



INSTITUTO BRASILEIRO DE ENSINO, DESENVOLVIMENTO E PESQUISA
MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO

**A CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA EM PROMESSAS DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEIS RURAIS:** a ação possessória como técnica processual eficaz para a retomada
do imóvel em caso de inadimplemento do comprador

Adwardys Barros Vinhal

Orientadora: Professora Doutra Marília de Ávila e Silva Sampaio

2024

ADWARDYS BARROS VINHAL

A CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA EM PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS RURAIS: a ação possessória como técnica processual eficaz para a retomada do imóvel em caso de inadimplemento do comprador

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado Profissional em Direito do Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa.

Orientadora: Professora Doutra Marília de Ávila e Silva Sampaio.

Brasília
2024
FOLHA DE APROVAÇÃO

Adwardys Barros Vinhal

A cláusula resolutiva expressa em promessas de compra e venda de imóveis rurais: a ação possessória como técnica processual eficaz para a retomada do imóvel em caso de inadimplemento do comprador

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado Profissional em Direito do Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Área de concentração: _____.

Aprovada em: // ____.

Banca examinadora

Prof.^a Dr.^a Marília de Ávila e Silva Sampaio
Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP
Orientadora

Prof. Dr. _____
Instituição: _____
Membro da banca examinadora

Prof. Dr. _____
Instituição: _____
Membro da banca examinadora

Brasília
2024

DEDICATÓRIA

À Deus, pelo sustento.

À minha esposa, Juliana, por todo o apoio e incentivo.

AGRADECIMENTO

ΕΠΪΓΡΑΦΕ

RESUMO

Este trabalho explora a cláusula resolutiva expressa em contratos de promessa de compra e venda de imóveis rurais, destacando sua aplicabilidade no contexto do financiamento rural, conhecido como *vendor finance*. A análise começa com um estudo histórico e dogmático da cláusula resolutiva, desde suas origens no Direito Romano até sua integração no Código Civil Brasileiro de 2002. O trabalho examina, de forma detalhada, como a cláusula resolutiva expressa pode operar de pleno direito, sem necessidade de ação judicial, em contraste com a cláusula resolutiva tácita, que exige intervenção judicial. Além disso, o estudo aborda a aplicabilidade dessa cláusula no registro imobiliário, garantindo publicidade a terceiros e facilitando a resolução extrajudicial do contrato. O estudo também explora a ação possessória como uma técnica processual adequada para a retomada do imóvel em caso de inadimplemento, enfatizando sua celeridade e adequação à dinâmica do agronegócio. A jurisprudência, especialmente a mudança trazida pelo REsp 1.789.863/MS, é analisada, destacando a evolução do entendimento sobre a necessidade de ação judicial para a resolução de contratos com cláusula resolutiva expressa. O trabalho oferece uma contribuição significativa para a modernização do Direito Civil e Imobiliário no Brasil, defendendo uma abordagem mais eficiente e justa para a resolução de conflitos contratuais no setor rural.

Palavras-chave: cláusula resolutiva expressa; promessa de compra e venda de imóveis rurais; inadimplemento contratual; ação possessória.

ABSTRACT

This work explores the express termination clause in rural real estate purchase and sale contracts, highlighting its applicability in the context of rural financing, known as vendor finance. The analysis begins with a historical and dogmatic study of the termination clause, from its origins in Roman Law to its integration into the Brazilian Civil Code of 2002. The work examines, in detail, how the express termination clause can operate automatically, without the need for legal action, in contrast to the tacit termination clause, which requires judicial intervention. Furthermore, the study addresses the applicability of this clause in real estate registration, ensuring publicity to third parties and facilitating the extrajudicial resolution of the contract. The study also explores possessory action as a suitable procedural technique for the recovery of the property in case of default, emphasizing its speed and suitability to the dynamics of agribusiness. The case law, especially the change brought about by REsp 1.789.863/MS, is analyzed, highlighting the evolution of the understanding regarding the need for legal action to resolve contracts with express termination clauses. This work offers a significant contribution to the modernization of Civil and Real Estate Law in Brazil, advocating a more efficient and just approach to resolving contractual disputes in the rural sector.

Keywords: express termination clause; purchase and sale of rural properties; contractual breach; possessory action.

LISTA DE SIGLAS

CC – Código Civil

CC/1916 – Código Civil de 1916

CC/2002 – Código Civil de 2002

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CF/1988 – Constituição Federal de 1988

CISG – *Convention on Contracts for the International Sale of Goods* (Convenção de Viena sobre Compra e Venda Internacional de Mercadorias)

CNJ – Conselho Nacional de Justiça

CPC – Código de Processo Civil

CPC/2015 – Código de Processo Civil de 2015

DL – Decreto-Lei

ESG – *Environmental, Social and Governance*

IDP – Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa

IRDR – Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas

LRP – Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)

MS – Mato Grosso do Sul

REsp – Recurso Especial

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJ – Tribunal de Justiça

TJMS – Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

TJPR – Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
1.1 Autonomia privada nas relações contratuais	18
1.2 Estrutura, boa-fé e a dinâmica do inadimplemento e defesas nos contratos bilaterais...23	
1.3 Novas dimensões do descumprimento, funcionalização e o sistema de remédios.....26	
1.4 Cláusula resolutiva expressa e tácita	32
1.5 Efeitos jurídicos da resolução contratual.....41	
1.6 Compra e venda x promessa de compra e venda: diferenças estruturais.....44	
CAPÍTULO 2 – PERFIL REGISTRAL E EFICÁCIA DA CLÁUSULA RESOLUTIVA NO FÓLIO REAL.....	51
2.1 Matrícula imobiliária e natureza registral da cláusula resolutiva	53
2.2 Averbação da condição resolutiva e controle pelo registrador	57
2.3 Procedimentos extrajudiciais aplicáveis	60
2.3.1 Cancelamento extrajudicial – art. 251-A da LRP	60
2.3.2 Protesto do título como prova do inadimplemento (Lei 9.492/1997).....	63
2.3.3 Ata notarial de certificação do implemento da condição – art. 7º-A, Lei 8.935/1994	65
2.4 Limites da autotutela privada diante do sistema registral.....	67
2.5 Terceiros adquirentes e proteção da boa-fé	71
CAPÍTULO 3 – A AÇÃO POSSESSÓRIA COMO VIA DE EFETIVAÇÃO DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA.....	75
3.1 Conceito de posse	76
3.2 Estrutura das ações possessórias no CPC/2015	80
3.3 Reintegração de posse após inadimplemento contratual	86
3.4 Liminar possessória	93
3.5 Possessória sem necessidade de resolução judicial prévia	95

3.6 A autonomia da vontade no campo e a eficácia imediata da cláusula resolutiva: justificativas econômicas e processuais para o recorte rural na retomada possessória	96
CAPÍTULO 4 – ESTADO DA ARTE DA JURISPRUDÊNCIA SOBRE CLÁUSULA RESOLUTIVA E TUTELA POSSESSÓRIA	108
4.1 O Sistema de precedentes instituído pelo CPC/2015	109
4.2 Posição tradicional (necessidade de resolução judicial prévia).....	113
4.3 Virada jurisprudencial: REsp 1.789.863/MS	117
4.3.1 <i>Correntes internas e inconsistências (aventadas na fundamentação do REsp 1.789.863/MS)</i>	125
4.4 A vulnerabilidade estrutural do vendedor no contrato de compra e venda rural: uma análise jurisprudencial do <i>vendor finance</i> e seus riscos	132
5 CONCLUSÃO.....	138
REFERÊNCIAS	144

INTRODUÇÃO

A dominância sobre a terra talvez seja o mais importante fator propulsor da evolução da história humana, desde a ideia da terra prometida, passando pelo surgimento de um sistema econômico fundado na propriedade e na exploração do solo, até alcançar os contornos modernos da relação da humanidade com a propriedade imobiliária, sendo que todos esses momentos se vinculam ao território que se pretende possuir. A compra e venda de imóveis consolida-se, assim, como um dos motores econômicos fundamentais da sociedade, instrumentalizada por contratos que, embora variados em sua forma, preservam a essência sinalagmática da troca da coisa pelo preço.

No cenário jurídico contemporâneo, e pela complexidade das relações econômicas, torna-se imperioso revisitar esses institutos clássicos sob a ótica da funcionalização e, principalmente, pela retomada da autonomia privada. Essa funcionalização retira o contrato como sendo um átomo isolado de vontade, e o visualiza como uma estrutura dinâmica de cooperação, submetida a vetores axiológicos que transcendem os interesses meramente patrimoniais, mas que não podem aniquilar a autonomia privada que lhes deu origem.

