

RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS (2013/0376277-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO BATAGLIN MARQUES
ADVOGADOS : LUIS MARCELO BENITES GIUMMARRESI E OUTRO(S) - MS005119
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
RECORRIDO : LUCY MONTEIRO DE LIMA
ADVOGADOS : CLÁUDIO BONATO FRUET E OUTRO(S) - DF006624
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A

EMENTA

RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO EXPRESSA – INADIMPLENTO 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 – RECLAMÓ 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.

I. Violação ao artigo 535 do CPC/73 inócurrenre 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.

II. 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.

III. 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 resolutive expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente.

IV. 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.

V. 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.

VI. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, após o voto do relator conhecendo em parte do recurso especial e, nesta parte, negando-lhe provimento, no que foi acompanhado pelos Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira, e o voto do Ministro Luis Felipe Salomão dando parcial provimento ao recurso especial, divergindo do relator, por maioria, conhecer parcialmente do recurso e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencido o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão. Votou vencido o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 10 de agosto de 2021 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2013/0376277-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.789.863 / MS

Números Origem: 0130032-76.200.8.12.0001/50004 01300327620068120001 0130032762006812000150004
1300327620068120001 130032762006812000150004 13003276200812000150004

PAUTA: 03/08/2021

JULGADO: 03/08/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO BATAGLIN MARQUES
ADVOGADOS : LUIS MARCELO BENITES GIUMMARRESI E OUTRO(S) - MS005119
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
RECORRIDO : LUCY MONTEIRO DE LIMA
ADVOGADOS : CLÁUDIO BONATO FRUET E OUTRO(S) - DF006624
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS (2013/0376277-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO BATAGLIN MARQUES
ADVOGADOS : LUIS MARCELO BENITES GIUMMARRESI E OUTRO(S) - MS005119
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
RECORRIDO : LUCY MONTEIRO DE LIMA
ADVOGADOS : CLÁUDIO BONATO FRUET E OUTRO(S) - DF006624
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por FERNANDO AUGUSTO BATAGLIN MARQUES, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, em face de acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul.

Na origem, Lucy Monteiro de Lima propôs ação de reintegração de posse contra o ora recorrente envolvendo gleba de terras de 2.155,55 hectares, parte integrante da Fazenda São Silvestre, localizada no Município de Ponta Porã - MS.

Na exordial aduziu, em síntese, ser proprietária do imóvel indicado e ter celebrado com o demandado, na data de 30.06.2002, mediante instrumento particular, um compromisso de compra e venda sobre o referido bem pelo preço de R\$ 7.560.000,00 (sete milhões, quinhentos e sessenta mil reais), equivalente, na ocasião, a 280 mil sacas de soja ao preço de R\$ 27,00 (vinte e sete reais) a unidade, tendo sido acordado que o pagamento se daria em 7 parcelas, sendo a primeira no dia da assinatura do contrato no equivalente a 10 mil sacas de soja - prestação devidamente adimplida - e as demais nas datas combinadas, segundo as importâncias equivalentes em sacas de soja: 30.05.2003 (30 mil), 30.10.2003 (10 mil), 30.05.2004 (100 mil), 30.10.2004 (10 mil), 30.05.2005 (100 mil) e 30.10.2005 (20 mil), sendo ainda facultado o recebimento das parcelas em produto *in natura*.

Narrou que, com o cumprimento da primeira parcela, nos termos do acordado entre as partes, entregou a posse do imóvel ao réu no dia 30.04.2003, sendo que, após referida data, o adquirente não procedeu ao pagamento das demais parcelas ajustadas.

Asseverou que, em razão da mora do comprador, após diversas tentativas frustradas de composição amigável, procedeu à notificação extrajudicial do requerido no

Superior Tribunal de Justiça

dia 23.10.2006, oportunidade na qual comunicou acerca da resilição, consoante previsto na cláusula 3 do contrato entabulado. Aduziu, porém, que o demandado se recusava a desocupar a área ou a adimplir o ajuste, caracterizando, assim o esbulho, dada a posse precária exercida.

Após citação por carta precatória e audiência de justificação/conciliação infrutífera (fl. 90), o magistrado concedeu a liminar de reintegração de posse (fls. 125-128), decisão que, desafiada por agravo de instrumento, fora mantida incólume pelo acórdão de fls. 235-238.

O demandado apresentou contestação (fls. 156-163).

Cumprido parcialmente o mandado de reintegração da autora na posse de 1755,55 hectares, sendo o remanescente de 400 hectares mantidos com terceiro embargante arrendatário da terra, com a anuência do procurador da acionante conforme fls. 259-262.

Seguiu-se audiência de instrução e julgamento, com a oitiva de testemunhas, juntadas de documentos e apresentação de alegações finais.

O magistrado, pela sentença de fls. 600-610, julgou procedente o pedido constante da exordial para, confirmando a liminar, reintegrar a autora da posse do imóvel. Condenou o réu nas custas e honorários advocatícios, esses últimos fixados em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

O demandado interpôs apelação e a autora recurso adesivo, os quais tiveram o seguimento negado pela deliberação monocrática de fls. 716-720, essa que restou mantida em sede de agravo regimental pelo acórdão de fls. 749-766, assim ementado:

REGIMENTAL CONTRA NEGATIVA DE SEGUIMENTO A RECURSOS DE APELAÇÃO POR RECONHECIMENTO DE MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA RENOVAÇÃO MATÉRIAS ANALISADAS E DECIDIDAS - MANTIDOS OS FUNDAMENTOS ADOTADOS - IMPROVIDO.

É dispensada a intervenção da cônjuge que não figurar no contrato objeto da ação possessória. A sentença que resolve litígio instalado pelo comodatário noutra demanda é causa superveniente de prejudicialidade para seu ingresso no pólo passivo da demanda com pretensão similar.

Comprovada a inadimplência pela regular notificação do compromissário-adquirente impõe-se o reconhecimento da resolução do negócio e torna adequada a medida reintegratória para reaver a posse do bem. Mantém-se o valor fixado a título de honorários advocatícios que mostra-se apto a remunerar o trabalho do causídico.

Opostos embargos de declaração (fls. 769-772), esses foram rejeitados (fls.

788-791).

Nas razões do recurso especial (fls. 794-810), o recorrente, além de dissídio jurisprudencial, aponta violação aos seguintes artigos:

(i) 535, II, do CPC/1973, na medida em que o acórdão recorrido é omissivo/contraditório, pois, a despeito de determinar a reintegração de posse, com a consequente restituição do *status quo ante*, não impôs à ora recorrida qualquer obrigação de restituição dos valores pagos pelo ora recorrente quando da aquisição do bem;

(ii) 3º e 267, VI, do CPC/1973, ao argumento de que a ora recorrida é carecedora de interesse de agir, pois o manejo da ação de reintegração de posse, sob o fundamento de ocorrência de esbulho, pressupunha a discussão judicial das circunstâncias alegadas para a rescisão do contrato;

(iii) 12, § 1º, do Decreto-Lei nº 58/37, com base na alegação de que, reconhecida a resolução do contrato, é devida a restituição dos valores pagos pelo ora recorrente;

(iv) 476 do CC/02, já que a ora recorrida não pode exigir o cumprimento do contrato, pois não adimpliu com sua parte;

(v) art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973, pleiteando a minoração dos honorários sucumbenciais, fixados em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), pois exorbitantes.

Contrarrazões às fls. 850-876.

Inadmitido o reclamo na origem, adveio agravo visando destrancar a insurgência.

Pela decisão de fls. 922-926, complementada às fls. 964-965, este signatário, inicialmente, deu provimento ao reclamo para julgar extinta a ação, sem resolução de mérito, em razão da ausência de prévio ajuizamento de demanda objetivando a rescisão contratual, oportunidade na qual restou revogada a liminar então deferida pela Corte de origem, que concedia à ora recorrida a posse do imóvel.

À fl. 990, contudo, diante das alegações apresentadas às fls. 987-988, reconsiderou-se parcialmente tal *decisum*, de modo a manter a tutela provisória até então vigente, deferida pela origem, até a submissão da controvérsia ao colegiado da Quarta Turma do STJ.

Na sequência, em razão dos agravos regimentais de fls. 929-942 e 977-993, procedeu-se à reconsideração, conforme decisão de fls. 1.027-1.030, das deliberações

Superior Tribunal de Justiça

monocráticas anteriores, tornando-as sem efeito e determinando a conversão do feito em recurso especial, para melhor apreciação da controvérsia.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS (2013/0376277-6)

EMENTA

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 resolutive 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.

I. 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.

II. 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.

III. 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.

IV. 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 exposto 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.

V. 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.

VI. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido.



VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

reclamo não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia principal à 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.

1. De início, pontua-se que, consoante a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional, notadamente quando o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que, em sua decisão, discorra sobre todas as questões fundamentais para a correta solução da controvérsia.

No caso em tela, verifica-se que o Tribunal de origem, de modo expresso e fundamentado, analisou a preliminar de inadequação da via eleita (reintegração de posse sem pedido de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel), bem ainda, consignou inviável debater, nos presentes autos, sobre a existência de pagamentos parciais ou necessidade de restituição de valores, diante das limitações inerentes ao procedimento possessório.

Confira-se o seguinte trecho do julgado (fls. 754-755):

Com a rescisão do contrato, o que se deu extrajudicialmente, impõe-se a restituição das coisas ao *statu quo ante*, ou seja, a posse do bem deve ser devolvida à requerente e o valor pago pelo requerido a ele restituído. Como não consta na inicial pedido de rescisão do contrato, não é possível a discussão sobre eventual pagamento parcial do preço pelo requerido e restituição nestes autos.

