



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.22.297576-5/002
Relator: Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos
Relator do Acórdão: Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos
Data do Julgamento: 07/05/2025
Data da Publicação: 08/05/2025

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM FULCRO EM APLICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA (TEMA REPETITIVO Nº 97/IRDR-TJMG) - POSSIBILIDADE SEM NECESSIDADE DE PRÉVIO PROVIMENTO JUDICIAL DE NATUREZA DESCONSTITUTIVA OU DECLARATÓRIA DEFINITIVA QUANDO RESTAR EVIDENCIADA PROBABILIDADE DE DIREITO À RESOLUÇÃO COM BASE NA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA (TESE PARADIGMÁTICA). O objetivo deste incidente consiste na resolução macro abstrata da controvérsia repetitiva de possibilidade ou não de concessão de liminar de reintegração de posse quando se alegue resolução contratual por inadimplemento, com base em cláusula resolutiva expressa. A discussão envolveu análise dos seguintes quadros argumentativos: (1) de um lado, tem-se defesa de viabilidade de concessão de liminar de reintegração de posse nos casos de contrato com cláusula resolutiva expressa, por se tratar de estipulação permitida pela liberdade privada, capaz de tornar automaticamente precária posse de devedor inadimplente; (2) no outro, tem-se defesa de que não seria possível concessão de liminar de reintegração de posse com base em cláusula resolutiva, porque resolução contratual, para que posse justa de contratante se transmude em precária, dependeria de provimento judicial definitivo, mediante contraditório prévio e ampla defesa; (3) em intermediário, tem-se defesa de que concessão ou manutenção de liminar de reintegração de posse com base em resolução contratual decorrente de aplicação extrajudicial de cláusula resolutiva expressa exigiria (3.1) inadimplemento absoluto, com prévia notificação e prazo para purgação da mora, (3.2) ausência de mora do credor, (3.3) especificação contratual, (3.4) comprovação de atendimento concomitante dos requisitos previstos nos artigos 300 e 561 do CPC e (3.5) ampla defesa com contraditório prévio em caso de eventual recurso. Para solução abstrata da controvérsia, prevalecem os seguintes pontos e contrapontos: no âmbito privado, deve-se, tanto quanto possível, privilegiar a liberdade, com possibilidade de auto-regulamentação entre contratantes. Constitui tendência válida a desjudicialização de situações em que exista certa segurança no âmbito extrajudicial. Consoante disposição legal, cláusula resolutiva expressa, diferentemente da tácita, se "opera de pleno direito", no sentido de não depender de decisão judicial para surtir efeitos. Aplicação de cláusula resolutiva pressupõe inadimplemento absoluto, situação que não pode ser presumida, em razão de princípio e possibilidade de preservação de negócios jurídicos, de modo a exigir especificação contratual a respeito ou posterior interpelação, ainda que extrajudicial. Notificação e concessão de prazo para constituição em mora ou para transmutação de mora em inadimplemento absoluto é exigível quando dos próprios termos do contrato não for possível extrair tais efeitos ou quando norma especial assim condicionar. Ainda que seja caso de dispensa de notificação prévia para fim e hipóteses já indicadas, não se afasta, porém, necessidade de comprovação, por meio hábil, de que realmente haveria inadimplemento absoluto para evidenciar probabilidade de ter ocorrido a resolução contratual com base em cláusula expressa e, com isso, ficar evidenciado necessário esbulho, decorrente de transmutação de posse justa em precária, para concessão/manutenção de liminar de reintegração de posse em tal contexto. Em se tratando de proteção possessória liminar, a urgência é presumida para casos de posse nova, assim entendida como aquela turbada ou esbulhada há menos de ano e dia, mas, nos casos de posse velha, exige-se verificação casuística. Demais requisitos para concessão de liminar de reintegração de posse ou para concessão de efeito suspensivo recursal, contra decisão versando a respeito, envolvem imprescindível demonstração de probabilidade de direito, a ser constatada e ponderada diante de elementos individuais de cada processo. Especificamente em relação consumerista, a cláusula resolutória somente pode ser considerada válida, em favor de fornecedor, se também prevista em favor do consumidor e, em contrato de adesão, somente se não preterir escolha pelo consumidor. TESE: "É possível concessão de liminar de reintegração de posse em ação que se alegue resolução contratual com base em cláusula resolutiva expressa e reste evidenciada probabilidade de direito à resolução com base nessa cláusula, que se opera sem depender de decisão judicial, embora se exija demonstração satisfatória de inadimplemento absoluto e inexistência de situação capaz de excepcionar, em tal hipótese, a resolução do contrato e/ou a proteção possessória", a ser verificado a cada caso. Dispositivos relevantes: CF, art. 3º e art. 5º; LINDB, art. 5º; CC, art. 113, art. 397, art. 421, art. 421-A, art. 474, art. 475, art. 1.200 e art. 1.210; CDC, art. 51 e art. 54; CPC, art. 300, art. 558, art. 560 e art. 995; Jurisprudência relevante: STJ, REsp 1.789.863/MS; TJMG, AI 1.0000.23.342703-8/001; AI 1.0000.24.386710-8/001 e ACiv 1.0145.11.010733-4/002.

IRDR CV Nº 1.0000.22.297576-5/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - SUSCITANTE: JD 2G FAUSTO

BAWDEN DE CASTRO SILVA EM ATUAÇÃO NA 9ª CACIV/TJMG - INTERESSADOS: SILVIO BENTO NETO, ESPÓLIO DE LUCIANO FONSECA DE ALKIMIM e ESPÓLIO DE EUNICE FERREIRA DE ALKIMIM - AMICI CURIAE: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO CIVIL.

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Seção Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em fixar a tese de que "É POSSÍVEL CONCESSÃO DE LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM AÇÃO QUE SE ALEGUE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM BASE EM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA E RESTE EVIDENCIADA PROBABILIDADE DE DIREITO À RESOLUÇÃO COM BASE NESSA CLÁUSULA, QUE SE OPERA SEM DEPENDER DE DECISÃO JUDICIAL, EMBORA SE EXIJA DEMONSTRAÇÃO SATISFATÓRIA DE INADIMPLENTO ABSOLUTO E INEXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO CAPAZ DE EXCEPCIONAR, EM TAL HIPÓTESE, A RESOLUÇÃO DO CONTRATO E/OU A PROTEÇÃO POSSESSÓRIA, A SER VERIFICADO A CADA CASO".

DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS
RELATOR

DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS (RELATOR)

Trata-se de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) admitido (Doc. Ordem 44 / ID 489913497) a partir de proposta encaminhada pelo Em. Juiz de Direito de 2º Grau Fausto Bawden de Castro Silva (Doc. Ordem 1 / ID 332308598), sendo afetado como causa-piloto o Agravo de Instrumento nº 1.0000.22.236561-1/001, aviado por Silvio Bento Neto em desfavor de Espólio de Luciano Fonseca de Alkimim e Espólio de Eunice Ferreira de Alkimim, respectivamente réu e autores de ação declaratória de resolução de promessa de compra e venda de imóvel rural por inadimplemento de promitente comprador (Proc. nº 5199424-57.2022.8.13.0024), na qual foi suscitada a seguinte controvérsia repetitiva: "Se é possível ou não concessão de liminar de reintegração de posse em ação de resolução contratual por inadimplência, quando do contrato firmado entre as partes constar expressa cláusula resolutiva".

As partes da causa-piloto deixaram transcorrer livremente prazo para manifestação (ID's 523474698, 523474700 e 523474699).

A Associação Mineira de Professores de Direito Civil (AMPDIC) e o Instituto de Direito Privado (IDIP) não responderam a convite para atuação como amici curiae (Doc. Ordem 63 / ID-TJ 524673030).