Ocorre que, no curso da execução contratual, acidentes de percurso são frequentes, sendo o inadimplemento o mais sensível e ressonante deles. Quando um indivíduo não pode fazer valer seu direito pelas próprias mãos contra o outro, a solução natural é recorrer ao Estado-Juiz. Contudo, a questão central que se impõe é: qual tutela se deve buscar no caso específico da falta de pagamento do preço ajustado em uma compra e venda de imóveis rurais, onde a dinâmica econômica exige celeridade incompatível com a morosidade processual tradicional?

Se as partes são livres para contratar, deveriam ser livres, de igual forma, para se libertarem do contrato, principalmente quando uma delas não honra com aquilo que prometeu. O Código Civil brasileiro, em seu artigo 474, é cristalino ao estabelecer que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito. Entretanto, a prática forense e a interpretação jurisprudencial consolidada por décadas criaram uma barreira à aplicação literal desse dispositivo, exigindo que, mesmo diante de pacto expreso, a resolução do contrato dependesse de prévia sentença judicial.

Tal cenário gera uma distorção grave, pois o vendedor entrega a coisa ao comprador antes de pago o preço total - prática comum no meio rural sob a modalidade de *vendor finance* - e, diante do inadimplemento, vê-se impedido de retomar o bem imediatamente. O

comprador inadimplente resiste, permanece na posse, usufrui do imóvel produtivo, colhe safras e não paga o preço, deixando o vendedor sem a coisa e sem o capital, forçado a enfrentar um verdadeiro calvário processual para reaver seu patrimônio.

A construção jurisprudencial antiga, cristalizada na Súmula 76 do STJ¹ e na interpretação do Decreto-Lei nº 745/1969, fundava-se na proteção do hipossuficiente e na função social da moradia urbana. Contudo, a transposição automática dessa lógica para contratos paritários de imóveis rurais, onde compradores e vendedores são empresários do agronegócio, revelou-se inadequada e economicamente ineficiente. Cumpre registrar que a Súmula 76 do STJ trata especificamente da necessidade de prévia interpelação do devedor nos contratos de compra e venda de imóvel, não estabelecendo, em nenhum momento, a exigência de prévia resolução judicial do contrato. Todavia, como será demonstrado adiante, a interpretação conferida a esse enunciado acabou influenciando parte da construção jurisprudencial que passou a exigir a propositura de ação de resolução contratual mesmo nas hipóteses em que o ajuste contém cláusula resolutiva expressa.

Recentemente, todavia, observa-se uma virada jurisprudencial paradigmática. A partir do julgamento do Recurso Especial n. 1.789.863/MS, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) iniciou um movimento de revisão de seu entendimento, decidindo pela desnecessidade da prévia rescisão judicial do contrato de compra e venda de imóvel para a reintegração de posse, desde que exista cláusula resolutiva expressa e que o comprador, devidamente notificado, não purgue a mora. Esse novo posicionamento, alinhado aos princípios da Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), restaura a força da autonomia privada e a eficácia dos pactos em relações paritárias.

Portanto, este trabalho pretende colocar frente a frente, em uma relação virtuosa de complementariedade, dois institutos: um de direito material, a Cláusula Resolutiva (arts. 474 e 475 do CC), e outro de direito processual, a Ação de Reintegração de Posse (art. 560 e seguintes do CPC). A tese central é a de que, ocorrendo o inadimplemento e existindo cláusula resolutiva expressa, surge para o vendedor o direito de manejar diretamente a ação possessória para o vendedor retomar o bem, prescindindo de prévia ação de resolução contratual.

O problema central que orienta esta investigação reside na tensão entre a letra da lei e a prática jurisprudencial tradicional: diante do inadimplemento do comprador em contrato de promessa de compra e venda de imóvel rural com cláusula resolutiva expressa, é necessária a

¹ Súmula 76: A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor.

declaração judicial prévia para a resolução do contrato, ou pode o vendedor valer-se diretamente da ação possessória para a retomada do imóvel após a notificação para purgar a mora?

O Código Civil de 1916 positivou a cláusula resolutiva, que passou a ser tratada de maneira mais específica, onde, no artigo 1.092, parágrafo único, tratava da resolução do contrato em caso de inadimplemento, mas não operava automaticamente; prescindia de pronunciamento judicial. O atual Código Civil brasileiro, promulgado em 2002, aperfeiçoou o tratamento da cláusula resolutiva expressa estabelecendo-a no artigo 474, autorizando que o contrato seja considerado resolvido de pleno direito no caso de descumprimento, sem necessidade de intervenção judicial prévia.

No entanto, a doutrina e a jurisprudência, historicamente, resistiram a essa aplicação automática. Questiona-se: a necessidade de intervenção judicial, no caso de existir pacto expresso, foi uma construção pretoriana excessiva? Qual a razão para resistir à aplicação de pleno direito da cláusula resolutiva expressa pelas próprias partes no exercício de sua autonomia privada, especialmente em contratos rurais paritários?

Ademais, o problema ganha relevo sob a ótica da função social do contrato. A proteção da função social não deveria passar também pela tutela do equilíbrio entre as partes e pela proteção do crédito do vendedor, permitindo-lhe reerguer-se após o inadimplemento através da retomada célere do ativo produtivo? Nesse contexto, o direito privado deve atuar para restabelecer a justiça contratual também em sua fase liberatória ou liquidatória, impedindo que o processo judicial sirva como instrumento de financiamento indireto para o devedor contumaz.

A relevância deste estudo apoia-se em pilares jurídicos e, sobretudo, econômicos. O mercado de terras rurais brasileiro opera sob uma lógica financeira distinta da urbana. Enquanto a aquisição de imóveis urbanos é alavancada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com garantia fiduciária, no campo observa-se um vácuo institucional de crédito para aquisição de terras. Isso obriga o proprietário rural a assumir o papel de financiador direto (*vendor finance*), parcelando o preço em safras anuais e assumindo riscos que, no meio urbano, são absorvidos pelos bancos.

Sob a vigência da interpretação que exigia prévia resolução judicial - processos que duram longos anos -, o *vendor finance* convertia-se em uma armadilha econômica. O comprador inadimplente permanecia na posse, colhendo safras e auferindo lucros, enquanto o vendedor suportava a indisponibilidade simultânea do capital e da terra. Tal cenário cria um

incentivo perverso ao inadimplemento estratégico, pois o comprador racional prioriza outros credores e aposta na morosidade da justiça para manter-se na posse.

A justificativa para a defesa da retomada via ação possessória direta reside na necessidade de corrigir essa assimetria. Talvez o mais coerente com a boa prática negocial da sociedade hodierna seja inverter a lógica anterior, isto é, inadimplido o contrato, notificado o comprador e mantida a inércia, retoma-se imediatamente o imóvel pelo vendedor, após a devida ação judicial possessória. Deixa-se ao comprador inadimplente o ônus de pleitear no judiciário suas matérias de defesa (adimplemento substancial, benfeitorias etc.), em vez de permitir que ele use a posse do bem como alavanca de negociação.

Ademais, a justificativa teórica encontra respaldo na distinção constitucional entre a função social da propriedade urbana (moradia) e rural (produtividade). Manter um devedor insolvente na posse de terras produtivas viola a própria função social do imóvel rural, que é um bem de capital. A retomada imediata permite que o ativo retorne ao circuito produtivo, atendendo ao interesse coletivo da eficiência econômica.

Surtiria, assim, um efeito pedagógico e moralizador no mercado, desestimulando aventureiros que adquirem imóveis sem capacidade financeira, confiando no processo judicial como escudo para a manutenção da posse gratuita.

Nesse ínterim, o objetivo geral deste trabalho é demonstrar que a cláusula resolutiva expressa pode e deve ser operacionalizada por ato da parte, sem necessidade de declaração judicial constitutiva de resolução do contrato, legitimando a ação de reintegração de posse como técnica processual autônoma e suficiente para a retomada do imóvel rural diante do inadimplemento do devedor. Já como objetivos específicos, busca-se investigar a evolução histórica e dogmática da cláusula resolutiva (da *lex commissoria* romana ao Código Civil de 2002) e sua relação com a autonomia privada e a função social do contrato; analisar a natureza registral da cláusula resolutiva expressa, verificando como sua publicidade na matrícula imobiliária qualifica a propriedade como resolúvel e organiza a oponibilidade a terceiros; demonstrar a distinção entre tutela possessória (*ius possessionis*) e petítoria (*ius possidendi*), fundamentando a adequação da via possessória para a retomada do bem quando a posse do adquirente se torna injusta pelo inadimplemento; mapear o estado da arte da jurisprudência, contrastando a posição tradicional (Súmula 76/STJ) com a virada jurisprudencial operada pelo REsp 1.789.863/MS, que reconheceu a eficácia plena da resolução extrajudicial e, por fim, examinar a vulnerabilidade estrutural do vendedor no contrato de compra e venda rural (*vendor finance*), justificando economicamente a necessidade de um rito de retomada célere compatível com os ciclos agrícolas .

