

REDEJURIS

Curso de Pós-Graduação em Direito Civil e Direito Processual Civil

EMÍLIA SANTOS COSTA

**A (IM)PRESTABILIDADE DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA E O
JULGAMENTO ANTECIPADO PARCIAL DO MÉRITO COMO MEIO DE REVISITAR
A JURISPRUDÊNCIA**

Março

2020

EMÍLIA SANTOS COSTA

**A (IM)PRESTABILIDADE DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA E O
JULGAMENTO ANTECIPADO PARCIAL DO MÉRITO COMO MEIO DE REVISITAR
A JURISPRUDÊNCIA**

Trabalho de conclusão de curso para
obtenção do título de pós-graduação em
Direito Civil e Direito Processual Civil
apresentado a Rede Juris.

**Março
2020**

**A (IM)PRESTABILIDADE DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA E O
JULGAMENTO ANTECIPADO PARCIAL DO MÉRITO COMO MEIO DE REVISITAR
A JURISPRUDÊNCIA**

THE USEFULNESS (or not) OF THE EXPRESS RESOLUTIVE CLAUSE AND
THE MERIT PARTIAL EARLY JUDGMENT AS A WAY OF REVISITING THE
JURISPRUDENCE

Emília Santos Costa¹

Resumo: O objeto do presente estudo refere-se à análise da prestabilidade da cláusula resolutiva expressa enquanto forma efetiva de resolução do contrato preliminar de compromisso de compra e venda, quando da inadimplência do promitente comprador, ante o entendimento jurisprudencial dado ao tema, e tem como objetivo buscar um instrumento processual que propicie revisar a jurisprudência consolidada, para real efetividade à referida cláusula nos processos resolutivos. A hipótese encontrada foi o julgamento antecipado parcial do mérito. Para tanto, foram tecidas considerações sobre o compromisso de compra e venda, a cláusula resolutiva expressa, a ação resolutória, a análise da jurisprudência que se formou sobre o assunto e o julgamento antecipado parcial de mérito. Fora utilizada a pesquisa documental e jurisprudencial. A contribuição acadêmica deste reside no levantamento do debate quanto a jurisprudência atualmente pacificada sobre o tema, em total confronto com a letra da lei, bem ainda numa forma de sugerir nova tratativa às resoluções dos conflitos diante do novo diploma processual civil.

Palavras-chave: Cláusula resolutiva expressa. Julgamento antecipado parcial do mérito. Reintegração de posse. Compromisso de compra e venda. Ação resolutória.

¹ Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás); Pós-graduada em Direito Tributário pelo Instituto Goiano de Direito Tributário (IGDT); Pós-graduanda em Direito Processual Civil e Direito Civil pela RedeJuris; Procuradora do Estado de Goiás; Advogada inscrita na OAB/GO nº 22.374; e-mail: emilia-sc@pge.go.gov.br.

Abstract: The objective of this study refers to the analysis of the usefulness of the express resolutive clause as an effective form of resolution of the preliminar agreement of purchase and sale, when the promising buyer is in default, under the perspective of the jurisprudential understanding about the theme. The study also aims to seek a procedural tool that allows to revisit the consolidated jurisprudence for real effectiveness to the referred clause in the resolutive processes. The hypothesis found was the merit partial early judgment. Thus, considerations were made under the purchase and sale agreement, the express resolutive clause, the resolution action, the jurisprudence analysis that was formed about the subject and the partial early judgment of merits. Documentary and jurisprudential research had been used. The academic contribution of this work lies in the debate regarding the currently pacified and settled jurisprudence about the theme, in total confrontation with the law's letter, as well as in a way of suggesting a new approach to the resolution of the conflicts facing the new civil procedural law.

Keywords: Express resolutive clause. Merit partial early judgment. Repossession. Purchase and sale agreement. Resolution action.

Introdução

No ordenamento jurídico brasileiro, a transferência de imóvel se dá mediante o registro da Escritura Pública de Compra e Venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis, por deveras antecedido do contrato preliminar de compromisso de compra e venda.

O presente artigo pretende fazer uma análise crítica quanto ao posicionamento adotado pela jurisprudência, atinente à eficácia que presta às cláusulas resolutivas expressas em tais contratos preliminares, notadamente enquanto garantia hígida ao promitente vendedor quando do inadimplemento do promitente comprador, bem ainda tenta encontrar instrumentos dispostos no novo Código de Processo Civil (CPC) que possam visitar dita jurisprudência ou, ainda, satisfazer requisito tido por esta mesma jurisprudência como imprescindível para a concessão da tutela de reintegração da posse, medida que minimiza o prejuízo causado ao vendedor que se viu despojado de seu bem sem o pagamento do preço acordado.

A escolha do tema se deu pelo pouco material jurídico encontrado sobre o assunto, em contrapasso à importância da matéria em discussão, além das novas disposições processuais civis, inauguradas pela Lei nº 13.105, com vigência a partir de 18 de março de 2016, que permitem um novo olhar sobre o mesmo.