Da leitura atenta de todo o arrazoado recursal, vislumbra-se que o recorrente insiste na imputação para a parte autora da culpa pela ocorrência do inadimplemento havido na relação contratual, bem como na

necessidade do acertamento da relação débito/crédito e indenização por benfeitorias, defendendo a impossibilidade de implementação de cláusula resolutiva com a reintegração da posse.

Convergindo a motivação esposada pelo julgador na sentença impugnada com as razões do apelo interposto, constata-se que, na

verdade, o apelante pretende reabrir a discussão acerca de quem efetivamente deu causa à inadimplência, pois, **todas as alegações consignadas na peça inaugural foram minuciosamente analisadas e confrontadas com as provas carreadas e as circunstâncias factuais afeitas à controvérsia estabelecida.**

Ao contrário do que afirmado pelo apelante, a conclusão lógica alcançada pelo magistrado está alicerçada em premissas seguras, decorrentes das normas aplicáveis à espécie e dos fatos apresentados no cotejo probatório, não havendo reparo a ser promovido no tocante ao reconhecimento de que os elementos constantes dos autos não endossa a tese da parte ré e sim da autora.

Contrariamente ao afirmado pelo recorrente, não há contra senso no fato de a decisão estabelecer que a resolução do contrato deve ser acompanhada do efeito de reconstituição do status quo ante, porém, somente a posse foi devolvida sem que qualquer valor pago tivesse sido restituído. Isto porque o magistrado asseverou a impossibilidade de discussão sobre eventual pagamento parcial e restituição nestes autos.

Por consequência lógica, não se obsteu do apelante qualquer direito de buscar a recomposição de tudo quanto entender indenizável, apenas se definiu não ser a demanda originária apropriada para dirimir as controvérsias por ele apresentadas.

Nota-se, portanto, que as alegações vertidas pelo insurgente não denotam omissões, contradições ou obscuridades do aresto impugnado, mas tão somente traduzem seu inconformismo em relação ao acolhimento da tese jurídica defendida pela parte adversa.

Assim, não há se falar em violação ao art. 535 do CPC/1973, uma vez que a Corte local, de modo satisfativo e sólido, apreciou todos os pontos necessários para o julgamento do caso.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 489, § 1º, DO CPC/2015 E AO ART. 93, IX, DA CF/88. DECISÃO MONOCRÁTICA - ORA AGRAVADA - DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO ESTADUAL QUE EXAMINOU OS PONTOS ESSENCIAIS AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 139, I, E 373, II, DO CPC/2015 E ART. 324 DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO DE REDISCUTIR MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Os vícios a que se refere o art. 1.022 do CPC/2015 - art. 535 do CPC/73 - são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, de modo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as

alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador. Na espécie, deve ser rejeitada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, pois não existem vícios no v. acórdão estadual, que examinou os pontos essenciais ao desate da lide.(...)

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1015125/AC, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 24/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTE DE ACORDO JUDICIAL INADIMPLIDO. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. 2. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 3. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 20, §§ 3º E 4º, DO CPC/1973. CRITÉRIO DE EQUIDADE. REVISÃO OBSTADA PELA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou caracterizada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional (...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp 1254843/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 01/06/2018)

2. De outro lado, constata-se que os conteúdos normativos dos arts. 476 do Código Civil e art. 12, § 1º, do Decreto-Lei n. 58/37, não foram objeto de apreciação pelo Tribunal de origem.

Cabe ressaltar que o prequestionamento, entendido como a necessidade do tema objeto do recurso ter sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável contida na própria previsão constitucional ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais pressupostos ao seu conhecimento, não sendo suficiente para a sua configuração a mera indicação pela parte do dispositivo legal que entende afrontado.

Dessa forma, não tendo sido examinada pela instância ordinária a matéria contida nos artigos 476 do Código Civil e 12, § 1º, do Decreto-Lei nº 58/37, resta ausente o prequestionamento, atraindo a incidência, portanto, do enunciado 211 de Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, 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 apontou a existência de omissão do acórdão recorrido na análise desses dispositivos.

Superior Tribunal de Justiça

Assim, importante destacar que o entendimento dessa Corte Superior é no sentido de que *"não configura contradição afirmar a falta de prequestionamento e afastar indicação de afronta ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973, uma vez que é perfeitamente possível o julgado se encontrar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos desejados pela postulante, pois a tal não está obrigado"* (AgRg no AREsp 524.768/SP, Relator o Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/08/2014, DJe 15/08/2014).

Na mesma direção:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ARTIGO 544 DO CPC/73) - CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS REFERENTES A CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA - DECISÃO MONOCRÁTICA CONHECENDO DO RECLAMO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA COMPANHIA TELEFÔNICA.

1. (...)

2. Discussão acerca do ônus da prova da existência da relação contratual ensejadora da pretensão de exibição de documentos. Argumentação não deduzida no âmbito da apelação, na qual a companhia telefônica, inclusive, especificou o número do contrato. Inovação recursal cuja análise revela-se obstada, em razão da preclusão consumativa. **Não configuração de ofensa ao artigo 535 do CPC/73 pelo Tribunal de origem (tendo em vista a observância do princípio tantum devolutum quantum appellatum), o que não contradiz a incidência do óbice da Súmula 282/STF, ante a constatação da ausência de prequestionamento do tema.**

3. Agravo regimental desprovido, com aplicação de multa.

(AgRg no AREsp 482.312/RS, Relator o Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 13/06/2014)

Logo, se os dispositivos legais apontados como violados pelo recorrente não foram apreciados pelo Tribunal de origem porque sua decisão foi alicerçada em outros fundamentos, e não sendo esse obrigado a rebater, um a um, os argumentos suscitados pela parte em embargos declaratórios, a consequência é pela inexistência de contrariedade ao art. 535 do CPC/73, ao passo que os dispositivos não analisados, de fato, não foram prequestionados, razão pela qual inafastável, dessa forma, o óbice da Súmula 211/STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO

EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

(...)

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

(...)

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1172051/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 23/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

(...)

3. 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. Incidência da Súmula 282/STF.

(...)

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 978.441/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 26/04/2018)

3. No que tange à apontada afronta aos artigos 3º e 267, inciso VI, do CPC/1973, atinente à falta de interesse processual do promitente vendedor para a demanda possessória dada a ausência de ajuizamento prévio de demanda judicial objetivando rescindir o ajuste, não merece guarida a pretensão recursal.

Verifica-se que o Tribunal local afastou a alegação de ausência de interesse de agir por considerar, em síntese, desnecessário o manejo de ação de resolução contratual, diante da existência de cláusula resolutória automática para o caso de inadimplemento contratual por parte do promitente comprador.

Confira-se, por oportuno, os fundamentos sobre os quais pautou a Corte local a sua compreensão (fls. 752-753):

É cediço que ocorre a inadequação da via eleita quando o interessado promove ação sem não possibilite extrair algum resultado útil, ou seja, que a prestação da tutela jurisdicional solicitada não esteja pautada sempre binômio necessidade e adequação (sic).

Deste modo, não é somente a necessidade de ir a juízo, mas também a utilidade, do ponto de vista prático, que seja trazida. (sic)

In casu, conforme bem anotado pelo magistrado na sentença impugnada,

o contrato firmado entre as partes consigna expressamente cláusula resolutória, tendo a autora promovido a devida notificação extrajudicial do requerido, circunstância bastante para caracterizar a inadimplência com a possibilidade de reconhecimento da resolução do negócio sem a exigência de um procedimento apenas para rescindir o contrato.

Assim, efetivada a resolução do contrato pela inadimplência do requerido, corroborada pela legitimidade da notificação extrajudicial, a posse foi maculada de vício bastante a autorizar a propositura da ação de reintegração de posse, circunstância que descaracteriza a arguida inadequação da via eleita, motivo pelo qual afastou a preliminar.

Pois bem, como de sabinça, a extinção dos contratos é tratada no Código Civil nos artigos 472 a 481. Tais dispositivos, vale destacar, não esgotam todas as possibilidades de extinção dos negócios jurídicos, que também podem ocorrer por força de invalidade, ou, ainda, pela impossibilidade em razão de caso fortuito e força maior, temas regulamentados em capítulos diversos do diploma civilista.

Regulada neste capítulo do Código Civil (arts. 472 a 481) e de interesse no caso ora em foco, tem-se a extinção do contrato pelo implemento de cláusula resolutiva expressa e tácita.

Ao tratar da referida causa de extinção anormal do pacto celebrado, o Código Civil de 2002 assim preceitua:

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

Art. 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.

A **cláusula resolutiva expressa**, como o nome sugere, constitui-se uma cláusula efetiva e expressamente estipulada pelas partes, seja no momento da celebração do negócio jurídico, ou em oportunidade posterior (via aditivo contratual), porém, sempre antes da verificação da situação de inadimplência nela prevista, que constitui o suporte fático para a resolução do ajuste firmado. Por meio dessa estipulação contratual, as partes, diante de avaliação preliminar dos riscos inerentes à relação contratual – e, por óbvio, da sua respectiva relevância para a condução de suas atividades –, indicam as obrigações que lhes são fundamentais, e, portanto, em quais hipóteses o inadimplemento ou outras situações de risco, imputáveis a alguma parte, conduzem à perda do interesse útil na manutenção da contratualidade.

Evidentemente, a vantagem da estipulação expressa é que, ocorrendo a hipótese específica prevista no ajuste, o efeito resolutório da relação negocial

disfuncional subsistirá independentemente de manifestação judicial, sendo o procedimento para o rompimento do vínculo mais rápido e simples, em prestígio à autonomia privada e às soluções já previstas pelas próprias partes para solução dos percalços negociais.

Importante mencionar que a cláusula resolutiva expressa não extingue automaticamente o contrato, mas apenas permite ao credor exercer o direito de optar entre a execução da prestação e a resolução do ajuste.