Para alcançar os objetivos propostos, este trabalho adota o método dedutivo, partindo das premissas gerais da teoria dos contratos, dos direitos reais e do processo civil para analisar a aplicação específica da cláusula resolutiva no contrato imobiliário rural. O procedimento metodológico consiste em pesquisa bibliográfica, doutrinária e jurisprudencial.

A análise doutrinária foca na dogmática civilista contemporânea, revisitando autores clássicos e modernos sobre a função da cláusula resolutiva e a posse. A pesquisa jurisprudencial é central ao trabalho, com ênfase na análise qualitativa de precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e de Tribunais de Justiça estaduais com vocação agrária, identificando a evolução do entendimento sobre a necessidade de ação de resolução prévia.

Além disso, o trabalho incorpora elementos da Análise Econômica do Direito para avaliar os incentivos gerados pelas regras de adjudicação da posse e os custos de transação envolvidos no *vendor finance* rural. A interpretação jurídica dos dispositivos legais (Código Civil, CPC, Lei de Registros Públicos e Lei da Liberdade Econômica) é realizada de forma sistemática e funcional.

Deste modo, o trabalho está estruturado em quatro capítulos principais. O Capítulo 1 dedica-se ao marco teórico e à fundamentação conceitual. Aborda-se a transição da autonomia da vontade para a autonomia privada, a função social do contrato e a estrutura dos contratos bilaterais. Analisa-se a dinâmica do inadimplemento, a distinção entre mora e inadimplemento, e a teoria do adimplemento substancial. Aprofunda-se o estudo da cláusula resolutiva expressa e tácita, suas origens históricas e seus efeitos jurídicos (liberatórios, restitutórios e indenizatórios). Também se estabelecem as diferenças estruturais entre a compra e venda definitiva e a promessa de compra e venda, essenciais para a compreensão do tema.

O Capítulo 2 desloca o eixo do debate para o perfil registral e a eficácia da cláusula no fôlio real. Investiga-se como a cláusula resolutiva ingressa na matrícula imobiliária, qualificando a propriedade como resolúvel e garantindo publicidade a terceiros. Discutem-se os procedimentos extrajudiciais de cancelamento de registro (art. 251-A da LRP), o protesto como prova de inadimplemento e o uso da ata notarial para certificação do implemento da condição resolutiva, inserindo o tema no movimento de desjudicialização.

O Capítulo 3 enfrenta a questão processual central, ou seja, a ação possessória como via de efetivação da cláusula resolutiva. Aborda-se o conceito de posse e sua mutação para posse injusta após o inadimplemento. Analisa-se a estrutura das ações possessórias no CPC/2015, a distinção em relação à ação reivindicatória e a possibilidade de concessão de liminar. O capítulo culmina na defesa da autonomia da vontade no campo e na eficácia

imediate da cláusula resolutive, apresentando as justificativas econômicas e processuais para um "recorte rural" na retomada possessória, dada a especificidade do financiamento pelo vendedor (*vendor finance*).

Por fim, o Capítulo 4 mapeia o estado da arte da jurisprudência. Aborda-se o sistema de precedentes do CPC/2015 e analisa-se a posição tradicional que exigia a resolução judicial prévia. O ponto alto é a análise da virada jurisprudencial operada pelo REsp 1.789.863/MS, que reconheceu a desnecessidade de ação de rescisão. O capítulo encerra com uma análise empírica de casos concretos que evidenciam a vulnerabilidade estrutural do vendedor rural e os riscos associados à demora na retomada do imóvel, consolidando a tese da adequação da via possessória direta.

Assim estruturado, o estudo busca oferecer uma contribuição dogmática e prática para a modernização do Direito Civil e Imobiliário, promovendo a segurança jurídica e a eficiência econômica nas relações contratuais de compra e venda de terras no Brasil, na modalidade especificada no título do trabalho.

CAPÍTULO 1 – MARCO TEÓRICO E FUNDAMENTAÇÃO CONCEITUAL

A abordagem teórica desenvolvida neste capítulo, ao tratar da evolução da autonomia privada, da boa-fé objetiva, da funcionalização dos contratos e da releitura dos mecanismos de inadimplemento, parte do reconhecimento de que o Direito Civil contemporâneo não pode ser compreendido nem sob a ótica de um liberalismo clássico, nem sob uma perspectiva de intervenção constitucional ilimitada nas relações privadas. Nesse sentido, a presente pesquisa alinha-se à metodologia da Recivilização Constitucional do Direito Civil, segundo a qual a autonomia privada permanece como eixo estruturante das relações contratuais, devendo as soluções jurídicas ser buscadas, em primeiro plano, dentro do próprio sistema civilístico. A influência dos valores constitucionais é admitida, mas de forma mediata e excepcional, respeitando-se a centralidade da legislação civil e a racionalidade interna do Direito Privado (Oliveira, s.d).

Inicialmente, aborda-se a transição paradigmática da autonomia da vontade para a autonomia privada, analisando como a ascensão do Estado Social e a eficácia horizontal dos direitos fundamentais - notadamente a dignidade da pessoa humana - reconfiguraram a liberdade de contratar. Examina-se o impacto da Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) e as tensões dialéticas entre a intervenção estatal e a preservação da livre iniciativa, buscando o ponto de equilíbrio na função social do contrato.

Superada a análise principiológica, o estudo adentra a estrutura funcional dos contratos bilaterais, investiga-se como a boa-fé objetiva atua não apenas como regra de interpretação, mas como fonte de deveres anexos que dinamizam o sinalagma, protegendo a confiança legítima e sancionando comportamentos contraditórios (*venire contra factum proprium*). Sob essa perspectiva, o inadimplemento deixa de ser uma categoria estática para ser compreendido como a frustração do interesse útil do credor, abarcando figuras complexas como a violação positiva do contrato e o adimplemento substancial, o que exige uma revisão do sistema de remédios para além da dicotomia clássica entre resolução e execução forçada.

Por fim, a investigação debruça-se sobre a patologia do negócio jurídico e seus mecanismos de extinção, detalhando a operatividade das cláusulas resolutivas (expressas e tácitas) e os efeitos liberatórios, restitutórios e indenizatórios da resolução. Como concretização material dessas categorias teóricas, encerra-se o capítulo com a distinção estrutural entre a compra e venda e a promessa de compra e venda, demonstrando como a evolução dogmática conferiu a este último, outrora mero contrato preliminar, contornos de

direito real e eficácia substantiva, ilustrando a capacidade do direito contratual de adaptar-se às demandas sociais e econômicas de segurança jurídica.

1.1 Autonomia privada nas relações contratuais

A evolução histórica do instituto contratual revela uma transição paradigmática fundamental, partindo de uma concepção voluntarista para uma estrutura funcionalizada. No contexto do liberalismo econômico clássico, a autonomia da vontade era compreendida como um dogma absoluto, onde a liberdade contratual formal era assegurada pela não intromissão do Estado nas relações privadas, esse modelo, contudo, ao garantir apenas uma igualdade formal, resultou em desequilíbrios patentes, uma vez que a liberdade sem restrições materiais acabava por converter-se em instrumento de opressão do contratante mais forte sobre o mais vulnerável. A ascensão do Estado Social demandou, portanto, uma intervenção legislativa e judicial para frear esse desequilíbrio, reconfigurando a autonomia da vontade para o que contemporaneamente se denomina autonomia privada, agora alicerçada em novos paradigmas de intervenção para assegurar uma liberdade real e substancial (Miyazato, 2020).

Nesse cenário de transformação, a autonomia privada não pode mais ser visualizada como um poder de autodeterminação que encontra justificativa em si mesmo. A perspectiva funcional dos institutos jurídicos impôs uma revisão da dogmática tradicional, que era estática e circunscrita à estrutura das categorias, assim, a estrutura dos modelos negociais passa a ser definida pelos interesses que se pretende tutelar, visando finalidades específicas. Nesse sentido, a função social do contrato justifica-se no âmbito do processo de funcionalização dos fatos jurídicos, onde a qualificação dos modelos contratuais deve ocorrer a partir da função prático-social pretendida na atividade negocial, ampliando o controle social sobre a atividade econômica e impondo aos contratantes o dever de tutelar interesses extracontratuais socialmente relevantes (Tepedino, 2023).

Dentro dessa nova ordem, a autonomia da vontade cede lugar à autonomia privada, entendida como a vontade autorizada pelo ordenamento jurídico, assim, o ato de contratar, anteriormente visto como um espaço de liberdade normativa quase absoluta dos indivíduos, fruto unicamente das manifestações de vontade, passou a ser um instituto revigorado pela ordem constitucional. A liberdade de contratar, embora tutelada no artigo 170 da Constituição, encontra restrições em valores também protegidos constitucionalmente, perdendo seu caráter

de intangibilidade e submetendo-se a interesses conjugados que extravasam a esfera privada dos contratantes (Acioly, 2021).