O Instituto Brasileiro de Direito Civil (IBDCivil), na condição de amicus curiae, defendeu possibilidade de concessão de liminar de reintegração de posse nos casos em que haja cláusula resolutiva expressa e reste evidenciada probabilidade de direito à resolução com base nessa cláusula. Para tanto, sustentou-se que "cláusula resolutiva expressa funciona como importante instrumento da autonomia privada, regulado nos arts. 474 e 475 do Código Civil, que permite às partes preverem de forma expressa, no momento da celebração do contrato, para quais obrigações o inadimplemento terá o condão de autorizar a resolução do contrato pela outra parte, valorando, ex ante, a relevância de cada obrigação no concreto regulamento de interesses e estabelecendo as consequências de sua inexecução". Por conta disso, "exigir que se ingresse com ação judicial pleiteando o inadimplemento e a consequente resolução poderia importar no esvaziamento da eficácia da cláusula livremente pactuada pelas partes, em afronta ao princípio da autonomia privada, ao texto legal e à ratio do instituto", que autorizariam "a resolução, operando de pleno direito, conforme dispôs o art. 474 do Código Civil". Ressalvou-se, porém, "que a aplicação da cláusula resolutiva expressa se subordina (a) à configuração do inadimplemento absoluto em razão da inexecução de obrigação essencial à consecução do escopo econômico perseguido pelas partes, ou à superveniência do risco; e (b) à não inadimplência do credor", bem como que, "para que sejam válidas, as cláusulas resolutivas expressas não podem ser genéricas, mas devem ser estabelecidas de forma detalhada, a individualizar adequadamente as obrigações cujo descumprimento enseja a resolução, sob pena de serem consideradas não escritas". Assim sendo, cumpriria "ao intérprete observar atentamente as peculiaridades de cada caso, notadamente a presença de circunstâncias fáticas ou processuais que possam impedir a concessão de liminar no específico arranjo concreto" (Doc. Ordem 76 / ID 580156588).

A Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais (DPEMG), também na condição de amicus curiae, defendeu, porém, impossibilidade de liminar de reintegração de posse em ação de resolução contratual, mesmo quando exista cláusula resolutiva e restar evidenciada probabilidade de direito. Para tanto, sustentou-se que "antes que seja declarada a rescisão/resolução do contrato, não há posse injusta a caracterizar esbulho possessório que permita a liminar de reintegração de posse", pois "somente depois do devido processo legal, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e a observância do princípio da boa-fé

objetiva a nortear os contratos, é que o contratante em mora com sua obrigação poderá ser considerado inadimplente". Subsidiariamente, sustentou-se que, "caso se entenda que é possível a concessão de liminar de reintegração de posse em ação de resolução contratual por inadimplência, quando do contrato firmado entre as partes constar expressa cláusula resolutiva e restar evidenciada probabilidade de direito à resolução com base nessa cláusula", seria necessário exigir: "a) a existência de prévia notificação ao contratante inadimplente, para que fique claramente caracterizada a inadimplência após a decorrência do prazo notificador para purgar a mora"; "b) a comprovação cabal da presença concomitante dos requisitos dos artigos 300 e 561 do Código de Processo Civil"; "c) a oportunidade do exercício do contraditório e da ampla defesa, em eventual recurso da decisão relativa ao pedido de concessão de liminar de reintegração de posse" (Doc. Ordem 58 / ID 512957491).

Parecer da Procuradoria de Justiça, por sua vez, pela fixação de tese no sentido de ser considerada viável concessão liminar de reintegração de posse nos casos em que haja cláusula resolutiva expressa no contrato avençado entre as partes, considerando que esse entendimento refletiria "jurisprudência dominante" e que, "restando os requisitos do art. 300 do CPC, urgência e probabilidade do direito, resta o magistrado autorizado a proferir decisão em sede de tutela de urgência" (Doc. Ordem 78 / ID 589565548).

Em síntese, é o relatório.

Passo ao VOTO.

O incidente em tela já foi admitido e delimitado mediante crivo colegiado (Doc. Ordem 44 / ID 489913497), precluso para impugnação, e não há fato superveniente que impeça o julgamento de mérito nos respectivos limites.

As partes, os demais interessados (incluindo aqueles indicados como amici curiae) e o Ministério Público não arguiram preliminares, tampouco se vislumbra hipótese para suscitação de ofício.

De antemão, conveniente lembrar esclarecimentos já constantes da fundamentação do acórdão de admissibilidade (Doc. Ordem 44 / ID 489913497). A saber, em reprise, destacam-se:

"A tese proposta, qual seja, se a resolução prévia do contrato de promessa de compra e venda é ou não é condição prévia para a análise do pleito de tutela de urgência de reintegração de posse é questão muito antiga nos tribunais, com, pelo menos, mais de 25 anos de existência. Dirimir essa questão, em sede de IRDR, já representa, a meu sentir, um grande avanço do TJMG. [§] No tocante às variadas e relevantes particularidades (adimplemento substancial, posse nova/velha, dúvida sobre a existência de inadimplemento, exceção de contrato não cumprido, entre outras) [...] não serão objeto de tese neste IRDR, [...]. Essas questões deverão ser analisadas no caso concreto, seja na decisão liminar, seja na sentença. Não creio que essas eventuais distinções representarão entrave à prestação jurisdicional. O mais importante aqui, a meu sentir, é levar segurança jurídica aos jurisdicionados em relação à (in)existência de condição especial da ação. [§] Quando da fixação da tese, em momento posterior, caso esse IRDR seja admitido, ressalto, desde já, a importância de se observar - como o STJ já o fez - a distinção entre contratos com e sem relação de consumo. Alguns dos julgados citados na petição de ordem n. 1 (a minoria), aliás, envolvem relação de consumo." (excerto do voto proferido pelo Des. Leonardo de Faria Beraldo).

"Frise-se que a tese a ser fixada restringe-se aos termos propostos pelo douto Relator em seu judicioso voto, ou seja, à possibilidade de concessão de liminar de reintegração de posse nas ações de rescisão de contrato de compra e venda, fundada em inadimplemento manifesto do comprador, e desde que haja tal previsão no contrato em testilha." (excerto do voto proferido pelo Des. Estevão Lucchesi).

"Aproveito, também, para esclarecer que a controvérsia repetitiva que ensejou a proposta de instauração de incidente para resolução macro abstrata se refere à mera 'possibilidade' de concessão de liminar, sem carga peremptória (semântica restrita do verbo poder), e para a situação delimitada pelo Suscitante, buscando definir se, considerando apenas o quadro apresentado na proposta de instauração do IRDR, já haveria ou não óbice jurídico. [§] Em relação a isso (friso, somente a isso) já há dispersão de entendimentos a justificar a uniformização e a busca por um padrão decisório (nessa específica questão prejudicial) que atenda, sobretudo, o princípio da isonomia. [...] Na espécie, a admissão de instauração do IRDR não tem condão de definir atendimento ou não de outros requisitos para a tutela provisória, de urgência ou de evidência, ou, tampouco afastar possibilidade de não aplicação por distinção (art. 489, §1º, inciso VI, do CPC), pois são situações que dependem de verificação de questões concretas e até mesmo fáticas, fora, portanto, do escopo legal do incidente e, também, da proposta apresentada pelo Juiz Suscitante. [§] A meu ver, a proposta em análise adequadamente limita as hipóteses de fundamentos determinantes, a conduzirem a construção de entendimento uniformizador durante a posterior fase de instrução e julgamento de mérito do incidente, para obtenção de um entendimento paradigmático, com observância judicial transcendente, viabilizando, para tanto, necessária identificação de ratio decidendi que não poderá, obviamente, ser ignorada para aplicação ou não em casos concretos futuros (art. 489, §1º, inciso V, do CPC)." (excerto de

voto da minha lavra - destaques do original).

Avançando, pois, à resolução macro abstrata da controvérsia repetitiva, no limite já apontado no acórdão de admissibilidade, tenho que deve ser fixada tese de ser "possível concessão de liminar de reintegração de posse em ação em que se alegue resolução contratual com base em cláusula resolutiva expressa e reste evidenciada probabilidade de direito à resolução com base nessa cláusula, que se opera sem depender de decisão judicial, embora se exija demonstração satisfatória de inadimplemento absoluto e inexistência de situação capaz de excepcionar, em tal hipótese, a resolução do contrato e/ou a proteção possessória".