Estabelecer a prestabilidade das cláusulas resolutivas expressas mostra-se de suma relevância tanto para aqueles que atuam em ramo imobiliário, na confecção de contratos, quanto para aqueles que atuam judicialmente no caso de inadimplemento contratual, notadamente nas ações resolutórias.

Lado outro, a crítica jurisprudencial e a tentativa de inová-la se apresenta de extrema importância para os operadores do direito, mormente quando o direito processual civil, em nova perspectiva com a promulgação e vigência do novo código instrumental, ensaia o *common law*, assim entendido como o ordenamento jurídico que prima pela adoção de costumes e precedentes, ao prever força vinculante a determinados julgados.

Por derradeiro, são os advogados aqueles incumbidos de propiciar a inovação jurisprudencial, sempre que esta mostra-se alheia aos anseios da sociedade.

Compromisso de compra e venda e cláusula resolutiva expressa

É cediço que conforme a legislação brasileira, a transferência da propriedade de imóveis se dá mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, sendo, no caso de compra e venda, do registro da Escritura Pública de Compra e Venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel transacionado, conforme artigo 1245 do Código Civil (CC)², a qual, contudo, nos contratos de valores mais expressivos, notadamente imóveis rurais, com ajuste para pagamento em várias parcelas, usualmente não é de pronto outorgada, lançando mão as partes do instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, também denominado promessa de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda, promessa bilateral de compra e venda (VENOSA, 2019).

2 Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Conceitua o doutrinador:

No compromisso de compra e venda, sob o aspecto contratual, há um acordo de vontades, de cunho preliminar, por meio do qual uma parte compromete-se a efetuar em favor de outra, em certo prazo, um contrato de venda definitivo, mediante o pagamento do preço e cumprimento das demais cláusulas” (VENOSA, 2019, p. 584).

Assim, por meio do referido contrato, o promitente comprador se obriga a pagar o preço, enquanto o promitente vendedor se obriga a, após o recebimento, outorgar a respectiva escritura pública de compra e venda.

Independente de cláusula expressa, a parte lesada pode fazer uso do direito legal à resolução contratual, cláusula resolutiva tácita, implícita a todos os contratos sinalagmáticos, insculpida no artigo 475 do CC, pelo qual “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”.

No entanto, o diploma civilista deu tratativa diferenciada à cláusula resolutiva expressa, cláusula esta pela qual resta pactuado que, na hipótese de inadimplemento, total ou parcial, de parcelas certas e determinadas, tem-se por resolvido o contrato, com a disposição do artigo 474³, que preceitua que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito, enquanto a tácita depende de interpelação judicial.

Parênteses para registrar que o inadimplemento que gera o direito à resolução é o absoluto, que se dá quando o devedor não mais pode cumprir a obrigação, ou em razão de que a coisa devida pereceu ou já se tornou inútil ao credor (DINIZ, 2011).

Comentando o artigo 474 do CC, Maria Helena Diniz pontua:

Cláusula resolutiva expressa. Os contratantes podem ajustar cláusula resolutiva, expressamente, para reforçar o efeito da condição, de tal forma que a inexecução da prestação por qualquer um deles importe na rescisão do contrato de pleno direito, sujeito o faltoso às perdas e danos, sem necessidade de interpelação judicial.

Uma vez convencionada a condição resolutiva expressa, o contrato rescindir-se-á automaticamente, fundando-se no princípio da obrigatoriedade dos contratos, justificando-se quando o devedor estiver em mora.

“A cláusula resolutiva expressa produz efeitos extintivos independentemente de pronunciamento judicial” (Enunciado n. 435 do CJF, aprovado na V Jornada de Direito Civil) (DINIZ, 2017, p. 461).

³ Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

Assim, no caso da cláusula expressa, com o inadimplemento, ressoaria desde logo firme a resolução do contrato, de forma automática, independente de interpelação judicial, bastando mera notificação extrajudicial. Contudo, a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), delineada sem delongas no agravo interno no agravo em recurso especial 1278577/SP, se firmou pela imprescindibilidade de prévia manifestação judicial na hipótese de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que existente cláusula resolutória expressa, sob o fundamento da observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.

Os tribunais locais seguiram a orientação da corte superior, tal como o fez o tribunal caseiro, do estado de Goiás, no agravo de instrumento 24606-13.2016.8.09.0000 e na apelação cível 26997-31.2006.8.09.0051.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho bem sintetizam as situações que podem advir do inadimplemento:

a) Há cláusula resolutória expressa: nesse caso, uma manifestação judicial terá efeito meramente declaratório, operando-se *ex tunc*. A provocação do Estado-Juiz somente se faz necessária para assegurar uma certeza jurídica, o que é, em essência, a finalidade de qualquer postulação de natureza declaratória. Ademais, podem-se cumular pretensões (postulações condenatórias), ao exigir restituição de parcelas pagas, devolução de bens e indenização pela extinção do contrato.

b) Não há cláusula resolutória expressa: nesse caso, entende-se por imprescindível a interpelação judicial para desconstituir o vínculo contratual, uma vez que não é razoável se imaginar que, em um contrato sinalagmático, uma das partes tenha de continuar a cumprir a sua prestação, se a outra se abstém de tal mister. A finalidade de tal interpelação é justamente cientificar a parte contrária da intenção de considerar resolvido o contrato, podendo ser suprida por outra forma de cientificação (GAGLIANO, 2019, p. 519).