A positivação desse cenário no Código Civil de 2002, especificamente na redação original do artigo 421, indicava que a liberdade de contratar seria exercida "em razão e nos limites" da função social do contrato. A Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) alterou essa redação, substituindo "liberdade de contratar" por "liberdade contratual" e suprimindo a expressão "em razão", essa modificação técnica buscou corrigir imprecisões, esclarecendo que os limites da função social incidem sobre o conteúdo do contrato (liberdade contratual) e não sobre a decisão de celebrar a avença (liberdade de contratar), além de afastar a ideia de que os contratantes seriam obrigados a buscar uma função social heterônoma, reafirmando que eles não são subordinados da sociedade, mas sujeitos de direito cuja autonomia é expressão da dignidade humana (Resplandes, 2025).

Contudo, a tentativa legislativa de retomar conceitos liberais clássicos por meio da Lei de Liberdade Econômica, ao prever princípios de intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual, pode revelar-se ineficaz para resolver a insegurança jurídica. O problema central não reside na existência da intervenção estatal sobre os programas contratuais, mas sim no modo arbitrário como isso pode ocorrer, pois, ao limitar-se a afirmar a excepcionalidade da intervenção sem estabelecer critérios claros para identificar quando se está diante dessa exceção, a legislação pode criar uma "loteria às avessas", onde a segurança jurídica continua comprometida pela falta de parâmetros objetivos para a atuação judicial (Konder; Cobbett, 2021).

Nesse contexto, a crítica pode ser aprofundada a partir da concepção de segurança jurídica desenvolvida por Humberto Ávila (2025, p. 668), para quem a previsibilidade normativa não se esgota na mera existência formal de normas ou princípios abstratos. Como ensina o autor, "só há segurança jurídica se o Direito for, em alguma medida, capaz de providenciar efetiva orientação. Se as normas que o cidadão conhece simplesmente não são minimamente obedecidas, a rigor, o conhecimento normativo não funciona como instrumento para que o cidadão possa realizar um planejamento estratégico juridicamente orientado do seu futuro. Daí se afirmar que a eficácia é condição para a segurança jurídica".

Caso contrário, o ordenamento deixa de servir como instrumento de planejamento racional da conduta, inviabilizando que o cidadão estruture decisões presentes com base em expectativas juridicamente fundadas sobre o futuro. Daí a afirmação de que a eficácia constitui condição indispensável da segurança jurídica, pois não basta proclamar a excepcionalidade da intervenção estatal nos contratos: é necessário que existam critérios

claros, estáveis e observáveis de aplicação, sob pena de o discurso normativo permanecer retórico e incapaz de oferecer a orientação prática que caracteriza, em sentido próprio, um ambiente juridicamente seguro (Ávila, 2025).

Apesar das alterações legislativas recentes, é imperioso reconhecer que a liberdade contratual continua sendo tomada em simetria com os princípios da igualdade das partes, os limites da autonomia privada implicam na revisão da própria liberdade de contratar, prevalecendo o equilíbrio dos interesses em face da função social dos pactos, que é a expressão da justiça contratual. O artigo 421 do Código Civil, ao dispor sobre a função social, indica que ela integra constitutivamente o modo de exercício do direito subjetivo, possuindo uma dimensão intersubjetiva, entre as partes, e uma dimensão transubjetiva, que repercute obrigações e direitos perante terceiros (Maranhão; Ferreira, 2023).

Historicamente, o movimento intervencionista, conhecido como "dirigismo contratual", foi responsável pela expansão das normas de ordem pública destinadas à proteção dos polos economicamente mais frágeis. A decadência do voluntarismo não se deveu apenas à atuação do Estado-juiz, mas também a práticas de mercado como a proliferação dos contratos de adesão, diferente do que se propugnava sobre uma "crise do contrato", a evolução do instituto reflete a evolução da vida em sociedade, onde a autonomia privada adquiriu uma nova dimensão, exigindo um modelo jurídico que garanta a liberdade de atuação do particular, mas sem desconsiderar o papel do Estado como garantidor do bem-estar social (Lautenschläger; Queiroz, 2019).

No contexto específico dos contratos empresariais, a Lei da Liberdade Econômica buscou restaurar a autonomia das partes, permitindo que os usos e costumes do mercado e a boa-fé ditem as regras interpretativas. A inserção de novos parâmetros hermenêuticos no artigo 113 do Código Civil, como a confirmação do sentido do negócio pelo comportamento posterior das partes e a correspondência aos usos e costumes, visa eliminar dúvidas interpretativas e privilegiar o espírito do contrato. A possibilidade de as partes pactuarem livremente regras de interpretação e preenchimento de lacunas reforça a autonomia privada na redação dos contratos empresariais, buscando mitigar a intervenção judicial (Abrás; Sampaio Júnior, 2023).

Entretanto, a autonomia privada não é um valor em si mesmo e não representa um princípio subtraído ao controle de sua correspondência com o sistema de normas constitucionais. A função social, mesmo após as alterações da Lei nº 13.874/2019, permanece como elemento interno da liberdade contratual. A legitimidade da perspectiva funcional depende da aplicação direta dos princípios constitucionais às relações privadas. A autonomia

privada molda-se a princípios e valores aos quais se subordina, não havendo espaço de subjetividade imune ao raio de incidência do ordenamento jurídico, que é unitário e complexo (Tepedino, 2023).

A função social do contrato, nesse diapasão, atua como um meio efetivo de compreensão do sentido e alcance da intervenção estatal no âmbito interno dos negócios jurídicos, a violação do artigo 421 conduz à invalidade ou ineficácia do contrato ou de cláusulas contratuais, pois a inobservância da função social é, reflexamente, uma violação à dignidade da pessoa humana. O ordenamento jurídico não tolera contratos desprovidos de finalidade ou que configurem abuso de direito, sendo que os contratos que versam sobre bens essenciais passam por uma análise ainda mais criteriosa de sua função social (Acioly, 2021).

Tal funcionalização impõe que a autonomia privada seja fortemente limitada pelo caráter social do Estado, embora mantenha seu matiz patrimonial, a autonomia da vontade, característica do modelo clássico, cedeu lugar à autonomia privada, que convive com a função social como limite e condição de seu exercício. O século XXI, marcado por profundas transformações, exige reflexões sobre os princípios que delineiam essa autonomia, de forma a configurar a plena liberdade em bases reais para a projeção do bem-estar comum (Miyazato, 2020).

A eficácia interna da função social do contrato projeta-se dentro da própria relação obrigacional, atuando como um limite à autonomia privada no plano *interpartes*, esse desdobramento visa assegurar que a liberdade contratual não seja utilizada como instrumento de abuso ou exploração desproporcional, garantindo trocas úteis e justas. Além da autonomia privada, a eficácia interna incide sobre o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), relativizando sua aplicação absoluta para impedir que um contratante satisfaça seus interesses em prejuízo do outro (Resplandes, 2025).

Nesse sentido, não há como negar que o contrato é parte de uma realidade maior e um fator de alteração da realidade social, a acepção moderna da função social não se restringe a atender os interesses das partes contratantes como se o contrato tivesse existência autônoma fora do mundo. A partir desse raciocínio, constroem-se as bases para o reconhecimento da interferência de terceiros na relação negocial ou dos efeitos do contrato sobre terceiros. Contudo, é importante ressaltar que, embora os cidadãos devam ser solidários, o contrato não é, juridicamente, o instrumento constitucional primário de realização da solidariedade social, pois sua finalidade está ligada à autodeterminação e à liberdade de regular relações econômicas (Maranhão; Ferreira, 2023).

Apesar das intenções de "descodificação" ou de criação de microssistemas isolados, a Constituição Federal de 1988 definiu princípios e valores peculiares ao Direito Civil, apontando para uma unidade centrada na matriz axiológica constitucional. O Código Civil, e por consequência a autonomia privada nele regulada, deve ser valorado juntamente com diplomas setoriais com vocação universalizante, como o Código de Defesa do Consumidor, isso demonstra que o Direito Civil perdeu parte de sua tradicional unidade sistemática centrada exclusivamente no Código, exigindo uma interpretação que considere a complexidade dos diversos estatutos que disciplinam a atividade privada (Lautenschläger; Queiroz, 2019).

A questão da paridade e simetria nos contratos, introduzida pelo artigo 421-A do Código Civil através da Lei da Liberdade Econômica, estabelece uma presunção relativa em contratos civis e empresariais, refletindo a ideia de que as partes possuem interesses e obrigações em conformidade uma com a outra, e somente pode ser afastada mediante a presença de elementos concretos que justifiquem a vulnerabilidade. A intenção legislativa foi retirar a possibilidade de que a mera alegação de hipossuficiência financeira seja usada para afastar a aplicação da lei em contratos entre empresários, exigindo comprovação de assimetrias informacionais ou condutas contrárias à boa-fé para permitir a intervenção (Abrás; Sampaio Júnior, 2023).