De sua vez, a **cláusula resolutiva tácita** é aquela prevista pelo próprio texto legal, e se aplica em situações nas quais as partes não estipulam mediante cláusula expressa a relevância de certas obrigações capazes de ensejar o rompimento do vínculo negocial, deixando esta averiguação para momento posterior à contratualidade encetada.

Nessa modalidade de extinção, ocorrendo determinada circunstância ensejadora de descumprimento obrigacional relevante capaz de estabelecer a ausência de interesse na continuidade da relação jurídica, por perda do interesse útil, está a parte prejudicada autorizada, conforme parágrafo único do art. 395 do Código Civil, a buscar o rompimento do vínculo contratual, oportunidade na qual, dada a ausência de prévia estipulação da hipótese específica no contrato, dependerá de intervenção judicial. Em outras palavras, frente a um determinado caso concreto que constitua suporte fático para o rompimento do vínculo, a parte tem autorização legal para, mediante interpelação judicial, exercer a prerrogativa de desfazimento do negócio que se tornou inútil, disfuncional, ineficiente para si.

Não se nega que o suporte fático mais comum/tradicional para a resolução contratual é o do inadimplemento absoluto, porquanto, em regra, para situações de inadimplemento parcial (mora), remanesce, em tese, a utilidade na prestação inadimplida dada a possibilidade da parte inadimplente purgá-la, ainda que com acréscimos. Entretanto, mesmo que ordinariamente a resolução se refira a hipóteses de inadimplemento absoluto, o ordenamento pátrio não veda o alargamento do suporte fático pelas partes, no exercício de sua autonomia privada, a fim de que a cláusula resolutiva compreenda outras situações relevantes estipuladas de comum acordo mediante alocação de riscos expressamente previstos capazes de ensejar a ausência do interesse na continuidade negocial.

Ressalte-se que não se pretende aqui abrir discussão acerca dos contratos de adesão, para os quais incidem as regras do diploma consumerista diante da

ausência de paridade entre as partes contratantes e no âmbito dos quais todo o aparato legal é de suporte ao hipossuficiente. O caso concreto, porém, está muito longe da legislação especial consumerista, visto ter o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel rural com mais de 2000 hectares sido entabulado entre duas pessoas físicas, maiores, capazes, que estabeleceram, de modo paritário, as cláusulas do ajuste multimilionário com pagamento em prestações periódicas definidas, tendo estabelecido, expressamente, hipóteses nas quais aventavam a perda da utilidade da manutenção do negócio.

Feita essa breve digressão, na retomada do concatenamento jurídico, tem-se, portanto, que sem a previsão expressa em cláusula contratual – hipótese que não se enquadra no presente caso -, o suporte fático para eventual resolução será necessariamente apenas o do inadimplemento das obrigações ajustadas contratualmente, e conduzirá, como já mencionado, à possibilidade de resolução pelo caminho da interpelação judicial, em razão de se estar diante de hipótese de cláusula resolutiva tácita.

Neste ponto, ressalte-se que inobstante a previsão legal (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, esta Corte Superior, ao interpretar a norma aludida, delineou a sua jurisprudência, até então, no sentido de 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" (REsp 620.787/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28.04.2009, DJe 27.04.2009).

Esclareça-se, quanto ao tema, que a jurisprudência desta Corte Superior foi firmada não apenas com base em situações nas quais houve a pactuação de contratos de adesão, havendo precedentes ancorados em casos que versam sobre contratos paritários, a denotar, em princípio, a irrelevância de suposta hipossuficiência entre as partes.

Não se ignora, portanto, esse entendimento adotado em diversos casos neste Tribunal.

Nesse sentido, entre muitos julgados, confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
MANUTENÇÃO DA DECISÃO. NATUREZA DO CONTRATO CELEBRADO.

ANÁLISE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE EFEITO AUTOMÁTICO. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no AREsp 175.485/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10.12.2013, DJe 17.12.2013)

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COHAB. TERMO DE OCUPAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA.

NECESSIDADE DE PRÉVIA RESOLUÇÃO JUDICIAL DA AVENÇA. NULIDADE DO PROCESSO QUE DEIXA DE SER PRONUNCIADA, NOS TERMOS DO ART. 249, § 2º, DO CPC.

- Falecido o réu varão, impunha-se a substituição processual por seus sucessores. Providência não adotada. Aplicação da norma constante do art. 249, § 2º, do CPC.

- A despeito de estipulada a cláusula resolutive expressa no "Termo de Ocupação com Opção de Compra", era imprescindível promover a empresa a prévia resolução judicial do ajuste. Precedente da Quarta Turma.

Recurso especial não conhecido.

(REsp 88.712/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2001, DJ 24/09/2001, p. 307)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

"Termo de ocupação com opção de compra".

Inadimplemento. Ação de reintegração de posse.

A ação de reintegração de posse de imóvel integrante de conjunto habitacional destinado a pessoas de baixa renda, objeto de termo de ocupação com opção de compra, deve ser precedida de prévia notificação para desocupação. Pressuposto não atendido.

Permanecendo o promissário na posse do apartamento, cabe ao promitente promover ação de resolução do contrato, com pedido de reintegração ou restituição.

A cláusula de resolução expressa não dispensa, em princípio, a ação judicial.

Recurso não conhecido.

(REsp 237.539/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/1999, DJ 08/03/2000, p. 127)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO.

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de 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 resolutive expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver

posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório". (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009). (...). 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1.337.902/BA, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 07.03.2013, DJe 14.03.2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO ART. 535, II, DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INADIMPLEMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PRECEDENTES.

(...) 2. Diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva norteador dos contratos, na antecipação de tutela reintegratória de posse, é imprescindível 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.

3. Não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes cuidam de situações fáticas diversas.

4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 969.596/MG, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18.05.2010, DJe 27.05.2010)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE 'RESCISÃO' CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE. LIMINAR. DESCABIMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. IRRELEVÂNCIA. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTE. RECURSO DESACOLHIDO.

I - A 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.

II - A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a 'rescisão' (rectius, resolução) do contrato. Destarte, inadmissível a concessão de liminar reintegratória em ação de 'rescisão' de contrato de compra e venda de imóvel. (REsp 204.246/MG, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 10.12.2002, DJ 24.02.2003)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERDA DA POSSE POR ABANDONO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. SÚMULA N. 284/STF. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. PROJETO DE EMPREENDIMENTO. ALIENAÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. CONSUMIDOR. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REQUISITOS QUALITATIVO E QUANTITATIVO. CLÁUSULA

RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRÉVIA MANIFESTAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.(...) 10. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, é "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" (AgInt no AREsp 1.278.577/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 21/9/2018). 11. Portanto, a rescisão contratual não se dá, por si, em razão da presença de cláusula resolutória expressa. Na hipótese, reconhecida a incidência do adimplemento substancial da dívida, foram afastados os efeitos da referida cláusula e mantida a posse do bem com o comprador do imóvel, com o consequente desprovemento da ação reivindicatória. (...) 13. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1236960/RN, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2019, DJe 05/12/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. AUSÊNCIA DE EFEITO AUTOMÁTICO. SÚMULA 83/STJ. EVASÃO APÓS A NOTIFICAÇÃO DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL. IRRELEVÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA FIRMADA TAMBÉM COM BASE EM CASOS DE PACTUAÇÃO DE CONTRATOS PARITÁRIOS. PRECEDENTES. APLICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. QUESTÃO SUSCITADA APENAS EM AGRAVO INTERNO. INOVAÇÃO RECURSAL. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.1. **É assente o entendimento desta Corte Superior no sentido de que a cláusula resolutiva expressa não possui efeito automático em relação à posse derivada de promessa de compra e venda de imóvel, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva.** 2. Dessa forma, mostra-se escorregia a decisão monocrática ao fazer incidir o Enunciado n. 83/STJ, sendo irrelevante, para a solução desta controvérsia, eventual evasão de um dos recorridos após a notificação da resolução contratual. 3. **Esclareça-se, quanto ao tema, que a jurisprudência desta Corte Superior foi firmada não apenas com base em situações nas quais houve a pactuação de contratos de adesão, havendo precedentes ancorados em casos que versam sobre contratos paritários.**4. A pretensão de aplicação do art. 1º, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 745/1969, não foi trazida nas razões do recurso especial, tendo sido suscitada somente no agravo interno, configurando-se, portanto, em indevida inovação recursal.5. Agravo interno parcialmente conhecido para, nesta extensão, negar-lhe provimento. (AgInt no AREsp 1170673/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 18/05/2018) - grifo nosso

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.INSURGÊNCIA DA AUTORA.1. **A ação**

possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a rescisão/resolução do contrato. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de 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.2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 734.869/BA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 19/10/2017) - grifo nosso

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. NATUREZA DO CONTRATO CELEBRADO. ANÁLISE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE EFEITO AUTOMÁTICO. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no AREsp 175.485/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2013, DJe 17/12/2013) - grifo nosso

Conforme se depreende das ementas dos julgados acima referidos, a providência judicial de prévio ajuizamento de ação de rescisão contratual por inadimplemento é exigida em razão da suposta observância da boa-fé contratual, a qual, segundo consta, ganharia contornos particulares em contratos de promessa de compra e venda.

Na hipótese ora em foco, revela-se incontroverso que: (i) há cláusula resolutiva expressa no bojo do compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes; (ii) a autora procedeu à notificação extrajudicial do réu, considerando, a partir do prazo para a purga da mora, extinto o contrato decorrente de inadimplemento nos termos de cláusula contratual específica entabulada pelas partes, sem ajuizar prévia ação de rescisão do pacto; e (iii) a pretensão deduzida na inicial (reintegração na posse do imóvel) não foi cumulada com o pedido de rescisão do compromisso de compra e venda.

