

Com previsão, rescisão de contrato imobiliário não precisa de ação

24/08/2021

A existência de cláusula com previsão expressa de resolução contratual por falta de pagamento autoriza o ajuizamento de ação possessória, sem a necessidade de outra ação judicial, prévia ou concomitante, para rescindir o negócio de compra e venda de imóvel.



Dessa forma, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça alterou o

entendimento jurisprudencial que prevalecia até agora na interpretação do [artigo 474 do Código Civil](#).

Por maioria, o colegiado concluiu que impor à parte prejudicada a obrigação de ajuizar uma ação para obter a resolução do contrato, quando este já estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, seria contrário ao texto legal e um desprestígio aos princípios da autonomia da vontade e da não intervenção do Estado nas relações negociais.

A decisão seguiu o voto do ministro Marco Buzzi, relator do recurso especial julgado na turma. Segundo ele, a [Lei 13.097/2015](#) — mesmo não se aplicando ao caso, por ser posterior — trouxe um novo olhar na interpretação de controvérsias sobre contratos com cláusula resolutiva expressa.

Inadimplência e reintegração de posse

Na origem do caso, uma fazenda foi vendida em sete prestações e entregue ao comprador após o pagamento da primeira delas. Diante da inadimplência das demais parcelas, a vendedora notificou extrajudicialmente o comprador, com base no contrato — que trazia cláusula resolutória expressa —, e promoveu a resolução contratual.

Foi concedida a reintegração de posse do imóvel à vendedora, e o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul considerou desnecessário o ajuizamento de ação de resolução contratual, diante da existência de cláusula resolutória automática para o caso de falta de pagamento.

No recurso especial, o comprador questionou a reintegração de posse sem pedido judicial de rescisão do contrato.

Legislação não impõe resolução judicial

O relator observou que, embora o artigo 474 do Código Civil dispense a via judicial quando existente a cláusula resolutiva expressa — a qual se opera de pleno direito — o STJ considerava imprescindível a prévia manifestação judicial para que fosse consumada a resolução do compromisso de compra e venda de imóvel, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva. Entre outros precedentes, mencionou o [REsp 620.787](#), de relatoria do ministro Luis Felipe Salomão.

No entanto, para Marco Buzzi, "a lei não determina que o compromisso de compra e venda deva, em todo e qualquer caso, ser resolvido judicialmente; pelo contrário, admite expressamente o desfazimento de modo extrajudicial, exigindo, apenas, a constituição em mora *ex persona* e o decurso do prazo legal conferido ao compromissário comprador para purgar sua mora".



O ministro destacou que a solução proposta, mais condizente com as expectativas da sociedade em relação a uma mínima intervenção estatal no mercado e nas relações particulares, considera a necessidade de desjudicialização e simplificação de formas e ritos.

"Compreender a exigência de interpelação para constituição em mora como necessidade de se resolver o compromisso de compra e venda apenas judicialmente enseja confusão e imposição que refogem à intenção do legislador ordinário, por extrapolar o que determina a legislação específica sobre o compromisso de compra e venda de imóvel", sustentou o magistrado.

Motivos plausíveis

Segundo Marco Buzzi, nada impede a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de imóveis, após a notificação do comprador inadimplente e decorrido o prazo sem a quitação da dívida. A partir daí, é facultado ao vendedor exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva para a resolução do negócio de forma extrajudicial.

"A eventual necessidade de o interessado recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação evidentemente já extinta por força da própria convenção das partes", declarou.

O ministro ressaltou ainda que, em situações excepcionais, havendo motivos plausíveis e justificáveis para a não resolução do contrato, o devedor poderá buscar a via judicial para tentar manter o ajuste, oferecendo todas as defesas que considerar adequadas a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1.789.863

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-ago-24/clausula-rescisao-contrato-imobiliario-nao-acao/>