Contudo, a mera afirmação legislativa de que a intervenção estatal é excepcional, como feito pela Lei nº 13.874/2019, é redundante e pouco efetiva se não acompanhada de critérios materiais. A doutrina já reconhecia que a função social atua como limite interno e externo. O receio de um juízo discricionário sobre a intervenção estatal não se resolve apenas repetindo a excepcionalidade da revisão, mas sim compreendendo que a liberdade contratual foi remodelada pelo tempo para ser cooperativa e buscar um fim comum, não sendo a retomada de conceitos liberais clássicos a solução para o problema da intervenção arbitrária (Konder; Cobbett, 2021).

Por fim, é importante entender que o princípio da autonomia das vontades e o *pacta sunt servanda* não são absolutos e podem ser relativizados, visto que, embora a liberdade de contratar tenha sido concebida para que os contratantes assumissem compromissos livremente, a contemporaneidade trouxe situações de desigualdade que violam direitos fundamentais. A relativização desses princípios clássicos fundamenta-se na irrenunciabilidade dos direitos fundamentais, que devem prevalecer para garantir a dignidade da pessoa humana. Quando uma relação contratual viola esses direitos, a autonomia da vontade é mitigada,

assegurando que a condição humana dos contratantes não seja suprimida pela força obrigatória do contrato (Lemos; Nascimento, 2022).

1.2 Estrutura, boa-fé e a dinâmica do inadimplemento e defesas nos contratos bilaterais

A compreensão da dogmática contratual contemporânea exige uma análise aprofundada da estrutura dos contratos bilaterais, não apenas como um encontro formal de vontades, mas como um instrumento jurídico de cooperação econômica e social. O contrato, em sua essência, é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, distinguindo-se na sua formação pela exigência da presença de, pelo menos, duas partes, cujos interesses, embora contrapostos, harmonizam-se para a constituição de uma regulamentação unitária (Nascimento; Disconzi, 2023).

Nesse contexto, os contratos bilaterais, também denominados sinalagmáticos, caracterizam-se fundamentalmente pela reciprocidade de direitos e obrigações, ambas as partes ocupam, simultaneamente, as posições de credor e devedor, estabelecendo um vínculo onde a prestação de um é a causa e a razão de ser da contraprestação do outro (Colucci, 2020, p. 88), essa estrutura impõe que as obrigações nasçam unidas e devam manter-se assim durante toda a execução da relação contratual, preservando a indivisibilidade funcional do contrato e a realização integral da relação obrigacional (Colucci, 2020).

A noção de obrigação, contudo, não pode ser reduzida a uma visão estática de submissão do devedor ao credor, uma vez que a concepção atual transcende o dever consubstanciado na prestação principal, evoluindo para a ideia de uma relação obrigacional complexa, pautada por direitos e deveres recíprocos direcionados a um fim comum e regidos pela boa-fé objetiva (Almeida, 2022). O contrato, portanto, deve ser entendido como um processo, uma série de atos encaminhados à satisfação dos interesses das partes, onde o adimplemento não se esgota na mera entrega da coisa ou na realização do serviço, mas na plena satisfação do interesse útil do credor.

A aludida conexão intrínseca entre as partes revela que a interdependência das prestações nos contratos bilaterais é o que fundamenta a própria funcionalidade do instituto, as obrigações correlatas obedecem a uma regra de causalidade recíproca, onde a quebra dessa reciprocidade por uma das partes gera repercussões fatais no equilíbrio do contrato. Se um dos contratantes não cumpre a obrigação assumida, rompe-se a equivalência calculada no

momento da celebração, afetando as bases do consentimento e a própria justiça comutativa que deve permear a relação (Colucci, 2020).

A boa-fé objetiva atua, nesse cenário, como o princípio que oxigena e dinamiza o sistema de remédios ao inadimplemento, tradicionalmente caracterizado por ser estruturalista e fragmentário. O princípio do equilíbrio contratual, iluminado pela boa-fé, impõe a convergência de diversas hipóteses fáticas de descumprimento em torno da noção de inadimplemento, permitindo superar a suposta exclusividade e taxatividade dos remédios tradicionalmente associados ao tema (Silva, 2024).

Sob a ótica da boa-fé objetiva, o contrato não é apenas um instrumento de circulação de riquezas, mas um espaço de cooperação onde as partes devem agir com lealdade e honestidade (Valadares; Carvalho, 2024), esse princípio impõe deveres de conduta que acompanham a relação obrigacional em todas as suas fases, criando deveres anexos que, se violados, podem caracterizar modalidades de inadimplemento, independentemente da culpa em sentido estrito, focando-se na atribuição objetiva de responsabilidade (Almeida, 2022).

A inexecução da obrigação representa a patologia do direito obrigacional, um desvio da normalidade estrutural do vínculo, pois o contrato é arquitetado para cumprir a prestação, não para frustrá-la. Noutras palavras, o inadimplemento, em sentido amplo, retrata a situação objetiva de não realização da prestação devida e de insatisfação do interesse do credor (Almeida, 2022). No entanto, para que se configure tecnicamente o inadimplemento no direito brasileiro, é necessário que o descumprimento seja imputável ao devedor, ou seja, que a responsabilidade pela frustração do programa contratual possa lhe ser atribuída (Silva, 2022).

A imputabilidade, contudo, não se resume à culpa, a doutrina contemporânea reconhece que, além da culpa, outros fatores podem constituir elementos de imputação, como o risco ou a garantia, dependendo do que for estabelecido pela lei ou pela convenção das partes. Assim, o inadimplemento corresponde ao descumprimento da obrigação quando este pode ser atribuído ao devedor. Diferencia-se, portanto, das hipóteses de impossibilidade superveniente sem culpa, nas quais a extinção do vínculo contratual ocorre sem a aplicação dos efeitos próprios da responsabilidade civil (Silva, 2022).

A análise do inadimplemento nos contratos bilaterais exige a verificação da manutenção ou perda do interesse útil do credor. Enquanto subsistir o interesse útil, estar-se-á diante de inadimplemento relativo (mora), cabendo a execução específica ou técnicas de tutela pelo resultado prático equivalente. Por outro lado, quando se verificar a perda do interesse útil do credor, restará configurado o inadimplemento do contrato/obrigação, abrindo-se a via para a extinção da relação obrigacional (Silva, 2024).

Diante dessa distinção entre mora e inadimplemento, historicamente, a doutrina alemã desenvolveu a figura do *Nachfrist* (prazo suplementar) justamente para lidar com a dificuldade de acomodação da resolução por inadimplemento e a aferição da perda do interesse do credor (Giannotti, 2023). O *Nachfrist* funciona como uma oportunidade derradeira concedida ao devedor para purgar a mora e cumprir a obrigação, sob pena de o inadimplemento converter-se em definitivo, permitindo a resolução do contrato (Giannotti, 2023).

Embora o Código Civil brasileiro não tenha positivado expressamente o *Nachfrist* como regra geral, a figura não é desconhecida no ordenamento, aparecendo em legislações esparsas e sendo admitida pela autonomia privada em cláusulas resolutivas. A fixação de um prazo suplementar razoável pode servir como elemento de ponderação da gravidade do inadimplemento ou da perda do interesse do credor, fatores essenciais para justificar a resolução em um sistema que preza pela conservação dos negócios jurídicos (Giannotti, 2023).

Além das questões temporais do cumprimento, a própria estrutura sinalagmática oferece mecanismos de defesa. A interdependência das prestações fundamenta a *exceptio non adimpleti contractus* (exceção do contrato não cumprido), consagrada no art. 476 do Código Civil. Nos contratos bilaterais, nenhum contratante pode exigir o adimplemento da obrigação alheia sem antes cumprir a sua própria obrigação (Valadares; Carvalho, 2024), essa prerrogativa funciona como um verdadeiro meio de defesa do devedor demandado, que pode legitimamente recusar a prestação enquanto a contraparte não satisfizer a obrigação que lhe incumbe. Trata-se de mecanismo essencial para a preservação do equilíbrio sinalagmático e da justiça comutativa que estruturam esse tipo de relação contratual (Colucci, 2020).

A exceção do contrato não cumprido não visa a resolução do vínculo, mas sim a sua preservação, atuando como um meio de pressão para compelir o outro contratante ao cumprimento, trata-se de uma suspensão temporária da exigibilidade da prestação, justificada pela conexão causal entre as obrigações recíprocas, onde uma prestação é a causa da outra (Colucci, 2020).

A aplicação da *exceptio* exige que as prestações sejam simultâneas. No entanto, mesmo quando há ordem de cumprimento estabelecida, como na compra e venda à vista onde o pagamento precede a entrega ou vice-versa (art. 491 do CC), a exceção ainda pode ser invocada se houver risco de inadimplemento ou quebra da base do negócio. A doutrina aponta que a exceção do contrato não cumprido é aplicável inclusive a contratos de compra e venda à

vista, pois a ordem prevista em lei visa apenas facilitar a entrega, não excluindo a interdependência funcional das obrigações (Colucci, 2020).