Desse modo, caso aplicada a jurisprudência sedimentada nesta Corte Superior, sem uma análise categórica dos institutos a ela relacionados e das condições sobre as quais ancorada a compreensão do STJ acerca da questão envolvendo a reintegração de posse e a rescisão de contrato com cláusula resolutória expressa, sobressairia a falta de interesse de agir da autora (na modalidade inadequação da via eleita), por advir a posse do imóvel da celebração do compromisso de compra e venda cuja rescisão supostamente deveria ter sido pleiteada em juízo próprio.

Entende-se, todavia, que casos como o presente reclamam solução

distinta, 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.

É bom lembrar, a título de exemplo, que no âmbito do Direito Processual Civil, verificam-se expressivos avanços nesse sentido. O Código de Processo Civil de 2015 bem reflete as pretensões sociais a esse respeito quando admite a possibilidade das partes estipularem, em convenção, mudanças no procedimento outrora cogente, a fim de ajustá-lo às especificidades da causa, no que se incluem ônus, poderes, faculdades e deveres processuais (art. 190 do CPC/2015).

No tocante à matéria ora em exame, a mudança de entendimento que se pretende não encerra posicionamento *contralegem*. Sequer é, pois, de ordem legislativa, visto que, como já dito, a lei não determina que o compromisso de compra e venda deva, em todo e qualquer caso, ser resolvido judicialmente, mas 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 promissário comprador poder purgar sua mora.

Não se pode olvidar que o negócio jurídico de compromisso de compra e venda possui contornos genuinamente brasileiros, com variações relevantes conforme a vontade das partes, tendo se adaptado – o contrato, em si – cada vez mais às necessidades dos cidadãos e do mercado.

A despeito disso, inúmeras são as discussões acerca do referido ajuste, sendo que dentre as mais importantes pode-se destacar a que é tema do debate nesses autos, qual seja, a viabilidade de se permitir ao promitente vendedor, com base em cláusula resolutiva expressa, que resolva o compromisso de compra e venda extrajudicialmente na hipótese de inadimplemento do pagamento do preço pelo promissário comprador.

Para reforçar a atualidade dessa discussão, apesar de inaplicável ao caso em razão do princípio da irretroatividade, tem-se que a Lei Federal nº 13.097/2015 dispõe em seu artigo 62 o seguinte:

Art. 62. O art. 1º do Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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 modificação introduzida é de extrema relevância e enseja um novo olhar jurisprudencial acerca da questão envolvendo ajustes com cláusula resolutiva expressa, principalmente em virtude da alteração legislativa abarcar os contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, sejam eles urbanos ou rurais, devendo esse ponto merecer destaque na análise aqui empreendida. Isso porque o compromisso de compra e venda tem, hoje, quádruplo regime jurídico, de acordo com a natureza do imóvel: imóveis urbanos loteados, imóveis rurais loteados, imóveis não loteados e imóveis em incorporações imobiliárias (unidades autônomas futuras).

O primeiro regime é o dos **imóveis urbanos loteados**, regulados pela Lei nº 6.766/79 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano -, sendo aplicável apenas aos compromissos celebrados entre o loteador e o promitente comprador originário, pois quando a dita fração é revendida, a relação entre o primeiro e o segundo adquirente se converte, para efeitos de disciplina legal, em imóvel não loteado.

Ressalte-se que tal regime jurídico se restringe somente aos imóveis urbanos, haja vista que os **imóveis situados em loteamentos rurais** (segundo regime) são regidos por sistema normativo diverso, qual seja, o Decreto-Lei nº 58/37.

O terceiro regime jurídico tem incidência aos **imóveis não loteados**, estando regulado por partes/trechos de diversas leis especiais: dispositivos atinentes à adjudicação, constituição em mora e resolução, do Decreto-Lei nº 58/37, que originalmente regulava apenas os imóveis loteados, até o advento da Lei nº 6.766/79 e outras leis posteriores - Lei nº 649/49, Lei nº 4.380/64 e Decreto nº 745/69 – que estenderam determinadas regras aos imóveis não loteados.

O quarto regime jurídico é o dos **imóveis incorporados**, regulados pela Lei n. 4.591/64 e Lei 4.864/65, que tratam da constituição em mora e da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidades autônomas em construção.

Além do quádruplo regime jurídico primário, de acordo com a natureza dos imóveis prometidos à venda – loteados urbanos, loteados rurais, não loteados e

incorporados na planta – aplicam-se de modo supletivo as regras, ou do Código Civil, ou do Código de Defesa do Consumidor, conforme a natureza da relação jurídica.

A recente Lei Federal nº 13.097/2015 alterou ou somente consolidou a forma da resolução do contrato de compromisso de compra e venda dos imóveis não loteados, estabelecendo a absoluta desnecessidade de intervenção judicial quando, devidamente notificado o devedor, esse não purgar a mora no prazo legal estabelecido, o que por si só já denota a necessidade de adequação/alteração da jurisprudência até então sedimentada nesta Corte, ao menos a partir da vigência da referida norma. No entanto, a modificação jurisprudencial não deve ficar restrita a esse ponto.

Aqui, cabe frisar que, em análise profunda aos precedentes jurisprudenciais do STJ acerca da matéria ora em foco, a discussão não perpassou pelas diferenciações existentes entre esses regimes jurídicos frente às diversas naturezas jurídicas dos objetos prometidos à venda, tampouco atentaram, de modo categórico, para a natureza da relação jurídica firmada entre as partes (se comum ou consumerista). A discussão limitou-se, em larga medida, à frequente confusão, inclusive existente na doutrina, no tocante à **interpelação** para a constituição em mora do devedor e para a conversão da mora em inadimplemento absoluto, fosse o compromisso de compra e venda registrado ou não junto ao Cartório e, de modo absolutamente preponderante, a verificação, *in concreto*, acerca da existência de razão plausível para o desfazimento do contrato entabulado – ainda que cumpridos os requisitos para a resolução mediante notificação da mora via interpelação extrajudicial – quando o promitente comprador tivesse defesas para apresentar, tais como inexistência de mora ou adimplemento substancial.

Depreende-se do exame que a construção jurisprudencial empreendida fora firmada em virtude das especificidades dos casos concretos que aportavam a esta Corte Superior e não na interpretação fidedigna e razoável da lei, a qual, frise-se, jamais determinou, na hipótese de existir cláusula resolutória expressa, a necessidade de ajuizamento de demanda judicial para a resolução do contrato, mas apenas a interpelação para constituir em mora o devedor. E desde os precedentes iniciais acerca da questão, a jurisprudência fora sendo consolidada sem um exame aprofundado quanto à matéria ou o necessário *distinguishing* entre os casos, tendo evoluído de maneira contínua e uniforme, embora embasada nas particularidades daqueles recursos que aportaram a esta Corte, limitando-se o STJ a reproduzir o entendimento

então formado.

Imprescindível, no ponto, mencionar as regras legais acerca do tema, desde o Código Civil de 1916, passando pelas legislações esparsas e especiais que trataram da matéria, a corroborar, uma vez mais, que a imposição de resolução judicial, ainda que existente cláusula resolutória expressa, é decorrente de criação jurisprudencial para salvaguardar determinados casos concretos nos quais verificado o adimplemento substancial, a hipossuficiência da parte quando do ajuste firmado, princípios regentes de contratos imobiliários com viés eminentemente público de financiamento habitacional, entre outros.

* Código Civil de 1916:

Art. 960. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor.
Não havendo prazo assinado, começa ela desde a interpelação, notificação, ou protesto.

Art. 1.092. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contraentes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.
Se, depois de concluído o contrato, sobreviver a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio, capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a parte, a quem incumbe fazer prestação em primeiro lugar, recusar-se a esta, até que a outra satisfaça a que lhe compete ou de garantia bastante de satisfaze-la.

Parágrafo único. A parte lesada pelo inadimplemento pode requerer a rescisão do contrato com perdas e danos.

* Decreto-Lei nº 58/1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações:

Art. 14. Vencida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para êste efeito será êle intimado a requerimento do compromitente, pelo oficial do registo a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, juros convencionados e custas da intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o compromisso.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito pagamento em cartório, os compromitentes requererão ao oficial do registo o cancelamento da averbação.

* Decreto-Lei nº 745/1969, que dispõe sobre os contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e dá outras providências:

Art. 1º Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que deles 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.

* Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências:

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.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

* Código Civil de 2002:

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

Art. 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.

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

Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

* Lei nº 13.097/2015:

Art. 62. O art. 1º do Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, passa

a vigorar com a seguinte redação: (Vigência)

“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.”
(NR)

Com amparo nos dispositivos legais acima mencionados, verifica-se que, ao tratar da mora do promissário comprador em relação ao pagamento do preço exige-se que o inadimplente seja constituído em mora (*mora ex persona*), ainda que por meio do compromisso tenham sido previstas prestações com valor certo e termo para cumprimento.

De fato, diferentemente do que determina a regra geral do Código Civil de 2002 (art. 397), que prevê a chamada *mora ex re*, decorrente do simples decurso do tempo, tem-se que a mora, nos compromissos de compra e venda, é *ex persona*, exigindo a notificação do devedor, com a concessão de prazo para a purgação ou emenda.

Não é suficiente, portanto, o mero vencimento da obrigação positiva e líquida para que o devedor, no compromisso de compra e venda, incorra em mora, razão pela qual, ainda que tenha pleno conhecimento de seu atraso, terá que ser notificado. E caso se verifique, ao final do prazo concedido pela notificação, de 15 (quinze) ou 30 (trinta) dias, conforme a natureza do imóvel transacionado, que não realizou o pagamento e nem tampouco justificou a falta, essa mora poderá ser considerada inadimplemento absoluto. Desta forma, a notificação/interpelação serve para fixar o exato momento a partir do qual o credor poderá não mais ter interesse no recebimento da prestação, abrindo-se o caminho para a resolução por inadimplemento.

