

INFORMATIVO

ARM

MENTORIA JURÍDICA

---

## Cláusula resolutiva expressa em contrato imobiliário dispensa ação para rescisão por falta de pagamento

---

A recente decisão da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça afasta a necessidade de Ação Judicial prévia para resolução de Contrato Imobiliário com cláusula resolutiva expressa, permitindo que a resolução ocorra na esfera extrajudicial.

---

ARM

28 DE SETEMBRO





## Cláusula resolutiva expressa em contrato imobiliário dispensa ação para rescisão por falta de pagamento

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que a existência de cláusula resolutiva contratual por falta de pagamento permite o ajuizamento de ação possessória sem que haja a necessidade de ação judicial, prévia ou concomitante, para rescindir contrato de compra e venda de imóvel.

Embora a dispensa de decisão judicial na ocorrência de cláusula resolutiva expressa já estivesse prevista no artigo 474 do Código Civil, a decisão do STJ alterou o entendimento jurisprudencial, que até então considerava imprescindível a prévia manifestação judicial, para efetivar a resolução contratual, sobretudo em atenção ao princípio da boa-fé objetiva. De acordo com o Colegiado, 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 foi por maioria e acolheu o voto do ministro Marco Buzzi, relator do recurso especial julgado na turma. Segundo ele, a Lei 13.097/2015 trouxe um novo olhar na interpretação de controvérsias sobre contratos com cláusula resolutiva expressa.

Na oportunidade do voto o ministro Marco Buzzi destacou que “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”. Ele ainda enfatizou que a solução proposta considera a necessidade de desjudicialização e simplificação de formas e ritos.

Contudo, o ministro fez uma ressalva, 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.

No caso em concreto, 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 concedido o ajuizamento de ação possessória, visando a reintegração de posse do imóvel objeto da aquisição inadimplida, sem a necessidade de prévia ou concomitante ação de rescisão, diante da existência de cláusula resolutória automática para o caso de falta de





pagamento.

- Fontes: Adaptado de:

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/24082021-Para-Quarta-Turma--clausula-resolutiva-expressa-em-contrato-imobiliario-dispensa-acao-para-rescisao-por-falta-de.aspx>

<https://www.migalhas.com.br/depeso/350816/a-dispensa-da-clausula-resolutiva-expressa-em-contratos-imobiliarios>

A equipe do ARM Mentoria Jurídica está atenta a qualquer novidade que venha acarretar modificação ou complementação do que, ora, foi apresentado, sendo tal informação, imediatamente, comunicada.

Estamos sempre à disposição para dirimir quaisquer dúvidas.