Em que pese aos argumentos daqueles que se filiam a correntes de similitude com a tese defendida neste incidente pela Defensoria Pública, considero que o entendimento mais adequado deve privilegiar, com temperança, possibilidade de autorregulamentação no âmbito privado, que decorre do valioso direito constitucional à liberdade (art. 3º, inc. I, e art. 5º, inc. II, da CRFB/1988).

Por oportuno, vale citar:

"[...] o princípio fundamental da autonomia privada, em particular na forma da liberdade contratual, deve ser preservado, pois constitui o aspecto ativo e positivo da personalidade, o âmbito em que a pessoa pode atuar como ser autônomo e responsável, [...]. Assim, existem boas razões para que a autonomia privada e a liberdade contratual estejam hoje no centro da discussão sobre a situação e o significado do direito civil. [...] A Lei Fundamental garante fundamentos de direito privado, com a vinculação reforçada do direito constitucional, enquanto tutela da personalidade livre e autodeterminada mediante os direitos de liberdade e mediante o direito geral da personalidade, que protege a pessoa frente a intervenções estatais [...]. O princípio da autonomia da vontade, com base no qual está o desenvolvimento da personalidade da pessoa ligado à liberdade, supõe que renúncias no âmbito do direito são admissíveis, mas não são ilimitadas. [...]. Mas, antes de mais nada, um direito civil que descansa sobre a proteção da personalidade e sobre a autonomia privada forma parte das condições fundamentais da ordem constitucional da Lei Fundamental [...]. No direito brasileiro, o elemento nuclear da dignidade da pessoa humana reside, primordialmente, na autonomia e no direito de autodeterminação da pessoa. A liberdade é considerada a capacidade potencial que cada ser humano tem de autodeterminar a sua conduta [...]. A garantia do livre desenvolvimento da personalidade e o direito à autodeterminação sobre assuntos que dizem respeito à esfera particular e garantia de um espaço privado constituem pressuposto para o respeito da dignidade da pessoa. 'Na medida em que o exercício do poder constitui permanente ameaça para a dignidade da pessoa humana, há quem considere a limitação do poder como uma exigência diretamente decorrente desta, acarretando, dentre outras consequências, a necessidade de se tolerarem ingerências na esfera pessoal apenas com base na lei e desde que resguardado o princípio da proporcionalidade'." (MOOR, Fernanda Stracke. Liberdade contratual como direito fundamental e seus limites. Revista de Informação Legislativa. Brasília a. 38 n. 152 out./dez. 2001, pp. 275/299. Disponível: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/740/r152-22.pdf?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em 16/03/2025).

Considerando essa liberdade, importante lembrar que dirigismo contratual, embora possível em algumas situações, deve ser tratado como exceção (art. 421, parágrafo único, do CC/2002) e, na controvérsia em análise, não se justifica de antemão, pois estamos considerando situação em que a própria lei dispensa intervenção judicial (art. 474 do CC/2002), não havendo, a meu ver, espaço, diante do atual direito posto, para que seja dado à cláusula resolutiva expressa tratamento mais rígido, o qual deve ser limitado, por força de lei, somente às hipóteses com cláusula resolutiva meramente tácita.

Assim, não podemos fechar os olhos para o fato de que o atual Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406), ao revés do antigo/revogado Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071), diferenciou as situações de forma clara e incisiva, nos seguintes termos:

"Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial" (destaque meu).

Ao prever que a cláusula resolutiva expressa, diferentemente da tácita, se "opera de pleno direito", seguiu o legislador válida tendência imposta por necessidade da nossa sociedade moderna em desjudicializar situações em que há certa segurança (art. 5º da LINDB - Decreto-Lei nº 4.657/1942), afastando-se, então, da dependência de decisão judicial, para que ato realizado no âmbito extrajudicial comece a surtir efeitos.

A conclusão inarredável dessa diferenciação, aliás, ensejou, na V Jornada de Direito Civil, promovida em

novembro/2011, pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Conselho da Justiça Federal, com participação de 183 juristas, aprovação do seguinte entendimento interpretativo:

"A cláusula resolutive expressa produz efeitos extintivos independentemente de pronunciamento judicial" (Enunciado 436/CJF).

Valho-me, ainda, de balizáveis artigo e obras doutrinárias, dos quais também é possível extrair essa guinada diferenciadora, de modo a compreender que apenas para quando inexista cláusula resolutive expressa se permanece exigindo intervenção judicial para resolução contratual. In verbis:

"[...] no Código Civil brasileiro de 1916, a cláusula resolutive expressa nem mesmo se previa textualmente. Ao menos não de modo geral. [...] O atual Código Civil brasileiro, por sua vez, acabou por expandir o que é - agora sim - verdadeira cláusula resolutive expressa, estatuindo que ela opera de pleito direito (art. 474, primeira parte), portanto no que já se convencionava chamar de resolução extrajudicial, embora, claro, não se impeça ação judicial para declaração de sua ocorrência e composição de seus efeitos. [...] No Código Civil brasileiro, o artigo 474 dispõe que a cláusula resolutive tácita depende de interpelação judicial. Mas por esta expressão vem-se entendendo a necessidade, para resolução por inadimplemento, ausente cláusula expressa, de real intervenção judicial. Tal o que já se dava no CC anterior, quando se previa que 'a parte lesada pelo inadimplemento pode requerer a rescisão do contrato com perdas e danos' (art. 1.092, parágrafo único). [§] Concluindo, interessante verificar então que, desde o Código anterior, apoiado o direito brasileiro no chamado sistema francês da resolução judicial dos contratos, em oposição ao dito sistema germânico, da resolução extrajudicial, o próprio regime jurídico de origem das disposições pátrias hoje se altera, enquanto o art. 474 do CC, afinal editado em 2002, portanto em data recente (se se pensar no que é a vigência de um código), persiste a exigir o que ele impropriamente chamou de interpelação, mas que, sem razão de ser judicial, se não se tratasse de verdadeira intervenção do juiz, desconstitutiva de um contrato em caso de inadimplemento." (DE GODOY, Claudio Luiz Bueno. Algumas anotações sobre a cláusula resolutive e a gravidade do inadimplemento: uma referência ainda à reforma do sistema francês sobre o tema. In 20 anos do Código Civil: diálogo da doutrina com a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte: TJMG/EJEF, 2023, pp. 181/195. <https://bd.tjmg.jus.br/handle/123456789/15750>. Acesso em 15/03/2025 - destaques meus).

"A resolução pode ser expressa ou tácita. O dispositivo em comento apresenta a cláusula resolutive expressa. Cuida-se de mecanismo de autotutela fruto da autonomia privada, uma forma célere e eficiente de distribuição e delimitação de riscos contratuais. Atua preponderantemente nos contratos bilaterais, tutelando o interesse do credor em face de eventual inexecução da prestação. [...] A cláusula resolutive expressa opera de pleno jure, efetivando-se por meio do exercício do direito potestativo da parte interessada à outra, pois eventual sentença posterior terá efeito meramente declaratório [...]. Nos contratos bilaterais, se as partes não estipularam a resolutive expressa, subentende-se a existência de cláusula resolutive implícita (tácita). [...] Em regra, a cláusula resolutive expressa dispensa o exercício de pretensão, pela via judicial, ao desfazimento do contrato." (PELUSO, Cezar. Código Civil comentado: doutrina e doutrina: Lei n. 10.406 de 1º/10/2002. 18. ed. Barueri: Manole, 2024. E-book. p. 520. ISBN 9788520461921. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520461921/>. Acesso em 15/03/2025 - destaque meu).

Via de consequência, quando resolução de contrato já tenha se operado de pleno direito pela cláusula resolutive (leia-se: sem necessidade de decisão judicial para começar a surtir efeito), também é de se concluir que a posse que dele decorra conseqüentemente passa a ser precária, deixando de ser justa (art. 1.200 do CC).

Nessa situação, não deve prevalecer entendimento de que simples ausência de decisão judicial definitiva sobre a resolução contratual, por si só, já constituiria óbice jurídico prejudicial à liminar de reintegração de posse (art. 1.210 do CC c/c art. 560 do CPC).