É essa a razão da edição do enunciado sumular 76 do STJ, segundo o qual: **“A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”**.

Confira-se, por oportuno, as ementas dos julgados que deram suporte a essa súmula, os quais jamais consideraram ser a interpelação/notificação para a constituição em mora, necessariamente, judicial:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - MORA - INTERPELAÇÃO - CONTRATO NÃO REGISTRADO NO REGISTRO DE IMOVEIS.

A FALTA DE REGISTRO DA PROMESSA NÃO FAZ DISPENSÁVEL PREVIA INTERPELAÇÃO DO DEVEDOR QUE DEIXOU DE PAGAR PONTUALMENTE AS PRESTAÇÕES DEVIDAS. AO REPORTAR-SE AOS CONTRATOS, A QUE SE REFERE O ARTIGO 22 DO DECRETO-LEI 58, O DECRETO-LEI 745/69 NÃO EXIGIU ESTIVESSEM SUBMETIDOS AS FORMALIDADES DE QUE ALI SE COGITA POSTERIORES A SUA CONCLUSÃO. NÃO SE COMPREENDERIA PORQUE A FORMA DE CONSTITUIÇÃO EM MORA - QUESTÃO EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO PESSOAL - CONDICIONE-SE A PROVIDENCIA QUE DIZ TÃO-SO COM A FORMAÇÃO DE DIREITO REAL E CONSEQUENTE Oponibilidade A TERCEIROS.

(REsp 4.435/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/03/1991, DJ 25/03/1991, p. 3221)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTERPELAÇÃO. DECRETO-LEI N. 745/69, ART. 1. PARA A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO PROMISSARIO COMPRADOR, E NECESSARIA A PREVIA INTERPELAÇÃO, AINDA QUE SE TRATE DE CONTRATO NÃO REGISTRADO. A CITAÇÃO PARA A AÇÃO NÃO SUPRE A FALTA DA INTERPELAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp 9.528/SP, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/1991, DJ 09/09/1991, p. 12198)

IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO NÃO REGISTRADO. MORA. É INARREDÁVEL A PRÉVIA INTERPELAÇÃO DO PROMISSARIO-COMPRADOR PARA SUA CONSTITUIÇÃO EM MORA, AINDA QUE NÃO LANÇADO NO REGISTRO IMOBILIARIO O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (RESPS NS. 4.435 E 9.836, RELATOR MIN. EDUARDO RIBEIRO). UNANIME.

(REsp 9.695/SP, Rel. Ministro FONTES DE ALENCAR, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/1991, DJ 11/05/1992, p. 6437)

Assim, qualquer que seja o regime jurídico diante da natureza do objeto (imóvel loteado, não loteado, incorporado), a mora nos compromissos de compra e venda de imóvel, além de ser *ex persona*, por força de expressa disposição normativa acerca da questão, deve ser comprovada pela notificação do devedor, procedimento interpelatório que além de notificar o compromissário comprador inadimplente acerca de sua mora, confere a ele o direito de, no prazo estipulado, purgá-la, interregno a partir do qual, havendo cláusula resolutória expressa, poderá a parte prejudicada considerar rescindido o ajuste. Ressalte-se que a lei conferiu ao credor a opção de realizar a

notificação/interpelação por meio judicial ou extrajudicial, tendo, em muitas hipóteses, nessa última circunstância, estabelecido o procedimento cartorário a ser seguido.

Em outras palavras, após a necessária interpelação para constituição em mora, deve haver um período no qual o contrato não pode ser extinto e que o compromissário comprador tem possibilidade de purgar sua mora - como visto, para os compromissos de compra e venda de imóvel não loteado, o período é de 15 dias, e para os compromissos de compra e venda de imóvel não loteado, 30 dias. Entretanto, não há óbice para a aplicação da cláusula resolutiva expressa, porquanto após o decurso do prazo *in albis*, isto é, sem a purgação da mora, nada impede que o compromitente vendedor exerça o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente.

Sobre o tema, confira-se o escólio de Francisco Eduardo Loureiro no artigo Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras, disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM//Publicacoes/ObrasJuridicas/cc36.pdf?d=636808166395003082>, acesso em 08/08/2021:

O artigo 474 do Código Civil diz apenas que “a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”. A fórmula, sintética, é notoriamente insuficiente para regular tema de tamanha complexidade e relevância, deixando margem a inúmeras dúvidas. Trata-se da resolução convencional, pela qual os contratantes estipulam a dissolução do contrato, sem necessidade de intervenção judicial, em razão de fatos supervenientes ao negócio. Resolver de pleno direito, na expressão da lei, significa dissolver-se o contrato sem necessidade da parte inocente vir a juízo pleitear a resolução (de iure). É mecanismo vigoroso de extinção dos contratos, mas foi ajustado pelas partes com fundamento na autonomia privada. Diante dos claros termos do art. 474, não tem razão parte da doutrina, ao exigir que na hipótese de resolução convencional se exija pronunciamento judicial (officio judicis) (...) Eventual necessidade de o credor 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 já extinta por força da própria convenção entre as partes. Note-se que o contrato, segundo a alteração em estudo, se resolverá de pleno direito, sem interferência judicial. Essa resolução, todavia, não se dá de modo automático, pelo só fato do inadimplemento do promitente comprador, independentemente de qualquer outra providência.

Cláusula resolutiva expressa (art. 474) e condição resolutiva (art. 127) são institutos inconfundíveis entre si. A cláusula resolutiva expressa não extingue automaticamente o contrato, mas apenas abre ao credor o direito de optar entre execução da prestação e a resolução. A condição

resolutória, ao contrário, uma vez instituída se torna inextinguível (incindível) ao negócio, e não depende de nova manifestação de qualquer dos contratantes, pois extingue o contrato de modo automático, por força de lei.

Essa a razão pela qual reclama a lei a notificação do promitente comprador, para purgar a mora no prazo de quinze dias. Como diz Caio Mário da Silva Pereira, “descumprido o contrato bilateral, abre-se uma alternativa para ao lesado, para exigir sua execução ou resolvê-lo com perdas e danos”. A notificação serve exatamente para transmitir ao devedor a alternativa escolhida pelo credor.

É verdade que se discute em doutrina o automatismo da cláusula resolutória expressa. A primeira corrente defende a possibilidade da extinção automática, independente de qualquer notificação premonitória. A segunda corrente defende posição oposta, e exige manifestação do credor, do exercício da opção entre executar a prestação inadimplida (ou o seu equivalente em dinheiro, na hipótese de impossibilidade da prestação in natura) ou resolver o contrato. No caso concreto, porém, o debate sobre o automatismo da cláusula resolutória expressa perde relevância, porque a norma exige, de modo expresso, a notificação prévia e indispensável do promissário comprador para fins de resolução do contrato de compromisso de compra e venda.

Interessante aqui frisar a frequente confusão que doutrina e jurisprudência fazem no tocante à interpelação para a constituição em mora do devedor e para converter mora em inadimplemento absoluto. O artigo 398 do Código Civil regula a hipótese da chamada mora “ex persona”, que exige, para sua configuração, nas obrigações sem prazo assinado, a interpelação, notificação ou protesto ao devedor. Muitas vezes, porém, prestações líquidas e a termo são acompanhadas de interpelações, para constituição, segundo a linguagem corrente, do devedor “em mora”. Tomem-se os casos do compromisso de compra e venda e da alienação fiduciária em garantia, de grande utilização na vida econômica. Na verdade, referidas interpelações servem para a conversão da mora, que é “ex re”, em inadimplemento absoluto. Tanto isso é verdade que o pagamento das parcelas fora da data aprazada, mas antes da interpelação, certamente será acrescido dos juros e multa moratórios. Em termos diversos, essas interpelações, conhecidas como admonitórias ou cominatórias, são um ônus imposto ao credor que pretenda converter a mora em inadimplemento absoluto e, com isto, abrir caminho para o exercício do direito potestativo de resolução.

Como devem dar-se essas notificações de conversão da mora em inadimplemento absoluto? A própria alteração legislativa é clara a respeito: mediante interpelação judicial ou por oficial de títulos e documentos.

Evidentemente, salvo equívoco, 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 a intenção do legislador ordinário, por extrapolar o que determina a legislação específica sobre o compromisso de compra e venda de imóvel.

A eventual necessidade do 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.

Isso porque, cumprida a necessidade de comprovação da mora e comunicado o devedor acerca da intenção da parte prejudicada de não mais prosseguir com a avença ultrapassado o prazo para a purgação da mora, o contrato se resolve de pleno direito, sem interferência judicial. Essa resolução, como já mencionado, dá-se de modo automático, pelo só fato do inadimplemento do promitente comprador, independentemente de qualquer outra providência.

Não se nega a existência de casos nos quais, em razão de outros institutos, esteja a parte credora impedida de pôr fim à relação negocial, como, por exemplo, quando evidenciado o adimplemento substancial. Porém, essas hipóteses não podem transformar a excepcionalidade em regra, principalmente caso as partes estipulem cláusula resolutiva expressa e o credor demonstre os requisitos para a comprovação da mora, aguarde a apresentação de justificativa plausível pelo inadimplemento ou a purga e comunique a intenção de desfazimento do ajuste, informação que pode constar da própria notificação.

Ressalte-se que a notificação deve conter o valor do crédito em aberto, o cálculo dos encargos contratuais cobrados, o prazo e local de pagamento e, principalmente, a explícita advertência de que a não purgação da mora no prazo acarretará a gravíssima consequência da extinção do contrato por resolução, fazendo nascer uma nova relação entre as partes – de liquidação.