*Por fim, é relevante notar que a boa-fé objetiva também limita o exercício da *exceptio non adimpleti contractus* através do instituto do *tu quoque*, visto que não é justo que uma parte exija o cumprimento da prestação alheia se ela própria deu causa ao inadimplemento ou agiu de forma desleal. Nesse ínterim, o *tu quoque* veda que alguém se beneficie de sua própria torpeza ou incoerência, impedindo que normas jurídicas sejam invocadas por quem as descumpriu, mantendo o equilíbrio ético da relação negocial (Valadares; Carvalho, 2024).*

1.3 Novas dimensões do descumprimento, funcionalização e o sistema de remédios

A complexidade das relações contratuais modernas evidenciou a insuficiência da dicotomia clássica entre inadimplemento e mora, portanto, surgiu a necessidade de reconhecer uma terceira figura, a violação positiva do contrato (ou do crédito), para abarcar situações de cumprimento defeituoso ou violação de deveres anexos que não se enquadram perfeitamente nas categorias tradicionais. A violação positiva ocorre quando há uma prestação, mas ela é realizada de forma imperfeita ou acompanhada de condutas que violam a confiança e a proteção devida à outra parte (Almeida, 2022).

No direito brasileiro, a violação positiva do contrato tem sido associada ao descumprimento dos deveres laterais de conduta decorrentes da boa-fé objetiva, como os deveres de proteção, informação e lealdade. A violação desses deveres gera a responsabilização civil daquele que desrespeita a boa-fé, podendo caracterizar uma espécie de inadimplemento independentemente de culpa em sentido estrito, focando-se na quebra da confiança depositada (Almeida, 2022).

Os deveres de proteção impõem que as partes adotem condutas que preservem a integridade pessoal e patrimonial um do outro, evitando danos colaterais à prestação principal, já os deveres de esclarecimento obrigam as partes a se informarem mutuamente sobre aspectos relevantes do vínculo, garantindo a transparência e a possibilidade de execução adequada do contrato. Por fim, os deveres de lealdade exigem uma cooperação recíproca para alcançar as expectativas contratuais e não adotar condutas que atinjam a dignidade da outra parte (Valadares; Carvalho, 2024).

Entretanto, há debate doutrinário sobre a necessidade de autonomia da figura da violação positiva no Brasil, parte da doutrina sustenta que o conceito de mora no direito

brasileiro é suficientemente amplo para abarcar o cumprimento imperfeito, pois o art. 394 do Código Civil define mora não apenas como o descumprimento no tempo, mas também no lugar e forma convencionados. Assim, o cumprimento defeituoso poderia ser enquadrado como uma forma de mora ou, se frustrar a utilidade da prestação, como inadimplemento, sem necessidade de importar uma terceira categoria (Almeida, 2022).

Independentemente da categorização, é inegável que o conceito de inadimplemento contratual no direito brasileiro ostenta uma "força integradora", capaz de atrair e explicar diversas ocorrências contratuais supervenientes que funcionalmente operam como quebras do programa contratual. Institutos como vícios redibitórios e evicção, tradicionalmente tratados em capítulos apartados, são, em uma perspectiva funcional, autênticas hipóteses de inadimplemento, pois representam a entrega de uma coisa que não atende ao interesse útil do credor ou que falha em garantir a titularidade do direito transferido (Silva, 2022).

A aproximação conceitual e funcional entre redibição e resolução é evidente, pois ambas as figuras lidam com a incapacidade do contrato de atender ao modelo negocial traçado, frustrando os interesses das partes. O vício redibitório constitui uma violação do interesse do credor em receber o bem livre de vícios, em conformidade com o equilíbrio do programa contratual, caracterizando um descumprimento imputável ao devedor sob um princípio de garantia (Silva, 2022).

Da mesma forma, a evicção representa uma perturbação do sinalagma contratual, frustrando a aquisição do direito de propriedade ou posse que era o fim último do contrato. Tanto nos vícios redibitórios quanto na evicção, a imputabilidade do descumprimento não depende necessariamente da culpa, mas decorre de um sistema de atribuição de riscos e garantias imposto pela lei, demonstrando que a culpa não é o único fator de imputação no inadimplemento contratual (Silva, 2022).

Essa visão ampliada do inadimplemento impacta diretamente as soluções jurídicas aplicáveis. A interdependência das prestações também se reflete na escolha dos remédios ao inadimplemento. O credor, diante do descumprimento, não está restrito à dicotomia resolução ou execução específica, pois o sistema jurídico oferece um leque mais amplo de opções, como a redução proporcional do preço, o reparo, a substituição do bem ou a reexecução do serviço, esses remédios, muitas vezes previstos em legislações específicas como o Código de Defesa do Consumidor ou a Convenção de Viena (CISG), podem ter seu espectro de incidência expandido por via analógica para relações paritárias, com base no princípio do equilíbrio contratual (Silva, 2024).

A redução proporcional do preço, por exemplo, é um remédio que visa reequilibrar o sinalagma contratual quando a prestação, embora defeituosa ou incompleta, ainda possui alguma utilidade para o credor, esse remédio encontra paralelo na ação *quanti minoris* dos vícios redibitórios e na redução do preço por vício de quantidade ou qualidade no CDC, demonstrando uma identidade funcional que permite sua aplicação mais ampla para evitar a resolução desnecessária do contrato (Silva, 2024).

Os remédios conformativos, como reparo, substituição e reexecução, buscam adequar a prestação realizada ao padrão prometido, preservando o vínculo contratual e a utilidade do negócio para ambas as partes. A ausência de previsão expressa desses remédios para a generalidade dos contratos civis é considerada uma falha legislativa, que deve ser suprida pela doutrina e jurisprudência através da aplicação analógica de normas que consagram soluções semelhantes para situações funcionalmente idênticas (Silva, 2024).

A escolha entre os remédios disponíveis não é, contudo, arbitrária, embora o art. 475 do Código Civil pareça conferir uma liberdade de escolha ao credor entre resolução e cumprimento, essa opção deve ser lida em consonância com a natureza do inadimplemento (relativo ou absoluto) e com o princípio da conservação dos contratos (Silva, 2024). A resolução é vista por parte da doutrina como uma *ratio extrema*, a ser utilizada apenas quando o descumprimento afetar de maneira irreversível a função concreta do negócio ou quando a execução específica não for mais possível ou útil (Terra; Guedes, 2020).

No entanto, a suposta subsidiariedade da resolução em relação à execução específica deve ser vista com cautela. Inexiste uma hierarquia rígida que impeça o credor de buscar a resolução se o inadimplemento for absoluto, isto é, se houver a perda do interesse útil na prestação. A impossibilidade de configuração simultânea de mora e inadimplemento impede a cumulação de pedidos de cumprimento e resolução, mas não retira do credor a prerrogativa de qualificar a situação fática e pleitear o remédio adequado (Silva, 2024).

Quando a tutela específica não é viável, a execução pelo equivalente pecuniário surge como uma alternativa para os casos em que a prestação *in natura* se tornou impossível ou inútil, mas o credor ainda deseja manter o vínculo obrigacional para, por exemplo, receber o valor da coisa e realizar sua própria prestação. Nesse caso, altera-se o objeto contratual, substituindo-se a prestação original pelo seu valor em dinheiro, mantendo-se a estrutura sinalagmática da relação (Terra; Guedes, 2020).

Mesmo prevendo o art. 475 do Código Civil que a parte lesada pelo inadimplemento pode optar por pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, nada obsta que já se estabeleça de antemão, que ocorrendo o inadimplemento (falta de purgação da

mora), a única solução seria a resolução do contrato. Em qualquer caso é deferido ao credor da obrigação descumprida pleitear perdas e danos que, na lição de Pontes de Miranda (1971, p.343-344) “a indenização, aí, não é o equivalente da prestação: é a indenização do dano sofrido com o inadimplemento e conseqüente resolução ou resilição. A simples restituição do que se pagou não basta”.

Sua aplicação se dá pelo exercício do direito potestativo da parte inocente de declarar à outra, faltosa, sua vontade de extinguir o contrato pelo incumprimento; a cláusula deve ser escrita no contrato e tratar o descumprimento de obrigações específicas e bem delineadas, de modo claro e objetivo.

A distinção entre a execução pelo equivalente e a resolução é relevante para a definição das perdas e danos. Na execução pelo equivalente, o credor busca colocar-se na situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido (interesse positivo). Já na resolução, o objetivo é o retorno ao *status quo ante*, colocando as partes na situação em que estariam se o contrato nunca tivesse sido celebrado, o que geralmente se alinha com a indenização pelo interesse negativo (Terra; Guedes, 2020).