Nesses termos tem-se que, independente de haver ou não a cláusula resolutiva expressa, há necessidade de “prévia manifestação judicial”, que somente ocorre em sede de ação de resolução ou ação resolutória.

Ação resolutória

Resolução é espécie do gênero rescisão e consiste na extinção do contrato por descumprimento (TARTUCE, 2013). Ação resolutória, de corolário, é o instrumento adequado para obter a resolução do contrato, com a devolução total ou parcial das parcelas pagas, além da reintegração da posse do imóvel prometido e “implica a

represtinação dos contratantes ao estado anterior à formação do contrato” (ASSIS, 2013).

Sobre o juízo competente, em que pese controvérsia doutrinária, no sentido de se tratar de ação de caráter real ou pessoal, apostando Scavone na primeira (SCAVONE JUNIOR, 2015) e Araken na segunda (ASSIS, 2013), o STJ, por meio do recurso especial 1433066/MS, firmou posicionamento de que, conquanto não se trata de ação de natureza real, mas de ação de natureza pessoal, o foro competente para apreciação não é o da localização do imóvel, mas aquele onde residem os réus, ou, ainda, o foro de eleição, na esteira do artigo 46, *caput* do CPC⁴.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim como os demais, seguiu dita orientação, ainda quando presente pedido de reintegração na posse do imóvel:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA. ELEIÇÃO DO FORO. 1 - A ação que objetiva a resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel tem caráter pessoal, sendo competente, quando houver, o foro de eleição, de modo a afastar a competência absoluta prevista no art. 95 do CPC. O pedido de reintegração na posse do imóvel é apenas consequência de eventual acolhimento do pleito principal. 2 - Não tendo a parte apresentado argumentos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJGO, AGRAVO DE INSTRUMENTO 253104-72.2015.8.09.0000, Rel. DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, 2A CAMARA CIVEL, julgado em 18/08/2015, DJe 1858 de 28/08/2015)

A premissa de que se trata de ação de natureza pessoal também dispensa a outorga uxória ou o litisconsórcio necessário com o cônjuge, pela inteligência do artigo 73 do CPC⁵.

4 Art. 46. A ação fundada em direito pessoal ou em direito real sobre bens móveis será proposta, em regra, no foro de domicílio do réu.

§ 1º Tendo mais de um domicílio, o réu será demandado no foro de qualquer deles.

§ 2º Sendo incerto ou desconhecido o domicílio do réu, ele poderá ser demandado onde for encontrado ou no foro de domicílio do autor.

§ 3º Quando o réu não tiver domicílio ou residência no Brasil, a ação será proposta no foro de domicílio do autor, e, se este também residir fora do Brasil, a ação será proposta em qualquer foro.

§ 4º Havendo 2 (dois) ou mais réus com diferentes domicílios, serão demandados no foro de qualquer deles, à escolha do autor.

§ 5º A execução fiscal será proposta no foro de domicílio do réu, no de sua residência ou no do lugar onde for encontrado.

5 Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação:

I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens;

II - resultante de fato que diga respeito a ambos os cônjuges ou de ato praticado por eles;

A ação resolutória pode, ainda, contar com pedido possessório, de reintegração de posse, o qual aparece, ainda, como mero efeito da sentença a ser proferida, conforme dicção do artigo 182 do CC, pelo qual “anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam”.

Sobre o tema, Araken de Assis:

Corolário natural e óbvio da extinção, assim produzida, consiste no retorno dos parceiros às posições ocupadas antes da contratação. É o que determina o art. 182 do CC-02 relativo à ação de nulidade, mas aplicável a analogicamente ao remédio resolutivo, quando dispõe: “restituir-se-ão as partes ao estado, em que antes dele se achavam, e não sendo possível restituí-las, serão indenizados pelo equivalente”.

[...] Sendo necessária a demanda para dissolver o contrato, o juiz, chamado a examinar o inadimplemento, não se limita a declarar a existência do direito; por conseguinte, vai além: desfaz o contrato e elimina seus efeitos, operando no plano da eficácia. Pontes de Miranda, imbuído da notável capacidade de elaborar distinções e, através delas, esclarecer noções duvidosas ou obscuras, nota que, efetivada a resolução, tudo se passa “como se” o contrato jamais se tivesse constituído, demonstrando, ademais, alcance do “corte” (ASSIS, 2013, p. 142-143).

Continua o doutrinador:

Como já se acentuou, a restituição da coisa prestada prescinde de pedido expreso, visto integrarem o feixe de eficácias da sentença resolutiva, além de eficácia principal desconstitutiva, as eficácias secundárias executivas, condenatória, mandamental e declaratória. O retorno ao estado prístino, incluindo a restituição de coisas, deriva da essência de mecanismo resolutório; logo, jamais constitui direito diverso, tal qual perdas e danos (art. 475, in fine, do CC-02), e carece de pedido, a fortiori, de “ação” autônoma, art. 301, § 2º, e 286, caput, do CPC) (ASSIS, 2013, p. 162).