No caso concreto, a compromissária vendedora notificou o devedor acerca da mora – **registre-se, após o vencimento de todas as parcelas inadimplidas** -, rememorou-o acerca do acordado entre as partes, informou a intenção de desfazer o ajuste caso não adimplida a obrigação no prazo, porém, na contranotificação encaminhada pelo compromissário devedor, embora confirmasse a sua inegável inadimplência, carregou tal ônus à vendedora, à escassez de chuvas, entre outras circunstâncias, aduzindo, ainda, a inviabilidade de retomada do imóvel por considerar nulo o pacto comissório entabulado, a denotar a quebra do dever de cooperação entre os negociantes e a boa-fé contratual.

Confira-se, por oportuno, o seguinte trecho do julgado, que bem elucida tal questão:

Assim, efetivada a resolução do contrato pela inadimplência do requerido, corroborada pela legitimidade da notificação extrajudicial, a posse foi maculada de vício bastante a autorizar a propositura da ação de reintegração de posse, circunstância que descaracteriza a arguida

inadequação da via eleita, motivo pelo qual afasto a preliminar. No que diz respeito ao mérito da causa, no que interessa, consta da fundamentação lançada na sentença (f. 559-569):

"A requerente demonstrou que é proprietária do imóvel rural comprometido à venda com o requerido na forma indicada na inicial e também a suspensão do pagamento do preço pelo requerido, o que inclusive é por ele confirmado na contestação ao afirmar que 'viu -s na contingência de suspender o pagamento das parcelas vincendas, vez que não poderia continuar pagamento pela compra de um imóvel que estava hipotecado e penhora a terceiros' (f 146), sendo que tal situação teria inviabilizado a venda do imóvel ao INCRA e o pagamento integral do preço.

A justificativa apresentada pelo requerido para a suspensão do pagamento do preço não tem sustentação, pois em qualquer momento constou no compromisso de compra e venda celebrado entre as partes a condição relativa à venda da gleba de terras indicada na inicial para o INCRA a fim de possibilitar o pagamento integral do preço.

Se entendesse inviável a avença, o requerido poderia buscar a sua rescisão ou, na hipótese de prosseguir com o contrato, eventual abatimento do preço ou a via da consignação em pagamento, mas a simples suspensão do pagamento como fez caracteriza a sua inadimplência.

Insta considerar que a inadimplência do requerido também é confirmada na contranotificação enviada à requerente quando se justifica na alegação de que as escassez de chuvas na região afetou o cumprimento da obrigação relativa ao pagamento do preço, como se observa no documento de f 23-5.

Como se viu, a inadimplência do requerido quanto ao pagamento do preço está plenamente caracterizada, o que justificou a rescisão do compromisso de venda e compra celebrado entre as partes decorrente da cláusula resolutória contida no referido instrumento.

Na hipótese, portanto, é inegável, além da existência de cláusula resolutória expressa no ajuste firmado entre as partes, a falta de pagamento de 95% do preço, a ausência de justificativa plausível para o inadimplemento, a notificação extrajudicial comprobatória da mora com o decurso do prazo para a sua purgação – caso fosse essa a intenção do compromissário comprador –, a comunicação da parte prejudicada quanto ao exercício da faculdade de promover a resolução contratual.

Dito isso, afirma-se que a alteração jurisprudencial é necessária para tornar prescindível o intento de **demanda/ação judicial nas hipóteses em que existir cláusula resolutória expressa** e tenha a parte cumprido os requisitos para a resolução da avença, ou, ao menos, o que se cogita apenas subsidiariamente caso mantido o entendimento do STJ, que esse seja considerado inaplicável à hipótese, diante das especificidades que lhe dizem respeito, notadamente quando não cuidou a

parte inadimplente em purgar a mora, tampouco comprovar qualquer das alegações tecidas a título de defesa.

Necessário referir, ainda, que em hipóteses excepcionais – inexistentes no caso – quando sobressaírem motivos plausíveis e justificáveis para a não resolução do contrato, sempre poderá a parte devedora socorrer-se da via judicial a fim de alcançar a declaração de manutenção do ajuste, transformando o inadimplemento absoluto em parcial, oferecendo, na oportunidade, todas as defesas que considerar adequadas a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato.

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 à verdadeira intenção legislativa.

Por fim, ressalta-se que se fosse essa a pretensão da sociedade (legislador) e do mercado – de inviabilizar a resolução extrajudicial das avenças quando inadimplente o devedor e devidamente notificado de sua mora, decorrido o prazo para purgá-la – jamais teria sido admitida a execução extrajudicial de contratos imobiliários tal como os regidos pelo Decreto 70/66, o qual, frise-se, foi objeto de expressa deliberação pelo plenário do STF em sede de repercussão geral, tendo ficado estabelecido: "*É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70/66*".

Portanto, as disposições legais que versam sobre o pacto comissório, cláusula de resolução expressa ou extinção *ipso jure* não perdem eficácia no sistema quando o promissário comprador tem defesa a apresentar e resiste à extinção extrajudicial, pois sempre poderá socorrer-se da via judicial. Todavia, quando comprovada a mora, já decorrido o prazo para purgá-la e estiver a hipótese prevista em cláusula resolutória expressa do contrato estabelecido entre as partes, não tem o credor/compromissário vendedor a obrigação de ajuizar ação para preliminarmente ver rescindido o ajuste.

Nesse sentido, afigura-se de rigor o desprovimento do recurso especial no ponto, ante o reconhecimento do interesse de agir no manejo da presente ação possessória, dada a desnecessidade de prévia resolução judicial do contrato.

4. Por fim, argumentou o recorrente, ainda, a suposta violação ao art. 20, § 4º, do CPC/73, pleiteando a minoração dos honorários sucumbenciais, fixados em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), por reputá-los exorbitantes.

Contudo, tendo em vista que o Colegiado estadual estabeleceu os honorários a partir da complexidade da causa, o trabalho desenvolvido pelos profissionais, bem como os demais elementos fáticos presentes no processo e, não se revelando exorbitante o montante fixado, na medida em que o valor histórico da causa é de R\$ 7.560.000,00 (sete milhões, quinhentos e sessenta mil reais), a modificação do critério de apreciação adotado encontra óbice no enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO. ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Ressalvadas hipóteses de notória exorbitância ou manifesta insignificância, os honorários advocatícios fixados por critério de equidade (CPC/73, art. 20, § 4º) não se submetem a controle por via de recurso especial, já que tal demandaria reexame de matéria fática (Súmula 7/STJ).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 505.199/SC, Relatora a Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 09/02/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LIQUIDEZ DO TÍTULO EXECUTIVO. 1. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE NÃO CONFIGURADA. 2. IMPOSSIBILIDADE DE DEFINIR QUAL ÍNDICE "CUB" A SER APLICADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. 4. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(...)

3. A revisão do valor estabelecido a título de honorários só é permitido quando o valor 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 da execução. Incide, igualmente, o enunciado n. 7 da Súmula desta Casa.

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 672.892/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 01/04/2016)

5. Em conclusão, o caso concreto é bastante adequado para, além de elucidar a problemática atinente à aplicação - sem o respectivo balizamento legal - do entendimento que se formou no âmbito do STJ acerca da questão envolvendo a resolução contratual de compromisso de compra e venda com cláusula resolutória expressa, demonstrar a necessidade de uma revisitação da jurisprudência desta

Casa, a fim de que se estabeleça solução distinta 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**.

Para tanto, considera-se na presente proposta de alteração de entendimento jurisprudencial os seguintes fundamentos:

a) O **próprio texto da lei**, que desde o diploma civilista de 1916 prevê, expressamente, **duas modalidades distintas de resolução do negócio** a depender do modo de contratação e do fato da vida ensejador da perda de utilidade na manutenção do ajuste (**cláusula resolutória expressa e tácita, de que trata o art. 474 do CC/2002**);

b) A inegável **confusão doutrinária e jurisprudencial** acerca dos institutos correlatos, especialmente da cláusula resolutória e da condição resolutive e seus desdobramentos, bem ainda, da interpretação equivocada da palavra **interpelação** usada para a constituição em mora do devedor e para a conversão desta em inadimplemento absoluto, aplicando-lhe os sinônimos de demanda/ação judicial que não lhe cabem;

c) As **leis esparsas e especiais regentes do contrato de compromisso de compra e venda** não fixam a obrigatoriedade da resolução contratual se dar por via judicial, mas apenas estabelecem como imprescindível ao desfazimento do ajuste com cláusula resolutória expressa por inadimplemento, a comprovação da mora, prevendo que essa pode se dar por duas vias interpelação/notificação judicial ou cartorária;

d) O **advento da Lei Federal nº 13.097/2015** introduziu modificações normativas de extrema relevância a conclamar um novo olhar jurisprudencial acerca da questão envolvendo ajustes **com cláusula resolutive expressa**, notadamente de **contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados**, sejam eles urbanos ou rurais, não tendo havido, até então, nenhum posicionamento específico e qualificado do STJ acerca da *novatio legis*;

e) A **origem da atual jurisprudência** acerca da exigência de resolução judicial, ainda que existente cláusula resolutória expressa, deu-se em virtude das **especificidades dos casos concretos que aportavam a esta Corte Superior**, nos quais objetivou-se salvaguardar determinadas particularidades verificadas naquelas demandas – o adimplemento substancial, a hipossuficiência da parte quando do ajuste firmado, princípios regentes de contratos imobiliários com viés eminentemente público

de financiamento habitacional, entre outros –, tendo sido aplicada tal solução, de maneira contínua e uniforme, a outros casos não detentores dessas características, sem que fosse revisitada ou promovido o necessário *distinguishing*;

f) A **mudança de entendimento que se pretende** não encerra posicionamento *contralegem*, mas de efetiva interpretação gramatical, pois 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 poder purgar sua mora, como na hipótese em questão;

g) Em situações excepcionais – inexistentes no caso – quando sobressaírem motivos plausíveis e justificáveis para a não resolução do contrato, sempre **podará a parte devedora socorrer-se da via judicial a fim de alcançar a declaração de manutenção do ajuste**, transformando o inadimplemento absoluto em parcial, oferecendo, na oportunidade, todas as defesas que considerar adequadas a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato.