Apesar de no meio jurídico permanecer parcela que ainda compreenda que "declaração de rescisão contratual é condição primária para a reintegração do vendedor na posse do imóvel, mesmo ante a existência de cláusula resolutive no contrato" (TJMG, AI 1.0000.19.166083-6/001, 02/09/2020), parece-me, rogando máxima e respeitosa vênua, que a insistência na necessidade de um provimento judicial (des)constitutivo ou mesmo condicionamento a um provimento definitivo declaratório mostra-se apegada a posição jurisprudencial minoritária, calcada em repetição de análise antes feita com base em lei geral que foi posteriormente alterada/substituída, atraindo necessidade de conseqüente SUPERACÃO.

Não se olvida que, em momento mais remoto, já houve oscilação jurisprudencial até mesmo no

Superior Tribunal de Justiça, que, embora há bastante tempo já contasse com decisões no sentido de que "contrato com cláusula resolutive expressa, para ser rescindido por inadimplemento, dispensa rescisão formal pelo Judiciário" (REsp 64.170/SP, 15/08/2000), ora vez outra decidia no sentido de que "cláusula de resolução expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade da manifestação judicial para verificação dos pressupostos que justificam a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel" (REsp 204.246/MG, 10/12/2002).

Todavia, a posição mais recente do Tribunal da Cidadania (Corte constitucionalmente responsável em uniformizar em âmbito nacional interpretação de lei federal - art. 105, inc. III, da CRFB/1988) adequou-se à contemporânea realidade legislativa, jurídica e social. Confira-se:

"RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO EXPRESSA - INADIMPLEMENTO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE NÃO EFETUOU O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES AJUSTADAS - MORA COMPROVADA POR NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E DECURSO DO PRAZO PARA A PURGAÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO REINTEGRATÓRIO REPUTANDO DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL - INSURGÊNCIA DO DEVEDOR - RECLAMO DESPROVIDO. [...] Inexiste óbice para a aplicação de cláusula resolutive expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao compromissário vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutive expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente. Impor à parte prejudicada o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutive expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa." Omissis. (REsp 1.789.863/MS, Min. Marco Buzzi - 4ª T., 10/08/2021).

Sobressai-se que a "decisão do Superior Tribunal de Justiça referida (direito vivente), que rompe com a longa e persistente influência francesa no direito brasileiro e restabelece a efetividade da cláusula resolutive", traz ínsito que uma "mudança da cultura que adquirimos ao longo do século passado é necessária, não apenas no sentido de valorizar a autonomia privada, mas também no sentido de qualificar a atividade jurisdicional, repensando-se a ideia da permanente tutela do Estado na vida privada" (GARBI, Carlos Alberto. A cláusula resolutive expressa e a judicialização do contrato. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/351293/a-clausula-resolutiva-expressa-e-a-judicializacao-do-contrato>. Acesso em 17 mar. 2025).

Todavia, noutro giro, aplicação de cláusula resolutive, mesmo quando expressa, pressupõe inadimplemento absoluto, situação que não pode ser presumida, em razão do princípio e da possibilidade de preservação de negócios jurídicos (art. 475 do CC), de modo que se torna exigível especificação contratual a respeito ou posterior interpelação, ainda que extrajudicial.

Interpretação teleológica e sistemática também permite a compreensão de que notificação e/ou concessão de prazo para constituição/purgação em mora ou para transmutação de mora em inadimplemento absoluto é exigível quando dos próprios termos do contrato não for possível extrair tais efeitos (artigos 113, 397, 421, 421-A e 474 do CC) ou quando norma especial assim condicionar (e.g. art. 62 da Lei nº 13.097/2015; art. 32 da Lei nº 6.766/1979; art. 1º do Decreto-Lei nº 745/1969; art. 14 do Decreto-Lei nº 58/1937).

A respeito dessa distinção, em negócios que não recebem incidência de norma especial contrária e a depender dos termos que constarem do contrato, pondera-se:

"A cláusula resolutive expressa autoriza NO PRÓPRIO CONTRATO OU EM DOCUMENTO POSTERIOR a pronta resolução em caso de inadimplemento da parte em relação a uma ou mais prestações. A resolução convencional confere o atributo da essencialidade ao prazo demarcado, sendo que a sua eclosão sem o necessário cumprimento presume a inutilidade da prestação a partir daquele instante. [...] A inserção da cláusula já presume a inutilidade da prestação, caso superado o termo ajustado para o cumprimento das prestações. A essencialidade do termo decorre do contrato". (PELUSO, Cezar. Código Civil comentado: doutrina e doutrina: Lei n. 10.406 de 1º/10/2002. 18. ed. Barueri: Manole, 2024. E-book. p. 520. ISBN 9788520461921. Disponível: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520461921/>. Acesso em 15/03/2025).

Dispensa de notificação prévia, quando nas raras vezes norma especial não a exige (lex specialis)

derogat legi generali - "lei especial prevalece sobre a lei geral") e concomitantemente exista previsão contratual clara, certa e suficiente, para o fim específico de constituição/purgação de mora ou para transmutação de mora em inadimplemento absoluto, em hipótese alguma, entretanto, NÃO assume condão de afastar necessidade de comprovação, por meio hábil (o que geralmente/facilmente se faria mesmo pela via notificatória), de que realmente haveria inadimplemento absoluto, imprescindível, em todos os casos, para evidenciar probabilidade de resolução contratual com base em cláusula expressa e, com isso, ficar evidenciado necessário esbulho, decorrente de transmutação de posse justa em precária, para concessão ou manutenção de liminar de reintegração na posse sob tal contexto.

Importante também não olvidar que, em sede de proteção possessória liminar, a urgência é presumida para casos de posse nova, assim entendida como aquela turbada ou esbulhada há menos de ano e dia (art. 558 do CC), mas, em caso de posse velha, exige-se verificação casuística de perigo de demora.

Registre-se, ainda, que demais requisitos para concessão de liminar de reintegração de posse ou para concessão de efeito suspensivo recursal envolve demonstração de probabilidade de direito, o que, a toda obviedade, deve ser constatada e ponderada diante de elementos individuais de cada processo, incluindo verificação judicial sobre eventual abuso do direito resolutorio (art. 187 do CC), mediante previsão contratual genérica ou que desconsidere adimplemento substancial (art. 187 CC), exceção de contrato não cumprido (art. 476 do CC), descumprimento de deveres laterais decorrentes da boa-fé objetiva (art. 422 CC), onerosidade excessiva (art. 478 do CC), imprevisão (art. 317 do CC) ou outras inúmeras hipóteses de peculiaridades.

É bom lembrar que a isonomia que se busca é sempre no sentido de tratar de forma igual/semelhante as situações que realmente sejam iguais/semelhantes, mantendo acuidade para também dispensar tratamento diferenciado às situações que realmente se diferenciam, em exata (quando possível) ou proporcional medida.

Por conta da relevância do tema (que aliás conta com sistema próprio que valoriza ênfase na proteção de parte presumidamente vulnerável na relação), importante deixar de antemão ressaltado, para que não venham a confundir tal situação, que, em relação consumerista, cláusula resolutoria somente pode ser considerada válida, em favor de fornecedor, se também prevista em favor do consumidor (art. 51, XI, do CDC) e, em contrato de adesão, somente se não preterir o consumidor da escolha, não podendo, pois, ser algo unilateral do fornecedor para lhe atribuir direito potestativo (art. 54, §2º, do CDC).