Plenamente possível, pois, a cumulação com a reintegração de posse, que não torna a ação real, mas continua fulcrada em direito pessoal, que pode ainda cumular com indenização por perdas e danos, tanto pela dicção do artigo 555 do CPC⁶, que dispõe que é lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de condenação em

III - fundada em dívida contraída por um dos cônjuges a bem da família;

IV - que tenha por objeto o reconhecimento, a constituição ou a extinção de ônus sobre imóvel de um ou de ambos os cônjuges.

§ 2º Nas ações possessórias, a participação do cônjuge do autor ou do réu somente é indispensável nas hipóteses de composses ou de ato por ambos praticado.

§ 3º Aplica-se o disposto neste artigo à união estável comprovada nos autos.

6 Art. 555. É lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de:

I - condenação em perdas e danos;

II - indenização dos frutos.

Parágrafo único. Pode o autor requerer, ainda, imposição de medida necessária e adequada para:

I - evitar nova turbacão ou esbulho;

II - cumprir-se a tutela provisória ou final.

perdas e danos e indenização dos frutos, quanto do artigo 475 do CC, que estabelece que 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. Além disso, por vezes, a indenização é prevista contratualmente.

Portanto, quer pela disposição legal ou contratual, acaso exista, responde o comprador pelas perdas e danos decorrentes da inadimplência, sendo que, nos contratos de compra e venda de imóveis, o comprador inadimplente desfruta do imóvel objeto do contrato sem a devida contraprestação a partir do inadimplemento, privando o vendedor do uso da coisa, merecendo pronta indenização, conforme registra Araken de Assis, na mesma obra:

Claro está que, havendo o comprometente prestado, ou seja, passado a posse ao compromissário, fará jus à indenização pela privação do uso da coisa. Nesta hipótese, porém, indenizar-se-á interesse “negativo”, ou seja, o dano sofrido pela falta de conclusão do negócio (ASSIS, 2013, p. 147).

Os tribunais estaduais têm fixado indenização, em casos tais, pelo uso do imóvel sem qualquer contraprestação, equivalente ao valor do aluguel ou arrendamento, conforme o caso concreto, consoante o fez o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, nos autos da apelação cível 10643090047587001 e o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul na apelação cível 70048655047S, em consonância com a Corte Cidadã, que, em sede do agravo interno no agravo em recurso especial 191430/DF, reafirmou precedente daquela corte firmado no recurso especial 1287191/RS, no sentido de que “é cabível a indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida, a fim de evitar enriquecimento ilícito”.

Sobre o prazo para pleitear a resolução, não há disposição legal expressa, havendo séria discussão doutrinária sobre sua imprescritibilidade, ou, ainda, se se trata de prazo prescricional ou decadencial, não obstante, Araken de Assis, ancorado na jurisprudência formada no STJ, pontua que este se exaure juntamente à dívida, ou seja, o prazo para pleitear a resolução coincide com o prazo para cobrança da dívida, entendendo incidir, no caso, prazo quinquenal, constante do artigo 206, §5º, I, do CC⁷,

7 Art. 206. Prescreve:

§ 5º Em cinco anos:

I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular;

que é aquele para cobrança de dívida líquida constante de instrumento particular (ASSIS, 2013).

Por derradeiro, em que pese o artigo 394 do CC vaticinar que considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer, enquanto o artigo 397, *caput*, CC, dispensa a interpelação judicial ou extrajudicial para constituição em mora do devedor, ao preceituar que “o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor”, tratando-se, pois, de mora *ex re* (DINIZ, 2011), à qual aplica-se a regra *dies interpellat pro homine*, em que “o termo interpela em lugar do credor, pois a *lex* ou o *dies* assumirão o papel de intimação” (DINIZ, 2011), firmou o STJ pela imprescindibilidade da notificação premonitória, para assegurar ao comprador oportunidade para purgar a mora e preservar o contrato, em sede do recurso especial 1508590/TO, enquanto, pois, pressuposto processual, cuja ausência representaria vício insanável.

Análise da orientação jurisprudencial

Conforme alhures mencionado, em que pese a dicção do artigo 474 do CC seja de que a cláusula resolutiva expressa opera-se de pleno direito, enquanto a tácita depende de interpelação judicial, a jurisprudência não defere para a primeira qualquer tratamento diferenciado, reclamando, para qualquer caso, a necessária ação de resolução, em total descompasso com dita norma. E não é só.

A jurisprudência que se solidificou sobre o tema, além de exigir a ação de resolução, não defere à referida cláusula nenhuma eficácia, não a reconhecendo como causa bastante para a concessão prematura de reintegração de posse, maior forma de minimizar o prejuízo causado ao vendedor lesado, quer na forma específica dos artigos 561 e 562 do CPC⁸, quer em sede de tutela provisória de urgência.

