permitem um ambiente mercadológico mais saudável e reduzem os custos de transação, pois salvaguardam o cumprimento das obrigações assumidas pelos agentes econômicos, sem a interferência indevida na relação livremente concebida pelos contratantes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR, Ruy Rosado. O poder Judiciário e a concretização das cláusulas gerais: limites e responsabilidade. **Revista da Faculdade de Direito UFRGS**, v. 18, 2000.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **Da extinção do contrato: artigos 472 a 480. Comentários ao novo código civil**. Rio de Janeiro: Forense, v. 6, t. II, 2011.

ASSIS, Araken de. **Resolução do contrato por inadimplemento**. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

ASSIS, Araken de. **Dos contratos em geral**. In: **ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza (Coord.). Comentários ao código civil brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, v. 5, 2007.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. UNB, 1999.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade civil na incorporação imobiliária**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

CATALAN, Marcos Jorge. **Descumprimento contratual**. 1ª ed. 3ª reimpr. Curitiba: Juruá, 2012.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de Direito Civil**, 3: Contratos. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GARCIA, Rebeca. Cláusula Resolutiva Expressa: Análise crítica de sua eficácia. **Revista da Ajuris**, V. 40, nº 131. Setembro de 2013.

GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin . Favor contractus: alguns apontamentos sobre o princípio da conservação do contrato no direito positivo brasileiro e no direito comparado. In: CONRADO, Marcelo; PINHEIRO, Rosalice Fidalgo. (Org.). **Direito privado em discussão: ensaios para uma recomposição valorativa da pessoa e do patrimônio**. Curitiba: Juruá, 2009, v. , p. 239-280.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais**. 10. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das obrigações – parte especial**. São Paulo: Saraiva, 1999.

LUPION, Ricardo. **Boa-fé objetiva nos contratos empresariais**. Porto Alegre: Livraria dos Advogados, 2011.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2003

POPP, Carlyle. **Responsabilidade civil pré-negocial: o rompimento das tratativas**. Curitiba: Juruá, 2001.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

RABELLO, José Geraldo de Jacobina. Cláusula resolutória expressa nos contratos. **Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil**, São Paulo: Síntese, n. 38, p. 6, nov./dez. 2005.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

STEINER, Renata C. **Descumprimento contratual: Boa-fé e violação positiva dos contratos**. São Paulo: Quartier Latim

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 11. Ed. rev, atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TEPEDINO, Gustavo. **Código civil interpretado conforme a Constituição da República**. Rio de Janeiro: Renovar, v. 2, 2006.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil. V. 2**. São Paulo: Atlas, 2003.