Por fim, em lealdade à condição de representante da 12ª Câmara Cível nesta Seção, registro que a posição adotada não destoaria daquela que já vinha sendo maturada no referido órgão fracionário. À guisa de exemplo, vejamos:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. RECURSO DESPROVIDO. [...] II. Questão em discussão: 3. A questão em discussão consiste em verificar: (i) a adequação da tutela de urgência de reintegração de posse à luz dos requisitos legais de probabilidade do direito e perigo de dano; e (ii) a validade da aplicação da cláusula resolutiva expressa, prevista no contrato de compra e venda, que estipula a resolução do contrato em caso de inadimplência superior a 90 dias. III. Razões de decidir: 4. A decisão recorrida atendeu aos requisitos legais para concessão da tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC, considerando a cláusula resolutiva expressa e a notificação prévia do agravante em mora, elementos que garantem a probabilidade do direito da agravada à reintegração de posse. 5. A jurisprudência do STJ corrobora a validade da cláusula resolutiva expressa, que permite a resolução do contrato por inadimplemento, desde que formalmente notificado, sem necessidade de decisão judicial para a constituição da mora (REsp nº 1.789.863). 6. O agravante mantém posse indevida do imóvel, uma vez que descumprido o contrato de pagamento das contraprestações devidas. IV. Dispositivo e tese: 7. Recurso desprovido. Tese de julgamento: '1. É legítima a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de imóvel, desde que haja inadimplência superior ao período estipulado e notificação formal do devedor. 2. A reintegração de posse é cabível como medida de urgência quando demonstrados o inadimplemento e a presença dos requisitos do art. 300 do CPC.' Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil (CPC), arts. 300 e 561; Código Civil (CC), art. 474. Omissis (TJMG, AI 1.0000.23.342703-8/001, 12ª CACIV, julgamento UNÂNIME em 22/11/2024, sob a relatoria da Em. Desembargadora Régia Ferreira de Lima - destaque meu).

"DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO EM CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROVIMENTO. I. Caso em exame: 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela antecipada de imissão na posse do imóvel em ação de resolução contratual c/c perdas e danos, relacionada a contrato de promessa de compra e venda de imóvel. II. Questão em discussão: 2. A questão em discussão consiste em saber se estão presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência (art. 300 do CPC), em razão do inadimplemento do contrato e da cláusula resolutiva expressa. III. Razões de decidir: 3. Comprovada a mora ex re da parte agravada, diante do

inadimplemento e da notificação extrajudicial, a reintegração na posse deve ser concedida. A cláusula resolutiva expressa do contrato autoriza a retomada da posse do imóvel pelos promitentes vendedores. IV. Dispositivo e tese: 4. Recurso provido. Confirmada a liminar de reintegração de posse aos agravantes. Tese de julgamento: 'A existência de cláusula resolutiva expressa em contrato de promessa de compra e venda de imóvel autoriza a reintegração liminar de posse do promitente-vendedor, em caso de inadimplemento do promitente-comprador e devida notificação para desocupação.' Dispositivos relevantes citados: CC, art. 474. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1789863/MS, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 10.08.2021." (TJMG, AI 1.0000.24.386710-8/001, 12ª CACIV, julgamento UNÂNIME em 18/11/2024, sob a relatoria do Em. Desembargador Joemilson Donizetti Lopes - destaque meu).

"APELAÇÃO CÍVEL - RESOLUÇÃO AUTOMÁTICA DE CONTRATO - CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSE INJUSTA E PRECÁRIA - [...]. A resolução do contrato, havendo cláusula resolutória expressa, dá-se de forma automática, quando não efetuados, os pagamentos dos valores acordados entre as partes. Com a resolução do contrato cada uma das partes contratantes deve restituir à outra o bem que lhe foi entregue, em razão da avença, sob pena de se configurar a posse injusta e precária." Omissis. (TJMG, ACív 1.0145.11.010733-4/002, 12ª CCACIV, julgamento UNÂNIME em 15/06/2016, sob minha relatoria).

Por todo o exposto, voto pela fixação da tese que "é possível concessão de liminar de reintegração de posse em ação que se alegue resolução contratual com base em cláusula resolutiva expressa e reste evidenciada probabilidade de direito à resolução com base nessa cláusula, que se opera sem depender de decisão judicial, embora se exija demonstração satisfatória de inadimplemento absoluto e inexistência de situação capaz de excepcionar, em tal hipótese, a resolução do contrato e/ou a proteção possessória", a ser verificado a cada caso.

DES.^a LÍLIAN MACIEL

Acompanho o judicioso voto proferido pelo eminente Relator.

Trata-se de requerimento de instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas formulado pelo eminente Juiz de Direito Convocado Fausto Bawden de Castro Silva, em atuação na 9ª Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça e na condição de relator dos Agravos de Instrumento nº 1.0000.22.297576-5/001 e 1.0000.22.236561-1/001, admitido pela 2ª Seção Cível através do acórdão de Ordem 44, no qual foi suscitado a seguinte controvérsia repetitiva: "Se é possível ou não concessão de liminar de reintegração de posse em ação de resolução contratual por inadimplência, quando do contrato firmado entre as partes constar expressa cláusula resolutiva".

O i. Relator, apreciando o mérito do incidente ora em voga, está propondo a fixação da seguinte tese: "É possível concessão de liminar de reintegração de posse em ação que se alegue resolução contratual com base em cláusula resolutiva expressa e reste evidenciada probabilidade de direito à rescisão com base nessa cláusula, que se opera sem depender de decisão judicial, embora se exija demonstração satisfatória de inadimplemento absoluto e inexistência de situação capaz de excepcionar, em tal hipótese, a resolução do contrato e/ou a proteção possessória."

A discussão do presente incidente, como se vê, cinge-se à possibilidade, sem prévia declaração judicial de rescisão da avença, de concessão de liminar de reintegração na posse de imóvel, em razão de suposto inadimplemento em promessa de compra e venda considerando a existência de cláusula resolutória expressa.

O tema em voga, durante um largo tempo foi tratado pela jurisprudência do c. STJ de forma uníssona, no sentido de que a reintegração na posse do imóvel dependia da prévia declaração judicial da rescisão do contrato de promessa de compra e venda.

Nesse sentido, mesmo com a previsão legal do art. 474 do Código Civil, que dispensa as partes da ida ao Judiciário quando existente a cláusula resolutiva expressa por se operar de pleno direito, o STJ, ao interpretar esse dispositivo, afirmava:

"ser imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos" (STJ. 4ª Turma. REsp 620.787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 27/04/2009).

Logo, "a ação possessória não se prestava à recuperação da posse, sem que antes tivesse havido a

rescisão/resolução do contrato" (AgInt no AREsp 734.869/BA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 19/10/2017), havendo necessidade de prévia manifestação judicial quanto à rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel para só então ser deferida.

Dessa maneira, o mero inadimplemento não tinha o condão de converter a posse do devedor em injusta, sendo necessária dilação probatória para verificação dos motivos ensejadores do não cumprimento das obrigações contratuais, em observância aos ditames da boa-fé objetiva.

Todavia, a partir do REsp n. 1.789.863/MS, de Relatoria do Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021, num overruling sobre a matéria, o STJ passou a entender que, para propor ação possessória buscando a retomada de imóvel objeto de compra e venda inadimplida, não se mostrava necessário o prévio ajuizamento de ação judicial objetivando o pronunciamento judicial de rescisão da avença, quando o contrato previsse a cláusula resolutória expressa e tenha a parte cumprido os requisitos para a resolução do contrato.

Pela sua relevância, colaciona-se a ementa do supracitado julgado:

"RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO EXPRESSA - INADIMPLEMENTO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE NÃO EFETUOU O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES AJUSTADAS - MORA COMPROVADA POR NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E DECURSO DO PRAZO PARA A PURGAÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO REINTEGRATÓRIO REPUTANDO DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL - INSURGÊNCIA DO DEVEDOR - RECLAMO DESPROVIDO. Controvérsia: possibilidade de manejo de ação possessória fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda imobiliária, sem que tenha sido ajuizada, de modo prévio ou concomitante, demanda judicial objetivando rescindir o ajuste firmado. Violação ao artigo 535 do CPC/73 incorrente na espécie, pois a Corte local procedeu à averiguação de toda a matéria reputada necessária ao deslinde da controvérsia, apenas não adotou a mesma compreensão almejada pela parte, acerca da resolução da lide, o que não enseja omissão ou contradição no julgado. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, atraindo o enunciado da Súmula 211/STJ, notadamente quando a parte não cuidou de alegar negativa de prestação jurisdicional no ponto, isto é, ao indicar a violação do artigo 535 do CPC/73, não suscitou a existência de omissão do acórdão recorrido na análise dos dispositivos. Inexiste óbice para a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao compromissário vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente. Impor à parte prejudicada o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa. A revisão do valor estabelecido a título de honorários nos termos do artigo 20, § 4º do CPC/73, só é permitido quando o montante fixado se mostrar ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no caso em exame, levando-se em conta a complexidade da causa, o trabalho realizado pelo causídico e o valor envolvido na demanda, circunstâncias segundo as quais o reexame implicaria em revolvimento do conjunto fático dos autos, providência vedada ao STJ ante o óbice contido no enunciado 7 da Súmula desta Casa. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido. (STJ - REsp: 1789863 MS 2013/0376277-6, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 10/08/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/10/2021).".