8 Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

O artigo 561 do CPC dispõe que basta ao autor comprovar a sua posse e a perda dela (posse transmitida ao vendedor quando do contrato), a turbação ou o esbulho praticado pelo réu (inadimplemento), a data da turbação ou do esbulho (data do inadimplemento ou da notificação extrajudicial para constituição em mora do devedor), sendo que, estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração (artigo 562 do CPC), quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho, diante da dicção do artigo 558, do CPC⁹.

Lado outro, o artigo 294 do CPC¹⁰ prevê as tutelas provisórias, fundamentadas na urgência ou evidência, tratando o artigo 300 do mesmo diploma legal¹¹, dos requisitos para a concessão da primeira: probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Nesse contexto, a probabilidade do direito ressoa clarividente: resolução “automática” do contrato, que opera de pleno direito, mediante a cláusula resolutiva expressa, livremente pactuada pelas partes. Também clarividente ressoa o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo: utilização do imóvel sem pagamento da devida contraprestação e com risco de impossibilidade de pagamento da indenização pela privação do uso a ser arbitrada, ao final, em sentença.

Portanto, ainda que não se tratasse de esbulho de menos de ano e dia, a autorizar a concessão da liminar de reintegração de posse nos termos dos artigos 561 e 562 do CPC, a cláusula resolutiva expressa imporia a necessária concessão da

Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

9 Art. 558. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial.

Parágrafo único. Passado o prazo referido no caput, será comum o procedimento, não perdendo, contudo, o caráter possessório.

10 Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

11 Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

tutela antecipatória de urgência, pela indiscutível presença dos requisitos autorizadores da medida, previstos no artigo 300 do CPC.

Em que pesem as regras claras, sempre instados os tribunais a se manifestarem, estes sequer analisam detidamente o tema, ou as nuances do caso concreto posto à solução, limitando-se à cansativa e vazia justificativa de que para a tutela reintegratória da posse imprescindível seja consumada a resolução do contrato mediante prévia manifestação judicial, pela observância do princípio da boa-fé objetiva.

Bem representa o tema, o julgado extraído do recurso especial 620787/SP, em 28/04/2009, sempre invocado como precedente para os julgamentos posteriores, a exemplo do agravo interno no agravo em recurso especial 1329000/RJ, em 07/02/2019 e agravo interno nos embargos de declaração nos embargos de declaração no recurso especial 1534185/PE, em 24/10/2017, cuja ementa, no que pertine, transcreve-se:

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 (STJ – AgInt no REsp: 1534185 PE 2015/0116682-9, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Data de Publicação: DJ 18/11/2016).

Posição idêntica foi alcançada no agravo regimental no recurso especial 969.596/MG, em 18/05/2010 e no agravo interno no agravo em recurso especial 734.869/BA, em 10/10/2017, valendo a transcrição do último:

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 (STJ – AgInt no AREsp: 734869 BA 2015/0155083-0, Relator: Marco Buzzi, Data de Julgamento: 10/10/2017, T4 – Quarta Turma, Data de Publicação: DJe 19/10/2017).

O entendimento da imprescindibilidade da resolução do contrato para a concessão da reintegração de posse advém da premissa equivocada de que “a cláusula resolutiva expressa não possui efeito automático em relação à posse

derivada de promessa de compra e venda de imóvel”, sedimentada no agravo interno no agravo em recurso especial 1170673/RS, julgado em 08/05/2018.

Necessária, pois, a busca de um instrumento processual que defira prestabilidade às cláusulas resolutivas expressas, com o fim de revisitar a jurisprudência sedimentada ou, ainda, conformá-la, com a satisfação inicial do requisito de prévia manifestação judicial para o deferimento da reintegração de posse antes de findo o moroso processo judicial.

Julgamento antecipado parcial do mérito

Controverso na doutrina como inovação, apontando alguns como correspondente no Código de Processo Civil anterior, o artigo 273, §6º¹², tal qual Daniel Amorim, que, contudo, destaca a modificação da natureza jurídica deste julgamento, “tornando o que anteriormente era uma espécie diferenciada de tutela antecipada em julgamento antecipado parcial do mérito” (NEVES, 2016a, p. 624), é certo que a regulamentação quanto ao instituto insculpido no artigo 356 do CPC¹³ é indubitavelmente novidade que privilegia a efetividade do processo, inclusive em atendimento à garantia constitucional de um processo célere, previsto na Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), no artigo 5º, inciso LXXXVIII¹⁴.

12 Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e: (Redação dada pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

§ 6º A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais dos pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso. (Incluído pela Lei nº 10.444, de 7.5.2002)

13 Art. 356. O juiz decidirá parcialmente o mérito quando um ou mais dos pedidos formulados ou parcela deles:

I - mostrar-se incontroverso;

II - estiver em condições de imediato julgamento, nos termos do art. 355.

§ 1º A decisão que julgar parcialmente o mérito poderá reconhecer a existência de obrigação líquida ou ilíquida.

§ 2º A parte poderá liquidar ou executar, desde logo, a obrigação reconhecida na decisão que julgar parcialmente o mérito, independentemente de caução, ainda que haja recurso contra essa interposto.

§ 3º Na hipótese do § 2º, se houver trânsito em julgado da decisão, a execução será definitiva.