Assim, com base nos fundamentos acima elencados e considerando ser desarrazoado – ônus demasiado não previsto em lei – impor à parte já lesada (credora) o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato inadimplido, quando estabelecida em seu favor a garantia da cláusula resolutória expressa, **apresenta-se esta proposta de revisão/alteração jurisprudencial** para declarar **prescindível o intento de demanda/ação judicial nas hipóteses em que existir cláusula resolutória expressa e tenha a parte cumprido os requisitos para a resolução da avença**. Subsidiariamente, caso mantido o entendimento do STJ, propõe-se que esse seja considerado inaplicável à hipótese, diante das especificidades que lhe dizem respeito, notadamente quando não cuidou a parte inadimplente em purgar a mora, tampouco comprovar qualquer das alegações tecidas a título de defesa, bem ainda de já ter sido a proprietária reintegrada na posse do imóvel rural diante da resolução contratual por inadimplemento há mais de 15 anos, sendo de todo desarrazoado exigir-se demanda judicial específica para a resolução de contrato há muito desfeito e que já operou no mundo fático mudanças indissolúveis.

6. Do exposto, conheço do recurso especial em parte e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS (2013/0376277-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO BATAGLIN MARQUES
ADVOGADOS : LUIS MARCELO BENITES GIUMMARRESI E OUTRO(S) - MS005119
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
RECORRIDO : LUCY MONTEIRO DE LIMA
ADVOGADOS : CLÁUDIO BONATO FRUET E OUTRO(S) - DF006624
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A

VOTO VENCIDO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Em 10.11.2006, Lucy Monteiro de Lima ajuizou ação possessória em face de Fernando Augusto Bataglin Marques, objetivando a reintegração da posse de gleba de terras de 2.155,55 hectares, parte integrante da Fazenda São Silvestre, localizada no Município de Ponta Porã – MS.

A autora (proprietária do imóvel) celebrou com o réu um compromisso de compra e venda da área, no dia 30.6.2002, estipulando o preço de R\$ 7.560.000,00 (sete milhões, quinhentos e sessenta mil reais), equivalente, à época, a 280 mil sacas de soja, cujo preço unitário era de R\$ 27,00 (vinte e sete reais). O pagamento seria em 7 parcelas, sendo a primeira equivalente a 10 mil sacas de soja no dia da assinatura do instrumento, o que ocorreu, e as demais nos dias 30.5.2003, 30.10.2003, 30.05.2004, 30.10.2004 e 30.10.2005.

De acordo com a autora, após o pagamento da primeira parcela, a posse do imóvel foi entregue, em 30.4.2003, ao réu, que fez apenas o pagamento de urna pequena parte da segunda parcela e, desde então, nada mais. Alegou ter notificado extrajudicialmente o réu no dia 23.10.2006 sobre o desfazimento do negócio, como faculta a cláusula 3 do contrato, e que o requerido se recusa a desocupar voluntariamente a área, o que caracteriza o esbulho e a posse precária. Ao final, pleiteou a concessão de liminar para ser imediatamente reintegrada na posse da área indicada.

A liminar foi deferida e cumprida, tendo sido posteriormente confirmada pela sentença que julgou procedente a pretensão autoral — uma vez constatada a inadimplência do réu e a rescisão do compromisso de compra e venda por força de cláusula resolutória contida no pacto — e arbitrou os honorários advocatícios em R\$ 50.000,00.

Interposta apelação pelo réu, requerendo, preliminarmente, o conhecimento e o provimento de agravo retido a fim de se determinar o retorno dos autos ao magistrado de piso, anulando-se os atos praticados desde a decisão saneadora que não admitiu a inclusão da esposa do promissário comprador e dos comodatários da área. Outrossim, suscitou

preliminar de inadequação da via eleita, pugnano pela imprescindibilidade de provimento jurisdicional para a resolução do negócio, ainda que existente cláusula resolutiva expressa. Meritoriamente, aduziu que: (i) a sua inadimplência se deu por ato imputado exclusivamente à autora, motivo pelo qual não se pode cogitar da implementação da cláusula resolutiva e muito menos da "consequente" reintegração da posse; (ii) a recomposição das partes ao *status quo ante* reclama o comando de devolução das quantias pagas além da reintegração da posse, independentemente de pedido.

Houve recurso adesivo da autora pleiteando a majoração da verba honorária.

O TJMS manteve a decisão monocrática que negou seguimento aos recursos principal e adesivo, nos termos da seguinte ementa:

REGIMENTAL CONTRA NEGATIVA DE SEGUIMENTO A RECURSOS DE APELAÇÃO POR RECONHECIMENTO DE MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA - RENOVAÇÃO MATÉRIAS ANALISADAS E DECIDIDAS - MANTIDOS OS FUNDAMENTOS ADOTADOS - IMPROVIDO.

É dispensada a intervenção do cônjuge que não figurar no contrato objeto da ação possessória.

A sentença que resolve litígio instalado pelo comodatário noutra demanda é causa superveniente de prejudicialidade para seu ingresso no polo passivo da demanda com pretensão similar.

Comprovada a inadimplência pela regular notificação do compromissário-adquirente impõe-se o reconhecimento da resolução do negócio e torna adequada a medida reintegratória para reaver a posse do bem.

Mantém-se o valor fixado a título de honorários advocatícios que mostra-se apto a remunerar o trabalho do causídico.

Nas razões do especial — fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional —, o réu aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos: (i) 535 do CPC, ante a negativa de prestação jurisdicional, por não ter sido suprida a omissão suscitada nos aclaratórios; (ii) 3º e 267, inciso VI, do CPC, por falta de interesse processual da autora, pois "o manejo da ação de reintegração de posse, sob argumento de ocorrência de esbulho por parte do recorrente, não se revela adequado sem que, previamente, ou ainda em concomitância, sejam submetidas à análise judicial as circunstâncias alegadas para a rescisão do contrato, ainda que as partes tenham inserido no instrumento de compromisso de compra e venda a cláusula resolutiva expressa"; (iii) 12, § 1º, do Decreto-lei 58/37, ao argumento de que "a restituição dos valores pagos pela aquisição do imóvel, quando da resolução do contrato, é medida *ex vi legis*, ou seja, decorre diretamente do texto da lei, sendo irrelevante se na inicial da ação de reintegração de posse não tenha constado pedido de rescisão contratual"; (iv) 476 do Código Civil de 2002, pois, após o pagamento da primeira parcela do compromisso de compra e venda, a autora da possessória deixou que penhoras recaíssem sobre o imóvel (em virtude de dívidas por ela inadimplidas), bem como procedeu à

oneração do bem pela constituição de uma hipoteca; e (v) 20, § 4º, do CPC, uma vez exorbitante a verba honorária arbitrada, na origem, em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

É o relatório.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional.

Isso porque a preliminar de inadequação da via eleita — reintegração de posse sem pedido de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel — foi expressamente rejeitada pelo acórdão estadual, razão pela qual não se verifica a omissão apontada nos aclaratórios.

3. No mérito, ao examinar a preliminar de inadequação da via eleita, o Tribunal de origem assim se manifestou:

É cediço que ocorre a inadequação da via eleita quando o interessado promove ação sem não possibilite extrair algum resultado útil, ou seja, que a prestação da tutela jurisdicional solicitada não esteja pautada sempre binômio necessidade e adequação.

Deste modo, não é somente a necessidade de ir a juízo, mas também a utilidade, do ponto de vista prático, que seja trazida.

In casu, conforme bem anotado pelo magistrado na sentença impugnada, o contrato firmado entre as partes consigna expressamente cláusula resolutória, tendo a autora promovido a devida notificação extrajudicial do requerido, circunstância bastante para caracterizar a inadimplência com a possibilidade de reconhecimento da resolução do negócio sem a exigência de um procedimento apenas para rescindir o contrato.

Assim, efetivada a resolução do contrato pela inadimplência do requerido, corroborada pela legitimidade da notificação extrajudicial, a posse foi maculada de vício bastante a autorizar a propositura da ação de reintegração de posse, circunstância que descaracteriza a arguida inadequação da via eleita, motivo pelo qual afasto a preliminar.

É certo que o Código Civil de 2002, ao tratar da chamada "cláusula resolutiva expressa" — causa de extinção anormal do contrato —, assim preceitua:

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

Art. 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.**

Malgrado a previsão de efeitos imediatos da cláusula resolutiva expressa — por via do exercício do direito potestativo pela parte interessada —, não se pode olvidar que **o cabimento da ação de reintegração de posse exige o atendimento de requisito específico, qual seja, a demonstração de "esbulho", isto é, a existência de "posse injusta", caracterizada pelo apossamento de bem alheio, marcado pela violência, clandestinidade ou precariedade** (artigos 1.200 e 1.210 do Código Civil).

Outrossim, destaca-se o disposto no parágrafo único do artigo 1.201 do *Codex Civil*, segundo o qual **"o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção"**.