O Ministro Relator, no REsp n. 1.789.863/MS, concluiu que, havendo cláusula resolutiva expressa, e tendo sido a parte inadimplente regularmente notificada e não purgando a mora, a referida cláusula opera normalmente os seus efeitos, sendo dispensável, para ser possível a reintegração na posse, prévio pronunciamento judicial declarando a rescisão do contrato.

Ainda de acordo com o Ministro Relator, a jurisprudência que até então exigia o prévio processamento judicial da resolução contratual, a despeito da presença de cláusula resolutiva expressa, tinha origem na análise das particularidades de alguns casos concretos, a exemplo da existência de adimplemento substancial; hipossuficiência concreta e manifesta da parte adquirente especialmente em contratos imobiliários com viés existencial (para fins de moradia) e com financiamento público.

Porém, como alertou o i. Ministro, tal exigência acabou estendida injustificadamente a outros casos que não guardavam afinidade essencial com aqueles que justificaram a mitigação da eficácia da cláusula

resolutiva expressa.

Ademais, destacou-se naquele julgado que a literalidade do art. 474 do Código Civil e da legislação especial sempre admitiu a resolução extrajudicial, o que foi apenas confirmado pela alteração promovida pela Lei nº 13.097/2015 no art. 1º do Decreto Lei nº 745/69.

Pontuou ainda que a única exigência feita pela legislação especial, para que o promitente vendedor resolvesse extrajudicialmente a promessa de compra e venda, é a interpelação do promissário comprador e o transcurso do prazo legal (o qual variará a depender da natureza do imóvel objeto da venda, conforme esclarecido na fundamentação da decisão paradigmática), sem que o devedor purgasse a mora. Cumpridos tais os requisitos, o contrato estaria resolvido de pleno direito e a posse se convolaria em posse injusta, configurando o esbulho possessório.

A evolução jurisprudencial promovida pelo STJ, justificou-se pela necessidade em adotar uma interpretação mais condizente com as expectativas da sociedade hodierna, voltadas à mínima intervenção estatal no mercado e nas relações particulares, com foco na desjudicialização, simplificação de formas e ritos e, portanto, na primazia da autonomia privada.

Em julgado mais recente, a Terceira Turma daquele Sodalício (REsp n. 2.044.407/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/11/2023, DJe de 23/11/2023), encampou o entendimento firmado pela 4ª Turma, analisando o tema, nessa nova oportunidade, sob a perspectiva das relações de consumo:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INTERPELAÇÃO JUDICIAL. INTERPELAÇÃO CARTORÁRIA. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. ALTERAÇÃO JURISPRUDENCIAL. PURGAÇÃO DA MORA. JUROS NO PERÍODO DE NORMALIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. 1. Ação revisional de contrato ajuizada em 28/10/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 08/08/2022 e concluso ao gabinete em 27/12/2022. 2. O propósito recursal é decidir (I) se é necessária a manifestação judicial para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula resolutiva expressa e (II) se o ajuizamento de ação revisional de contrato, após o credor enviar a interpelação para que fosse purgada a mora, impede a rescisão contratual automática. 3. A natureza do imóvel objeto da compra e venda define qual o regime jurídico que definirá as formalidades da interpelação que o credor deve enviar ao devedor para que ele purgue a mora. 4. Os imóveis (I) urbanos loteados são regidos pela Lei 6.799/79, (II) os situados em loteamentos rurais são regidos pelo Decreto-Lei nº 58/37 e (III) os não loteados são regidos pela Lei nº 6.766/79 e pelo Decreto-Lei nº 58/37 e (IV) os incorporados pela Lei n. 4.591/64. 5. O Decreto-Lei nº 745/69, que dispõe sobre os contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37, admite que a cláusula resolutiva expressa se opere de pleno direito, mas exige que a interpelação do credor seja por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos. 6. Se a interpelação enviada ao devedor foi realizada de forma não prevista na lei que incide na relação em comento, a mora não se configurou e, por conseguinte, não há fundamento para que se opere a cláusula resolutiva expressa. 7. O dever do credor de interpelar o devedor para que purgue a mora, ainda que pela via judicial, não se confunde com um dever de ajuizar ação para resolução de contrato. 8. Em se tratando de contratos de compra e venda de imóvel em que não haja adimplemento substancial, desrespeito às normas consumeristas, aplicação de princípios regentes de contratos imobiliários com viés eminentemente público de financiamento habitacional, ou outra peculiaridade que demande um tratado diferenciado, não se vislumbra razão para exigir manifestação judicial para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel que contenha cláusula resolutiva expressa. 9. Admite-se a cláusula resolutiva expressa nos contratos em que haja relação de consumo, desde que respeitados os ditames do CDC. 10. O art. 53 do CDC determina que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. O art. 51, XI, do mesmo diploma veda que o fornecedor cancele o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor. 11. Poderá a parte devedora socorrer-se da via judicial a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato. 12. A ação revisional ajuizada pelo devedor que pretende rever os encargos incidentes durante o período de inadimplência não inibe a configuração da mora. Precedentes. 13. Recurso especial conhecido e parcialmente provido." (STJ - REsp: 2044407 SC 2022/0394428-7, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 21/11/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/11/2023).

Como se observa, o voto da Ministra Nancy Andrighi elucida que, ainda que a cláusula esteja prevista em promessa de compra e venda envolvendo consumidor, "o direito consumerista não revoga a liberdade contratual, ela somente é ajustada para que se restaure o equilíbrio das partes". Com efeito, ponderou a i. julgadora que, tratando-se de "contratos de compra e venda de imóvel em que não haja adimplemento

substancial, desrespeito às normas consumeristas, aplicação de princípios regentes de contratos imobiliários com viés eminentemente público de financiamento habitacional, ou outra peculiaridade que demande um tratado diferenciado, não se vislumbra razão para exigir manifestação judicial para a rescisão de contrato que contenha cláusula resolutiva expressa."

É preciso lembrar que o contrato, enquanto instrumento de aproximação entre as pessoas apto a satisfazer interesses privados, de caráter econômico ou não e juridicamente tutelados inevitavelmente está sujeito a certas circunstâncias da vida que oferecem riscos aos interesses que ditaram o ingresso de cada um dos contraentes na relação negocial.

A depender do programa contratual projetado pelas partes, da natureza dos interesses em jogo e do vulto dos valores negociados, os sujeitos conseguem, com alguma precisão, antever os riscos razoavelmente esperados, consideradas as circunstâncias econômico-sociais subjacentes àquele específico negócio. E para se acutelarem das consequências provenientes da eventual consumação dos riscos projetados, especialmente daqueles que tornem insustentável a subsistência do vínculo contratual, a ordem jurídica reconhece ao indivíduo, dentre vários mecanismos, a possibilidade de fazer uso da cláusula resolutiva expressa, que é inequívoca expressa da autonomia da vontade.

Com efeito, há determinadas circunstâncias, previamente conjecturadas pelas partes que, caso sobreviessem à conclusão da avença, seriam profundamente perturbadoras do sinalagma contratual, acarretando uma situação de inadimplemento irremediável. É nesse terreno que grassa a cláusula resolutiva expressa, quanto a eventual ocorrência de determinadas situações, já antevistas pelas partes e que podem frustrar a concreta função econômico-social da avença, dando ensejo, então, à resolução do contrato. A cláusula resolutiva expressa confere, então, maior segurança aos contraentes, por meio da prévia distribuição entre eles dos riscos daquele negócio.