§ 4º A liquidação e o cumprimento da decisão que julgar parcialmente o mérito poderão ser processados em autos suplementares, a requerimento da parte ou a critério do juiz.

§ 5º A decisão proferida com base neste artigo é impugnável por agravo de instrumento.

14 Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Há, no caso, afastamento “do princípio da unicidade do julgamento do mérito preconizado por Chiovenda, passando a prever a hipótese de julgamento fracionado de mérito” (NEVES, 2016a, p. 624), de “um ou mais dos pedidos formulados ou parcela deles” (artigo 356, *caput*, CPC), sendo, pois, tutela definitiva, não sujeita à modificação na sentença, acobertada pelo manto da coisa julgada formal e material, após exaurido o recurso legal previsto para sua impugnação, agravo de instrumento, conforme artigo 356, §5º, do CPC.

As hipóteses de cabimento estão delineadas nos incisos I e II do artigo em comento e tratam dos pedidos incontroversos e daqueles que estiverem em condições de imediato julgamento, com remissão, neste último caso, ao artigo 355¹⁵ do mesmo diploma legal, que, por sua vez, trata daqueles que não prescindem da produção de outras provas ou no caso do réu ser revel e sofrer a aplicação do efeito material da revelia (presunção da veracidade dos fatos alegados pelo autor prevista no artigo 344 do CPC¹⁶), bem ainda não ter requerido a produção de prova.

Conforme abordado, as ações resolutivas podem e usualmente são cumuladas com indenização e reintegração de posse, sobressaindo daí, três pedidos distintos: resolução do contrato, indenização e reintegração, sendo a jurisprudência firme no sentido de que, sem o pronunciamento do primeiro, impossível o deferimento dos demais.

Nesse passo, importando o instituto do julgamento antecipado parcial do mérito para o objeto do presente artigo, a hipótese que se constrói é conseguir, numa primeira decisão de mérito, o julgamento parcial da resolução do contrato, o que, ao menos, poderá propiciar a reintegração de posse, medida que minimiza o prejuízo experimentado pelo autor, enquanto se discutem valores indenizatórios. Assim, proposta a ação resolutiva com a cumulação de pedidos, e citado o réu, várias de suas condutas podem ensejar a aplicação do instituto em tela.

Em não controvertendo o réu o pedido resolutivo e reintegratório, insurgindo apenas contra o pedido indenizatório, autoriza o magistrado ao julgamento da

15 Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas;

II - o réu for revel, ocorrer o efeito previsto no art. 344 e não houver requerimento de prova, na forma do art. 349.

16 Art. 344. Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.

resolução do contrato e a reintegração de posse, pela aplicação do artigo 356, inciso I do CPC.

Contestando o réu todos os pedidos, veja-se que os meios de defesa, que usualmente consistem em adimplemento substancial, exceção do contrato não cumprido, cessão válida do contrato que importa na ineficácia da notificação premonitória, pagamento, onerosidade excessiva, são limitados quando presente a cláusula resolutiva expressa, exatamente por esta prever objetivamente as parcelas inadimplidas que rendem ensejo à resolução, o que desde logo, afasta a defesa do adimplemento substancial e limita a interpretação do julgador, além de serem comprovados por provas basicamente documentais, deixando o pedido resolutório pronto para imediato julgamento, na esteira do que autoriza o artigo 356, inciso II combinado com artigo 355, I, do CPC, e, de corolário, uma vez declarada a resolução do contrato, nada impede a concessão da reintegração de posse.

Em sendo inerte o réu, com aplicação dos efeitos materiais da revelia, e ausência de requerimento da produção de prova, pode o juiz desde logo promover o julgamento antecipado parcial de mérito quanto ao pedido resolutivo, e, via de consequência, do pedido reintegratório de posse, pela disposição do artigo 356, II combinado com artigo 355, II, ambos do digesto instrumental civil.

Assim, a hipótese que se estabelece é que a necessidade de “manifestação prévia” tida por imprescindível pela jurisprudência unânime quanto à resolução do contrato, restaria suprida com o julgamento antecipado parcial de mérito.

Não se afasta a possibilidade de utilização do mesmo instituto para a resolução de contratos em que a cláusula resolutiva expressa não resta pactuada, mas é certo que a procedência do pedido resolutório em julgamento antecipado parcial do mérito restará mais assegurada quando presente cláusula resolutiva expressa.

Isto porque, servindo novamente das conclusões de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho em citação direta já constante deste, em casos tais, “uma manifestação judicial terá efeito meramente declaratório, operando-se ex tunc”, sendo tida por necessária apenas “para assegurar uma certeza jurídica” (GAGLIANO, 2019, p. 519), o que, portanto, restringe a matéria de defesa e limita o espaço interpretativo do judiciário, além de admitir prova basicamente documental, o que, por final, poderá resgatar a eficácia da referida cláusula, tal qual prevista pelo legislador, mas negada pela jurisprudência que se formou sobre o tema.