O interesse negativo não se resume aos danos emergentes, podendo abranger também lucros cessantes, entendidos como aquilo que o credor deixou de ganhar por ter confiado na validade e execução do contrato frustrado, perdendo outras oportunidades de negócio. A indenização pelo interesse negativo busca recompor a realidade patrimonial do lesado, ignorando a existência do contrato descumprido, em coerência com o efeito extintivo e restitutivo da resolução (Terra; Guedes, 2020).

A interdependência das prestações também se manifesta na teoria do adimplemento substancial. Nesse sentido, o ordenamento jurídico não trata o adimplemento substancial expressamente, mas a teoria foi introduzida através da cláusula geral da boa-fé objetiva e da função social do contrato, essa teoria impede o exercício do direito potestativo de resolução quando o inadimplemento for insignificante em relação ao todo, preservando o contrato em nome da equidade e evitando o abuso de direito (Almeida, 2022).

O adimplemento substancial atua como um limite ao poder formativo de resolução, exigindo que a sanção seja proporcional à gravidade da falta. Se a parte cumpriu a quase totalidade da obrigação, a resolução do contrato seria uma medida desproporcional, devendo o credor buscar a satisfação do saldo remanescente por outras vias, como a execução específica ou a indenização, o que reforça a ideia de que a resolução é um remédio drástico, que deve ser reservado para violações que comprometam o equilíbrio sinalagmático de forma relevante.

Ainda no campo da conservação do negócio, a figura do inadimplemento antecipado (*anticipatory breach*) permite ao credor agir antes do vencimento da obrigação, quando o devedor manifesta a intenção de não cumprir ou age de modo a tornar o cumprimento impossível, essa teoria, baseada na quebra da confiança e na violação positiva do contrato, protege o credor de ter que aguardar o termo para pleitear a resolução ou perdas e danos, minimizando seus prejuízos e respeitando a dinâmica da relação obrigacional (Almeida, 2022).

Destarte, a boa-fé objetiva não apenas cria deveres, mas também serve como parâmetro para aferir a gravidade do descumprimento e a legitimidade do exercício dos remédios contratuais. Institutos como a *supressio* (perda de um direito pelo não exercício prolongado que gera expectativa legítima na outra parte) e a *surrectio* (aquisição de um direito pela prática continuada) são desdobramentos da boa-fé que modulam os efeitos do inadimplemento e da interdependência das prestações (Valadares; Carvalho, 2024).

A *supressio* protege a confiança daquele que acreditou que o direito não seria mais exercido, estabilizando as expectativas geradas pela inércia do titular, já a *surrectio* reconhece a consolidação de situações fáticas em direitos subjetivos, baseando-se na mesma lógica de proteção da confiança e da lealdade que deve permear as relações bilaterais (Valadares; Carvalho, 2024).

O *venire contra factum proprium* (proibição de comportamento contraditório) é outro corolário da boa-fé que impede que uma parte exerça um direito em contradição com uma conduta anterior que gerou confiança na outra parte. Na dinâmica do inadimplemento, isso impede, por exemplo, que um credor que tolerou atrasos reiterados sem oposição exija subitamente a resolução do contrato por um novo atraso, sem prévio aviso, pois tal conduta violaria a legítima expectativa criada no devedor (Valadares; Carvalho, 2024).

Para finalizar a análise do ciclo de vida contratual, a validade dos contratos bilaterais e a eficácia de suas cláusulas dependem da observância dos requisitos legais (agente capaz, objeto lícito, forma prescrita), mas também da conformidade com os princípios sociais e éticos que regem o direito contratual contemporâneo. Como visto anteriormente, a liberdade de contratar não é absoluta, encontrando limites na função social do contrato e na ordem pública, que impedem a estipulação de cláusulas que desequilibrem excessivamente a relação ou exonerem o devedor de responsabilidades essenciais (Nascimento; Disconzi, 2023).

Nos contratos verbais, a validade é reconhecida desde que provada a existência do vínculo e dos termos pactuados, aplicando-se as mesmas regras de interdependência e boa-fé dos contratos escritos. A jurisprudência confirma que a forma não é, em regra, requisito de

validade, salvo quando a lei expressamente a exigir, permitindo que o sinalagma se forme e produza efeitos mesmo sem a instrumentalização formal (Nascimento; Disconzi, 2023).

O dever de informar, decorrente da boa-fé, é essencial para a formação válida do contrato e para o equilíbrio das prestações. Nos contratos de consumo, a violação desse dever pode levar à nulidade de cláusulas ou à responsabilização do fornecedor, pois a informação clara e adequada é pressuposto para o exercício da autonomia privada do consumidor e para a justiça da troca (Nascimento; Disconzi, 2023).

A classificação dos contratos em bilaterais, onerosos, comutativos ou aleatórios influencia diretamente o regime do inadimplemento, nos contratos comutativos, as partes conhecem previamente as vantagens e sacrifícios, e a equivalência das prestações é da essência do negócio, tornando a quebra dessa equivalência pelo inadimplemento ou por vícios redibitórios uma causa de perturbação funcional que autoriza a revisão ou resolução (Nascimento; Disconzi, 2023).

A execução dos contratos bilaterais deve ser simultânea, salvo estipulação em contrário, a regra do art. 491 do Código Civil, que prevê o pagamento à vista na compra e venda salvo acordo diverso, é uma manifestação dessa simultaneidade que visa garantir a segurança das trocas. No entanto, essa ordem é supletiva, podendo as partes ajustar prazos e condições que melhor atendam aos seus interesses, desde que não violem a boa-fé ou a ordem pública (Colucci, 2020).

A interdependência das obrigações persiste mesmo quando há diferimento no cumprimento. Se o vendedor entrega a coisa antes de receber o preço, ele confia no cumprimento futuro do comprador, mas mantém os remédios legais para o caso de inadimplemento, como a execução forçada ou a resolução. A exceção do contrato não cumprido permanece latente, podendo ser invocada se houver uma ameaça concreta de descumprimento pela outra parte, como a insolvência (Colucci, 2020).

A funcionalização das relações obrigacionais exige que o intérprete busque o resultado útil do contrato, e não apenas a conformidade formal da conduta. O adimplemento é a satisfação do interesse do credor através da prestação, e o inadimplemento é a frustração desse interesse imputável ao devedor. A imputabilidade é o elemento de ligação entre o fato do descumprimento e a responsabilidade do devedor, seja ela baseada na culpa, no risco ou na garantia legal (Silva, 2022).

A força centrípeta do conceito de inadimplemento unifica o tratamento das patologias contratuais, permitindo uma aplicação mais coerente e sistemática dos remédios jurídicos. Ao reconhecer que vícios de qualidade, quantidade e jurídicos são formas de inadimplemento, o

direito brasileiro avança em direção a um sistema de responsabilidade contratual mais integrado, onde a proteção do equilíbrio e da confiança é o norte da interpretação e aplicação da lei (Silva, 2022).

Em suma, a disciplina dos contratos bilaterais no direito brasileiro contemporâneo é marcada pela superação do formalismo estrito em favor de uma visão funcional e ética, a interdependência das prestações não é apenas uma regra técnica, mas a expressão da solidariedade e cooperação que deve existir entre os contratantes. O inadimplemento, em suas variadas formas, é enfrentado por um sistema de remédios flexível, guiado pela boa-fé objetiva e pelo princípio da conservação dos negócios, buscando sempre a solução que melhor atenda ao interesse útil das partes e à função social do contrato.

1.4 Cláusula resolutiva expressa e tácita

Relembra-se que o objeto do presente estudo é a cláusula resolutiva expressa, sua aplicação, dependência ou não de pronunciamento judicial e seus efeitos, principalmente a retomada da coisa. Em virtude de o Código ter trazido duas espécies de cláusulas resolutória, a expressa e a tácita, necessária sua diferenciação e contornos principais, para que se possa avançar no núcleo da presente construção.

A compreensão dogmática da cláusula resolutiva, em suas vertentes expressa e tácita, exige uma regressão às suas origens históricas para que se possa dimensionar a evolução do instituto. No Direito Romano, a figura que antecede a moderna cláusula resolutiva expressa é a *lex commissoria*, entendida como um elemento acidental adicionado aos contratos de compra e venda. A referida cláusula passou a ser compreendida como uma condição resolutiva, operando a extinção da relação jurídica caso o comprador não adimplisse o preço no prazo estipulado. A sua previsão dependia do instrumento contratual, de maneira expressa, exteriorizando a intenção resolutiva das partes (Hirata; Silva, 2020).

A cláusula resolutiva expressa constitui, na dogmática contemporânea, um instrumento privilegiado para que as partes dimensionem a atribuição dos riscos envolvidos no contrato. No âmbito da autonomia privada, tal convenção proporciona um ambiente negocial dotado de maior segurança e previsibilidade, permitindo aos contratantes preestabelecerem conjuntamente as situações em que a relação poderá ser resolvida por incapacidade de promover os interesses concretamente perseguidos. Faculta-se, assim, à parte lesada a libertação imediata de uma relação disfuncional, aperfeiçoando-se a extinção independentemente de providência jurisdicional (Terra; Nanni, 2022).