A civilista Aline de Miranda Valverde ensina que:

"De fato, a cláusula resolutiva expressa permite que as partes já especifiquem, quando da celebração do contrato, as situações que configurarão inadimplemento absoluto, valorando, ex ante, a relevância de cada obrigação no concreto regulamento de interesses e estabelecendo as consequências de sua inexecução.

Ao fazê-lo, reduzem-se sensivelmente as discussões futuras acerca da qualificação de eventual inexecução - se inadimplemento absoluto ou mora - bem como do desfecho dela decorrente, a conferir maior segurança jurídica à relação negocial. E, como aponta Guido Alpa, "mesmo nesses casos, o problema a resolver é um problema de distribuição dos riscos".

Tal perspectiva coincide com a própria função da cláusula resolutiva expressa, que encerra mais uma ferramenta à disposição dos contratantes destinada à alocação e (ou) disciplina dos efeitos dos riscos do negócio, os quais não se circunscrevem ao inadimplemento absoluto. A gestão de riscos, identificada a partir da vontade declarada pelos contraentes, impacta, decisivamente, sobre o equilíbrio econômico do ajuste. Imperativa, dessa forma, a observância da equação econômica durante todo o desenrolar da execução do contrato, em homenagem aos princípios da obrigatoriedade dos pactos e do equilíbrio contratual.

Tudo isso potencializa sua vocação de instituto voltado à autotutela. E mais, tendo em consideração a análise econômica do direito, Filippo Sartori expõe que o instituto é concebido como mecanismo de alocação de recursos escassos.

Em suma, aos contratantes é atribuída a faculdade de avaliar, no momento genético da relação, quais resultados contratuais são considerados essenciais relativamente à economia global do contrato, pelo que podem subordinar a eficácia do pacto como um todo à realização de tais resultados." (A cláusula resolutiva expressa como instrumento privilegiado de gestão de riscos contratuais. Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil, Belo Horizonte, v. 31, n. 1, p. 135-165, jan./mar. 2022. DOI: 10.33242/rbdc.2022.01.006)

Portanto, o instituto em comento é fator gerador de maior segurança e equilíbrio econômico nos contratos, viabilizando às partes alocarem os riscos em conformidade com natureza da avença afirmada e das vantagens econômicas objetivamente esperadas daquela específica relação contratual.

Inexiste motivo, portanto, em fazer tábula rasa desse relevante mecanismo, ignorando a disposição legal, prevista no art. 474 do Código Civil, que estabelece que a cláusula resolutiva, quando expressa no contrato, opera de pleno direito.

Não obstante isso, tal qual consignado pelo i. Relator na parte final da tese proposta no presente incidente, é importante se exigir a demonstração satisfatória de inadimplemento absoluto e inexistência de situação capaz de excepcionar a resolução do contrato e/ou a proteção possessória, para o deferimento da

liminar reintegratória.

Nesse rumo, merece ser ressalvada, a possibilidade de a parte adversa comprovar a ausência de suporte fático para a incidência cláusula resolutiva, a exemplo da ausência de regular notificação extrajudicial; adimplemento substancial; a ocorrência de purgação da mora a tempo e modo.

Não se nega a existência de casos nos quais, em razão de outros institutos, esteja a parte credora impedida de colocar fim à relação negocial, como, por exemplo, quando evidenciado o adimplemento substancial ou demonstrar vício a obstar a incidência cláusula resolutiva.

Porém, essas hipóteses não podem transformar a excepcionalidade em regra, uma vez que não se mostra razoável exigir que a parte credora, já prejudicada pelo inadimplemento, tenha que propor demanda judicial para então obter a resolução do contrato quando já existe uma cláusula resolutória expressa em seu favor. Entendimento nesse sentido, implicaria ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, em total afronta a autonomia da vontade e a não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que foge da verdadeira intenção legislativa.

Feita essa necessária digressão, coloco-me de acordo com a tese proposta pelo eminente Relator no presente incidente.

DES. CAVALCANTE MOTTA - De acordo com o Relator.

DES. LEONARDO DE FARIA BERALDO

Estou de acordo com o voto do Relator. Dois pontos foram muito bem lembrados.

Primeiro, de que nos contratos em que há relação de consumo, assim como nos contratos de adesão (que não se resumem apenas às relações consumeristas), é imprescindível que o adquirente do imóvel tenha os mesmos direitos que o vendedor tenha nas hipóteses de inadimplemento. Não me parece lícito que apenas o vendedor, por exemplo, tenha direito de pleitear a resolução do contrato em caso de inadimplemento.

Segundo, os fatos impeditivos, extintivos ou modificativos do direito do autor, arguidos pelo réu, deverão ser levados em consideração pelo julgador quando da apreciação do pleito de tutela de urgência de reintegração de posse. Entre eles estão o abuso do direito resolutório e a exceção do contrato não cumprido.

Nesse ponto considero relevante recordar que, ao se lançar mão do direito de resolução contratual, o autor da ação judicial (que, normalmente, é o vendedor do imóvel) deve depositar judicialmente, ou mesmo na conta bancária do comprador, o valor devido em razão do término da relação contratual. A Lei n. 13.786/2018, v.g., traz alguns dos percentuais devidos, haja vista o acréscimo legislativo ocorrido na Lei n. 4.591/64 (art. 67-A) e na Lei n. 6.766/79 (art. 32-A). Sei que, em milhares de ações judiciais dessa natureza, há discussão em torno do percentual devido ao comprador em razão de seu inadimplemento, entretanto, ao menos a parcela incontroversa deve ser depositada de plano pelo vendedor, sob pena de indeferimento da liminar de reintegração de posse.

No tocante à notificação extrajudicial realizada pelo credor (que, repito, normalmente será o vendedor do imóvel), tenho que, mesmo nos casos em que ela tenha previsão legal, como, por exemplo, no caso do art. 63 da Lei n. 4.591/64, do art. 1º do Decreto-Lei n. 745/69 e do art. 32 da Lei n. 6.766/79, a sua ausência não poderá importar em extinção da ação. É claro que o devedor tem o direito de purgar a mora - e a ideia é que isso ocorra extrajudicialmente - mas a purga da mora pode igualmente se dar no plano judicial, dentro do mesmo prazo que o devedor teria, extrajudicialmente, caso tivesse sido notificado pelo credor. Isso porque não podemos nunca nos esquecer de que um dos efeitos da citação, nos termos do art. 240 do CPC, é justamente o de constituir o devedor em mora. Desse modo, na ausência de notificação extrajudicial, poderá o devedor purgar a mora dentro do prazo estabelecido em lei especial ou mesmo da cláusula resolutiva expressa do contrato. E, com amparo no princípio da causalidade, na ausência de notificação extrajudicial, e, caso o devedor opte por purgar a mora dentro do prazo legal/contratual, é o autor da ação judicial que deverá arcar com os ônus sucumbenciais.

Com esses acréscimos, é como voto.

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA

Estou de acordo com o entendimento consolidado no judicioso voto do ilustre Relator, entretanto, gostaria de deixar consignadas algumas questões que tenho como relevantes para a fixação da tese que ora se propõe.

Em casos semelhantes ao versado, venho entendendo que a cláusula de resolução expressa por inadimplemento não afasta a necessidade de serem verificados os pressupostos que justifiquem a resolução da avença.

Nesse ponto, como bem destacado pelo ilustre Relator, deve ser considerado que a aplicação da cláusula resolutiva, mesmo quando expressa, pressupõe inadimplemento absoluto, situação que não pode ser presumida, em razão do princípio e da possibilidade de preservação de negócios jurídicos (art. 475 do CC), de modo que se torna exigível especificação contratual a respeito ou posterior interpelação, ainda que extrajudicial.