Considerações finais

A cláusula resolutiva expressa, conquanto tenha sido instrumento disposto no Código Civil com o fim de dar efetividade às resoluções de contrato, ao prever que a resolução se opera de pleno direito, sem necessidade de interpelação judicial, caiu no vazio jurídico, sendo desprovida de qualquer eficácia no plano prático, ante a jurisprudência que se formou sobre o tema, num primeiro momento, ao exigir a ação de resolução, e, num segundo momento, ao negar provimento antecipatório de reintegração de posse, quer na modalidade específica dos artigos 561 e 562 do Código de Processo Civil, quer a título de tutela antecipatória de urgência.

Destarte, conclui-se que a cláusula resolutiva expressa nos contratos de compra e venda não se prestam a maior garantia do promitente vendedor em caso da inadimplência do promitente comprador, uma vez que a jurisprudência não lhe confere a eficácia clara insculpida no artigo 475 do CC, de resolução de pleno direito, sem necessidade de interpelação judicial, ao que bastaria mera notificação extrajudicial de resolução do contrato, exigindo, além da propositura da ação de resolução, prévia manifestação do juízo, ou seja, decisão definitiva de mérito, para declarar a resolução e reintegrar o autor na posse do imóvel.

Desta feita, o proprietário do imóvel, a par de não receber o pagamento pactuado, fica privado do uso da coisa, sem qualquer contraprestação, até o pronunciamento judicial final, o que, é de conhecimento público e notório, levam-se anos e anos.

Em contrapartida, beneficia o judiciário o adquirente faltoso, que sem qualquer contraprestação usufrui da coisa enquanto perdura o moroso processo judicial, utilizando de todos os meios para atravancar sua marcha, colhendo frutos do imóvel pelo qual não pagou o respectivo preço, para, ao final, resolvido o contrato e condenado ao pagamento da respectiva indenização, não ter condição de fazê-lo, notadamente pela cumulação dos anos de tramitação da ação judicial.

O fundamento utilizado pela jurisprudência para tanto, princípio da boa-fé objetiva, não a sustenta, porquanto não se pode conceber como violação à boa-fé objetiva a previsão contratual de cláusula resolutiva expressa, livremente pactuada pelas partes, conforme o princípio da autonomia da vontade, a que se vinculam, pelo princípio da obrigatoriedade dos contratos.

A jurisprudência, pois, ao retirar qualquer eficácia da cláusula resolutiva, sequer lhe emprestando a configuração do requisito “probabilidade do direito” para concessão de tutela provisória de urgência que reintegre o autor proprietário na posse, para que possa usufruir do seu imóvel, faz tábula rasa da lei em benefício do faltoso, negando vigência ao artigo 474 do CC e ao princípio do *pacta sunt servanda*, pelo qual o contrato faz lei entre as partes, do que decorre a conclusão lógica da absoluta imprestabilidade da cláusula resolutiva expressa nos contratos de compromisso de compra e venda quando da inadimplência do promitente adquirente.

Conclusão idêntica é a de que a existência da cláusula resolutiva expressa em um contrato de compromisso de compra e venda não tem o condão de trazer qualquer garantia adicional às partes contratantes, notadamente ao promitente vendedor, que tem que trilhar o mesmo lento e tortuoso caminho para a resolução contratual, acaso assim não tivesse pactuado.

Lado outro, resta ao operador do direito, sempre que a jurisprudência não se mostra adequada aos anseios da sociedade, buscar novas tratativas com o fim de reinventá-la, sobressaindo, neste contexto, o julgamento antecipado parcial do mérito.

A hipótese que se estabelece é o uso do referido instituto, com o fim de revisitar a jurisprudência, ou, ainda, conformá-la, mediante a satisfação do requisito de “prévia manifestação judicial”, obtendo, no início da demanda, a declaração judicial de resolução do contrato, e, a partir dela, buscar desde logo a medida de reintegração de posse, postergando, para o decorrer do moroso processo judicial, apenas a discussão sobre a indenização pela privação do uso da coisa, restituição dos valores pagos, eventual retenção de parcelas, benfeitorias indenizáveis, etc.

Esta é a solução sugerida no novo diploma processual civil com o fim de dar efetividade às cláusulas resolutivas expressas, tal qual o fez o legislador ao imprimir-lhe tratamento diferenciado, mas negado pela jurisprudência, e, por fim, traduzir na referida cláusula, garantia hígida de célere resolução contratual e retomada do bem pelo promitente vendedor quando do inadimplemento pelo promitente comprador, medida que minimiza o prejuízo do primeiro e impõe ao segundo suportar o peso exato do livremente pactuado.

REFERÊNCIAS

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

BRASIL. **Código Civil (2002)**, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 30 jan. 2020.