Procedendo à interpretação sistemática das supracitadas normas, a doutrina abalizada bem pontua a **necessidade de resolução "judicial" do compromisso de compra e venda de imóvel para que se configure o "esbulho" autorizador do comando de "reintegração de posse"**. Confira-se:

Revelado o inadimplemento do promitente comprador, o promitente vendedor terá o direito potestativo de desconstituir o negócio jurídico pela via do ajuizamento da pretensão de resolução contratual da promessa de compra e venda, por força do art. 475 do Código Civil. **De nada socorre ao vendedor o fato de haver cláusula resolutiva expressa ou já ter procedido à prévia interpelação.** Com efeito, caberá ao magistrado avaliar os pressupostos do inadimplemento, isto é, se o descumprimento da obrigação se deu de forma voluntária, ou em razão de conduta culposa do promitente vendedor (v.g. inserção de cláusulas abusivas no contrato). **Julgada procedente a demanda resolutória, sucumbirá a base contratual que justifica a posse direta do promitente comprador, revelando-se a partir de então a injustiça da posse ante o vício da precariedade.** Portanto, justifica-se a cumulação sucessiva da pretensão de reintegração de posse ao pedido principal de resolução contratual. Enquanto não desfeito judicialmente o negócio jurídico, injusta não pode ser considerada a posse de quem prometeu adquirir o bem. (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Reais. 13. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 212)

Eis a razão pela qual a jurisprudência do STJ — com foco nos requisitos próprios da ação possessória — tem preconizado que, mesmo quando existente cláusula resolutória expressa, revela-se imprescindível a **resolução judicial** de compromisso de compra e venda de imóvel, momento a partir do qual se configurará a **posse injusta** e, conseqüentemente, poderá ser avaliado o alegado **esbulho possessório** autorizador do comando de **reintegração de posse** (REsp 620.787/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28.4.2009, DJe 27.4.2009).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. NECESSIDADE. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "É 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" (REsp 620787/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/4/2009, DJe 27/4/2009).

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento. (**AgInt no AREsp 1329000/RJ**, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2019, DJe 14/02/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA E AÇÃO CONSIGNATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

2. De qualquer forma, a jurisprudência do STJ entende que é 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. Precedentes.

3. Agravo interno não provido. (**AgInt no AREsp 1278577/SP**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 21/09/2018)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. POSSE JUSTA. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DA DEMANDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "É 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. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório" (REsp 620787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009).

2. Agravo interno desprovido. (**AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp 1534185/PE**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a rescisão/resolução do contrato. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de 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.

2. Agravo interno desprovido. (**AgInt no AREsp 734.869/BA**, Rel. Ministro

MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 19/10/2017)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE 'RESCISÃO' CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE. LIMINAR. DESCABIMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. IRRELEVÂNCIA. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTE. RECURSO DESACOLHIDO.

I - A 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.

II - A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a 'rescisão' (*rectius*, resolução) do contrato. Destarte, inadmissível a concessão de liminar reintegratória em ação de 'rescisão' de contrato de compra e venda de imóvel. (**REsp 204.246/MG**, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2002, DJ 24/02/2003)

Na hipótese dos autos, revela-se incontroverso que: (i) há cláusula resolutive expressa no bojo do compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes; (ii) a autora limitou-se a proceder à notificação extrajudicial do réu, considerando, desde então, extinto o contrato, sem ajuizar prévia ação de rescisão do pacto; e (iii) a pretensão deduzida na inicial — reintegração na posse do imóvel — não foi cumulada com o pedido de rescisão da promessa de compra e venda.

Rogando vênias ao relator, **não vislumbro peculiaridade nos autos apta a configurar *distinguishing* ou justificar o julgamento do presente recurso em dissonância com a supracitada orientação jurisprudencial.**

Assim, **sobressai a inadequação da via eleita, pois, no caso, a reintegração da posse deveria ter sido cumulada com pedido de rescisão da promessa de compra e venda** — o que autorizaria a prolação de respectivo comando judicial com base nos limites objetivos da demanda —, **a fim de que a posse do réu fosse caracterizada como injusta, atendendo-se, então, o requisito do esbulho exigido para a ação possessória em comento.**

Nada obstante, uma vez cumprida a liminar de reintegração de posse em 26.2.2008 (fls. 259-260) — ou seja, há mais de treze anos — e inexistindo controvérsia sobre a falta de quitação integral do preço do imóvel avençado na promessa de compra e venda, **creio seja possível propor, à luz dos princípios da celeridade e da economia processual, a excepcional superação da inadequação da via eleita pela autora no presente caso, mediante a emenda da inicial para inclusão do pedido de resolução do contrato e posterior complementação da contestação pelo réu, anulando-se as decisões proferidas pelas instâncias ordinárias (com exceção da liminar**

reintegratória) e remetendo-se os autos ao magistrado de piso para rejuízo da causa com base nos novos limites objetivos a serem apontados pelas partes, que poderão requerer a produção de provas que considerarem pertinentes sob a supervisão judicial.

A despeito das regras atinentes à estabilidade da demanda após o saneamento — *ex vi* do disposto no artigo 264 do CPC de 1973, vigente à época do ajuízo da ação —, penso que a citada proposição se coaduna com a norma inserta no artigo 321 do mesmo diploma, segundo o qual, "ainda que ocorra revelia, o autor não poderá alterar o pedido, ou a causa de pedir, nem demandar declaração incidente, **salvo promovendo nova citação do réu**, a quem será assegurado o direito de responder no prazo de 15 (quinze) dias".

O novo CPC também autoriza o juiz a conceder à parte oportunidade para a correção de vício antes da prolação de decisão sem resolução de mérito (artigo 317).

4. Ante o exposto, divergindo do relator, proponho o **provimento parcial do recurso especial do réu a fim de anular as decisões proferidas na origem — com exceção da liminar reintegratória concedida há mais de treze anos — e, superada a inadequação da via eleita, determinar seja facultada a emenda da inicial à autora (para a inclusão do pedido de rescisão da promessa de compra e venda do imóvel) e a posterior apresentação de nova contestação pelo réu**, ficando prejudicada a análise das demais questões suscitadas no reclamo. Caso não efetuada a referida emenda, será de rigor a extinção do processo sem resolução de mérito, por falta de interesse processual.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS (2013/0376277-6)

VOTO-VOGAL

O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Cumprimento o eminente Relator, **Ministro Marco Buzzi**, pela excelência do voto que nos traz. É um voto paradigmático, analisando a fundo a questão nele tratada.

O voto do eminente Relator, com a devida vênia de V. Exa., eminente Presidente, revela por todos os aspectos a necessidade de alterarmos a compreensão jurisprudencial até aqui vigente no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

Entendo que o esbulho, num caso como este, decorrente de compromisso de compra e venda, a caracterização da injustiça da posse, decorre mesmo do descumprimento da obrigação contratual assumida pelo adquirente após devidamente formalizada sua interpelação, sua notificação.

Isso está muito bem assentado no voto do **Ministro Marco Buzzi**. Com isso, não fica esse contratante impedido de ir, ele sim, ao Judiciário, buscar alguma proteção para os eventuais direitos que queira deduzir em busca do reconhecimento de algum fato que o favoreça, de algum aspecto que o beneficie.

O caso sob exame é exemplo típico, muito claro, da necessidade de alterarmos nossa jurisprudência, pois temos um adquirente, um promitente comprador, que praticamente nada pagou para a promitente vendedora, passados anos e anos da celebração daquele ajuste e, apesar de tudo, se sente confortável em demandar sua permanência, ou nova integração ou reintegração, na posse, a qual perdeu apenas por força da demanda em que tirada este recurso especial que agora apreciamos. E espera o adquirente inadimplente que o Judiciário venha a chancelar seu comportamento, valendo-se justamente da invocação da jurisprudência formalista, que até hoje prevalece para esses casos.

Vivemos num País em que sempre anotamos o enorme volume de demandas que aportam ao Judiciário. E, num caso como este, em que temos instrumentos normativos, todos eles declinados à exaustão pelo eminente Relator, autorizando a dispensa do ingresso da parte em

Superior Tribunal de Justiça

juízo, bastando para tanto a interpelação extrajudicial, mesmo assim queremos insistir com o entendimento mais antigo e injusto, que, embora encontre alguma justificativa, admitamos, não é, porém, insuperável.

Ao contrário, parece-me, fica completamente suplantado pelas considerações profundas e extensas muito bem lançadas e apresentadas no voto do eminente Relator, **Ministro Marco Buzzi**, a quem acompanho e cumprimento, com a devida vênia da sempre ilustrada divergência.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2013/0376277-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.789.863 / MS**

Números Origem: 0130032-76.200.8.12.0001/50004 01300327620068120001 0130032762006812000150004
1300327620068120001 130032762006812000150004 13003276200812000150004

PAUTA: 03/08/2021

JULGADO: 10/08/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO BATAGLIN MARQUES
ADVOGADOS : LUIS MARCELO BENITES GIUMMARRESI E OUTRO(S) - MS005119
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
RECORRIDO : LUCY MONTEIRO DE LIMA
ADVOGADOS : CLÁUDIO BONATO FRUET E OUTRO(S) - DF006624
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). LEONARDO FERNANDES RANNA, pela parte RECORRENTE: FERNANDO AUGUSTO BATAGLIN MARQUES

Dr(a). ARMANDO SUAREZ GARCIA, pela parte RECORRIDA: LUCY MONTEIRO DE LIMA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator conhecendo em parte do recurso especial e, nesta parte, negando-lhe provimento, no que foi acompanhado pelos Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira, e o voto do Ministro Luis Felipe Salomão dando parcial provimento ao recurso especial, divergindo do relator, a Quarta Turma, por maioria, conheceu parcialmente do recurso e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencido o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Votou vencido o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram

Superior Tribunal de Justiça

com o Sr. Ministro Relator.