Da mesma forma, como pontuado pelo nobre Colega, tem-se que a notificação e/ou concessão de prazo para constituição/purgação em mora ou para transmutação de mora em inadimplemento absoluto é exigível quando dos próprios termos do contrato não for possível extrair tais efeitos (artigos 113, 397, 421, 421-A e 474 do CC) ou quando norma especial assim condicionar (e.g. art. 62 da Lei nº 13.097/2015; art. 32 da Lei nº 6.766/1979; art. 1º do Decreto-Lei nº 745/1969; art. 14 do Decreto-Lei nº 58/1937).

Assim, na conclusão da tese ventilada no presente incidente, reputa-se imprescindível a exigência de demonstração cabal do inadimplemento absoluto, bem como da inexistência de fatos capazes de excepcionar a resolução do contrato e/ou a proteção possessória, como condição para o deferimento da medida liminar de reintegração.

Nessa linha, ressalva-se a possibilidade de que a parte adversa venha a comprovar a ausência dos pressupostos fáticos que autorizariam a incidência da cláusula resolutiva, exemplificativamente nos casos de ausência de prévia e regular notificação extrajudicial, irregularidade de tal notificação, por ausência dos requisitos necessários para configuração do inadimplemento, adimplemento substancial da obrigação ou purgação da mora dentro do prazo legal e de forma adequada.

Ressalte-se, ademais, que pode ocorrer que, em virtude de outros institutos jurídicos, a parte credora se veja impedida de promover a resolução do vínculo obrigacional, o que poderá por ela ser invocado no momento oportuno.

Como bem destacado no voto da ilustre Desembargadora Lílian Maciel, não se pode admitir que tais situações excepcionais sejam elevadas à condição de regra geral, porquanto não se afigura razoável impor ao credor - já prejudicado pelo inadimplemento - o ônus de ajuizar ação judicial para alcançar a resolução do contrato, mormente quando prevista cláusula resolutória expressa em seu favor. Entendimento diverso importaria na criação de encargo desproporcional e em contrariedade ao texto expresso da lei, vulnerando, assim, os princípios da autonomia da vontade e da não intervenção estatal nas relações privadas, além de desvirtuar a verdadeira intenção do legislador.

Feitas tais observações, coloco-me de acordo com o bem elaborado voto do ilustre Relator.

DES. LÚCIO EDUARDO DE BRITO - De acordo com o Relator.

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO

A questão posta neste IRDR e resolvida na tese fixada, com os contornos processuais e peculiaridades referentes à tutela possessória, está muito fundamentada no escorreito voto explicitado pelo d. Relator, de modo que estou acompanhando S.Exa.

É como voto, Senhor Presidente.

DES.^a MARIA LUÍZA SANTANA ASSUNÇÃO - De acordo com o Relator.

DES. NICOLAU LUPIANHES NETO

Acompanho o voto proferido pelo Relator Desembargador José Augusto Lourenço dos Santos quanto à fixação da tese proposta.

Oportunamente, acrescento que conforme também registrado pela Primeira Vogal Desembargadora Lílian Maciel, o colendo Superior Tribunal de Justiça ao julgar o Recurso Especial nº 1.789.863/MS sob a relatoria do Ministro Marco Buzzi alterou entendimento anteriormente adotado no sentido de ser necessário o pronunciamento judicial prévio para exercer o direito concedido por cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica passando a adotar o entendimento de que para propor ação possessória buscando retomada de imóvel objeto de compra e venda inadimplida, não é necessário o prévio pronunciamento judicial a respeito de rescisão contratual quando o referido instrumento prevê cláusula resolutória expressa e quando a parte tenha cumprido os requisitos para a resolução do contrato, questão registrada no voto condutor.

Tal entendimento encontra-se corroborado no julgamento dos seguintes precedentes do Tribunal da Cidadania: AgInt no REsp n. 1.966.946/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 3/5/2022; REsp n. 2.044.407/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma,

julgado em 21/11/2023, DJe de 23/11/2023; AgInt no AREsp n. 2.386.370/MT, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024; REsp n. 2.139.100/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 28/6/2024
É como voto.

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o Relator.

DES. SÉRGIO ANDRÉ DA FONSECA XAVIER - De acordo com o Relator.

DES. MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES

Após o bem lançado voto do eminente Relator Des. José Augusto Lourenço dos Santos, peço vênia, para fazer algumas considerações.

Não é nova a discussão, no ordenamento jurídico brasileiro, sobre a admissibilidade da autotutela executiva. A possível e necessária atualização do tema se verifica pela defesa da autonomia privada em tempos de reconhecido congestionamento judicial na busca da resolução de conflitos. Em uma economia de mercado, as relevantes consequências econômicas na aplicação do instituto não podem ser desconsideradas.

Como bem asseveram Humberto Theodoro Júnior e Érico Andrade, as novas formas de autotutela merecem reflexão:

"(...) é possível apontar, no direito brasileiro atual, ampla valorização da autonomia negocial, inclusive para se admitir a realização direta do direito material pelo próprio credor, pela via da autotutela executiva, e pode-se reiterar, aqui, a provocação da doutrina italiana no sentido de que, na atualidade, se faz necessária reflexão sistematizada em torno dessas novas ferramentas chamadas de autotutela executiva, em que o próprio direito material, com base na autonomia negocial das partes, admite sua realização direta, fora do campo tradicional e tido como excepcional de autotutela (como é o caso, v.g., do desforço possessório imediato, da legítima defesa da posse, do estado de necessidade/legítima defesa, da apropriação dos frutos da coisa empenhada, da homologação extrajudicial do penhor legal), diante do surgimento de importantes novos casos de autotutela executiva, mediante a previsão de formas contratuais de realização direta do direito pelo credor, em caso de inadimplemento do devedor, especialmente na execução extrajudicial de garantias instituídas no próprio negócio jurídico. Na esteira do direito italiano, a autotutela executiva no direito brasileiro pode permitir, no caso de inadimplemento do devedor, satisfação mais rápida, efetiva e baratado crédito e pode incentivar até mesmo maior acesso ao crédito ou ao financiamento" (THEODORO JR., Humberto; ANDRADE, Érico. Novas perspectivas para atuação da tutela executiva no direito brasileiro: autotutela executiva e "desjudicialização" da execução. Revista de Processo, São Paulo, v. 46, n. 315, p. 109-158, mai. 2021, p. 117).

No caso, o ponto de destaque é autotutela convencional executiva pelo inadimplemento contratual.

Em face da previsibilidade negocial, não se pode desconsiderar a possibilidade de tutela provisória de reintegração de posse com fundamento na resolução culposa do contrato. Ausente a causa subjacente da posse, ou seja, a eficácia contratual, reconhece-se a sua precariedade pela violação da confiança contratual, ensejando-se o mecanismo possessório da reintegração.

A questão, todavia, suscita algumas possíveis distinções e indagações: a) a liminar seria uma espécie de tutela de urgência ou de evidência? b) como se verificar o requisito da demonstração satisfatória de inadimplemento absoluto? c) a própria mora do devedor não seria o fundamento da resolução, presumindo-se a ausência de interesse do credor na continuidade contratual? d) qual seria a situação fático-jurídica que excepcionaria a pretendida autotutela convencional executiva? e) A tese se aplicaria a qualquer contrato?

Quanto a esse último ponto, o próprio STJ afetou ao rito do art. 1.036 do CPC o julgamento do Recurso Especial nº 1.894.504/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 18.5.2021, para definição da tese sobre a prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia.

Considerando que o enunciado da tese proposta sugere essa possível casuística, acompanho o voto do Eminente Relator.

SÚMULA: FIXARAM A TESE DE QUE "É POSSÍVEL CONCESSÃO DE LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

AÇÃO QUE SE ALEGUE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM BASE EM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA E RÉSTE EVIDENCIADA PROBABILIDADE DE DIREITO À RESOLUÇÃO COM BASE NESSA CLÁUSULA, QUE SE OPERA SEM DEPENDER DE DECISÃO JUDICIAL, EMBORA SE EXIJA DEMONSTRAÇÃO SATISFATÓRIA DE INADIMPLENTO ABSOLUTO E INEXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO CAPAZ DE EXCEPCIONAR, EM TAL HIPÓTESE, A RESOLUÇÃO DO CONTRATO E/OU A PROTEÇÃO POSSESSÓRIA".