_____. **Código de Processo Civil (2015)**, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 30 jan. 2020.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil (1988)**, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 4 mar. 2020.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 30 jan. de 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial: 734.869/BA**, Relator: Marco Buzzi, Brasília, DF, 10 de outubro de 2017, DJe 19/10/2017. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/514504934/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-734869-ba-2015-0155083-0/inteiro-teor-514504969>. Acesso em: 02 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 191430/DF**, Relatora: Maria Isabel Gallotti, Brasília, DF, 09 de março de 2017, DJe: 14/03/2017. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/443259957/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-191430-df-2012-0126165-7?ref=serp>. Acesso em: 02 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1278577/SP**, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, 18 de setembro de 2018, DJe 21/09/2018. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/629313989/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-1278577-sp-2018-0086910-3>. Acesso em: 12 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1329000/RJ**, Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Brasília, DF, 7 de fevereiro de 2019, DJe 14/02/2019. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201801783980&dt_publicacao=14/02/2019. Acesso em: 05 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1170673/RS**, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, DF, 8 de maio de 2018, DJe 18/05/2018. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/584015651/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-1170673-rs-2017-0232091-5/inteiro-teor-584015652?ref=juris-tab>. Acesso em: 05 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo interno nos Embargos de Declaração nos Embargos de Declaração no Recurso Especial: 1534185/PE**, Relator: Marco Aurélio Bellizze, Brasília, DF, 24 de setembro de 2017, DJe 06/11/2017. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/524686381/agravo-interno-nos-embargos-de-declaracao-nos-embargos-de-declaracao-no-recurso-especial-agint-nos-edcl-nos-edcl-no-resp-1534185-pe-2015-0116682-9/inteiro-teor-524686391?ref=amp>. Acesso em: 02 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial: 969.596/MG**, Relator: João Otávio De Noronha, Brasília, DF, 15 de maio de 2010, DJe 27/05/2010. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14335975/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-969596-mg-2007-0169262-2/inteiro-teor-14335976?ref=juris-tabs>. Acesso em: 02 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1258998 / MG**, Relator: Paulo De Tarso Sanseverino, Brasília, DF, 18 de fevereiro de 2014, DJe: 06/03/2014. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24976404/recurso-especial-resp-1258998-mg-2011-0095211-1-stj/inteiro-teor-24976405>. Acesso em: 02 fev. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1433066 / MS**, Relatora: Nancy Andrighi. Brasília, DF, 20 de maio de 2014. DJe: 02/06/2014. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201304119697&dt_publicacao=02/06/2014. Acesso em: 31 jan. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1287191 / RS**, Relatora: Maria Isabel Gallotti. Brasília, DF, 21 de outubro de 2014. DJe: 13/11/2014. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200702153080&dt_publicacao=13/11/2014. Acesso em: 04 mar. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 620787 / SP**, Relator: Luís Felipe Salomão. Brasília, DF, 28 de abril de 2009. DJe: 27/04/2009. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4049260/recurso-especial-resp-620787-sp-2003-0232615-7>. Acesso em: 04 mar. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1508590 / TO**, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Brasília, 14 de junho de 2016. DJe 27/06/2016. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201403422734&dt_publicacao=27/06/2016. Acesso em: 2 fev. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento 24606-13.2016.8.09.0000**, Relator: Des. Orloff Neves Rocha. Goiânia, GO, 19 de abril de 2016. DJe: 28/04/2016. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/111703291/djgo-secao-i-18-03-2016-pg-163?ref=breadcrumb>. Acesso em: 31 jan. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento 253104-72.22015.8.09.0000**, Relator: Des. Amaral Wilson de Oliveira. Goiânia, GO, 18 de setembro de 2015. DJe: 28/08/2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/processos/52747350/processo-n-253104-7220158090000-do-tjgo>. Acesso em: 12 fev. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Apelação Cível 26997-31.2006.8.09.0051**, Relatora: Des. Elizabeth Maria da Silva, Goiânia, GO, 26 de fevereiro de 2015, DJe: 04/03/2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/172300653/andamento-do-processo-n-26997-3120068090051-do-dia-04-03-2015-do-djgo>. Acesso em: 12 fev. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível 10643090047587001**, Relator: Pedro Aleixo, Belo Horizonte, 13 de maio de 2015, DJe: 22/05/2015. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/190543928/apelacao-civel-ac-10643090047587001-mg/inteiro-teor-190543996>. Acesso em: 12 fev. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível 70048655047**, Relator: Nelson José Gonzaga, Porto Alegre, 17 de abril de 2014; DJe: 25/04/2014. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/117647661/apelacao-civel-ac-70048655047-rs?ref=juris-tabs>. Acesso em: 02 fev. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DONIZETTI, Elpídio. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Manual de direito civil: volume único**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GARCIA, Rebeca. Cláusula Resolutiva Expressa: análise crítica de sua eficácia. **Revista da AJURIS**, v. 40, n. 131, set. 2013. Disponível em: <http://ajuris.kinghost.net/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/286>. Acesso em: 03 fev. 2020.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Novo Código de Processo Civil comentado: com remissões e notas comparativas ao CPC/1973**. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil – Volume único**. 8. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016a.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016b.

NERY JUNIOR, Nelson. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Teoria e prática**. 9. ed. - rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único** 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. Cláusula resolutiva expressa e resolução extrajudicial. **Civilistica.com**, v. 2, n. 3, 2013. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2015/02/Terra-civilistica.com-a.2.n.3.2013.pdf>. Acesso em: 03 fev. 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais**. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.