No entanto, a operatividade dessa cláusula não afasta, por completo, o controle jurisdicional, especialmente no que tange à verificação da utilidade da prestação. A existência de cláusula resolutiva expressa ou a previsão específica das hipóteses de perda da utilidade inverte o ônus da prova, imputando ao devedor o dever de comprovar a manutenção do interesse útil do credor e as razões capazes de afastar a incidência da cláusula no caso concreto. A previsão contratual de inutilidade da prestação assemelha-se funcionalmente à cláusula resolutiva expressa, na medida em que afasta a possibilidade de purgação da mora (Coser, 2022).

A discussão sobre a estrutura da cláusula resolutiva expressa remete à problemática das chamadas cláusulas "de estilo" ou genéricas, no Direito brasileiro, ao contrário dos ordenamentos italiano e francês, não há um requisito legal explícito de especificidade para a validade dessas cláusulas. A doutrina que exige a especificação minuciosa das obrigações cujo descumprimento enseja a resolução baseia-se na preocupação com o manejo abusivo do remédio resolutorio. Contudo, rejeitar a eficácia de cláusulas genéricas que preveem a resolução por inadimplemento de "qualquer obrigação" pode significar negar vigência à intenção das partes de permitir a desvinculação contratual independentemente de intervenção judicial (Mazza, 2025).

Retornando às raízes romanas, a *lex commissoria* (cláusula cominatória) atuava originariamente como condição suspensiva, mas evoluiu para permitir a interpretação como condição resolutiva, importante notar que, já no Direito Romano, o vendedor detinha o *jus variandi* (direito de escolher entre alternativas jurídicas), tendo em vista que facultava-se ao credor exigir a contraprestação devida ou resolver o contrato, reavendo para si a coisa (*res*) e os frutos percebidos enquanto pendente a condição. A principal diferença para o sistema atual reside no fato de que, em Roma, a resolução restringia-se aos contratos com a *lex commissoria* aditada, enquanto hoje a resolução legal é regra geral para os negócios bilaterais (Hirata; Silva, 2020).

A cláusula resolutiva expressa, no cenário dos contratos empresariais contemporâneos, transcende o desígnio estático de abarcar apenas a inexecução definitiva de prestações primárias, amplificando seu escopo para viabilizar a gestão de outros riscos iminentes ao negócio, capazes de frustrar a realização do programa contratual. Assim, é cada vez mais frequente a estipulação de fatos típicos em cláusula resolutiva ligados à conduta da contraparte, como violação de princípios éticos, práticas de corrupção ou atos discriminatórios, além de parâmetros ESG (*Environmental, Social and Governance*), cuja inobservância fulmina o interesse na manutenção do vínculo (Terra; Nanni, 2022).

Como mecanismo de autotutela e do exercício da autonomia privada das partes, ela pode aparecer das mais diversas formas: tanto garantindo a proteção ao adimplemento do preço, como de outras obrigações que as partes, pela essência do negócio, erigiram a um patamar de elevada importância, como, por exemplo, o cumprimento de obrigações ambientais por parte do comprador. Mas para a aplicação prática ao presente trabalho, o estudo se deteve nas cláusulas que gerem o risco do inadimplemento do preço fixado na promessa de compra e venda de imóvel rural pelo comprador que, como visto, carrega uma peculiaridade que é o financiamento direto pelo vendedor.

No âmbito específico das promessas de compra e venda de imóvel rural, a cláusula resolutiva expressa pode assumir múltiplas configurações, moldadas conforme o grau de proteção que o vendedor pretende conferir ao crédito e ao programa contratual. Assim, é possível identificar, a título exemplificativo, diferentes modalidades de estipulação resolutória vinculadas ao inadimplemento do preço.

Em sua forma mais simples, as partes podem convencionar que o atraso no pagamento de qualquer parcela, isoladamente considerada, autoriza a resolução automática do contrato, independentemente de interpelação, bastando a mera verificação objetiva do vencimento não adimplido. Trata-se da modalidade mais rigorosa, em que o risco do financiamento é integralmente deslocado para o comprador. Em outra formulação, admite-se cláusula segundo a qual o contrato somente será resolvido se houver o atraso de duas ou mais parcelas, consecutivas ou alternadas, criando-se uma margem mínima de tolerância ao inadimplemento pontual e episódico, mas preservando-se o direito do vendedor de romper o vínculo diante de mora reiterada.

Há, ainda, cláusulas que condicionam a resolução ao decurso de determinado lapso temporal de inadimplemento, como, por exemplo, a previsão de que o contrato será resolvido se o comprador permanecer em atraso por período superior a 60 ou 90 dias, hipótese em que a mora prolongada é erigida como fato resolutivo típico, igualmente sem necessidade de prévia interpelação. Outra modalidade bastante utilizada é aquela que combina critérios objetivos e quantitativos, estabelecendo que o contrato será resolvido caso o comprador deixe de pagar parcelas que, somadas, ultrapassem determinado percentual do preço total, como 10% ou 20% do valor contratado, vinculando a resolução à relevância econômica do inadimplemento.

Também é possível a estipulação de cláusulas que prevejam a resolução automática diante do inadimplemento de parcela considerada essencial ao equilíbrio econômico do contrato, como a entrada, o sinal ou parcela final, independentemente do histórico anterior de pagamentos. Em contratos mais sofisticados, as partes podem adotar fórmulas híbridas,

prevendo que o atraso de qualquer parcela constitui mora de pleno direito, mas a resolução somente ocorrerá se não houver purgação dentro de prazo contratualmente fixado, como 15 ou 30 dias, dispensando-se, contudo, qualquer interpelação judicial ou extrajudicial para a caracterização da mora.

Todas essas variações revelam que a cláusula resolutiva expressa não é um instituto de modelo único, mas um instrumento flexível de alocação de riscos. Entretanto, quando se trata de promessa de compra e venda de imóveis rurais, onde a grande maioria das negociações são feitas em parcelas anuais, a cláusula resolutiva prevê que o atraso em uma dessas parcelas já é suficiente para atrair o direito à resolução por parte do credor.

A intervenção judicial diante de cláusulas resolutivas expressas encontra fundamento nos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato. O princípio da boa-fé impõe deveres anexos de conduta e uma constante cooperação entre os contratantes, possibilitando a atuação judicial para verificar a conformidade dos termos ajustados com a sistemática principiológica. A boa-fé fornece o critério para a valoração judicial, impedindo que o direito de resolução seja exercido de forma abusiva ou em descompasso com a lealdade esperada na execução do contrato (Coser, 2022).

A distinção entre a cláusula resolutiva expressa e a tácita reside, fundamentalmente, no plano em que operam seus efeitos usuais, a primeira encontra-se no plano substancial e a segunda no plano processual. A cláusula resolutiva expressa é uma ferramenta de autotutela, permitindo a solução do conflito pela ação unilateral e direta de uma parte, fundada em juízo próprio. Já a cláusula resolutiva tácita, decorrente de previsão legal, é a disposição presumida nos contratos que admite a resolução em caso de inadimplemento, mas que, segundo a tradição processual, demandaria uma sentença de natureza constitutiva negativa para operar a extinção do vínculo (Mazza, 2025).

No Direito Romano, a eficácia da *lex commissoria* como condição resolutiva implicava que o comprador, se já na posse do bem, começava a usucapir *pro emptore* e a perceber os frutos. Verificado o inadimplemento (o evento da condição), a resolução operava retroativamente (*ex tunc*), considerando-se o contrato como não celebrado. A literatura propunha que, devolvido o terreno, o vendedor deveria reaver também os frutos percebidos pelo comprador, para evitar que algo permanecesse em poder de quem faltou com a boa-fé (Hirata; Silva, 2020).

A operatividade da cláusula resolutiva expressa no direito brasileiro atual é regida pelo artigo 474 do Código Civil, que determina que ela opera "de pleno direito", isso não significa, contudo, que a extinção seja automática ou mecânica. A expressão indica que a resolução

dispensa intervenção judicial constitutiva, mas não dispensa a deliberação do credor. A resolução depende de ser colocada em funcionamento por ato do credor, que deve manifestar ao devedor a sua decisão de extinguir o contrato mediante declaração unilateral dirigida ao destinatário (Terra; Nanni, 2022).

Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2023, p.7), em artigo que trata do tema, esclarece que: “a condição resolutiva expressa opera-se de pleno direito sem necessidade de um reconhecimento judicial expresso. Ela se implementa no momento da ocorrência do fato resolutivo. Convém, porém, que a parte interessada notifique a outra apenas para deixar clara a inexistência de vontade na subsistência do contrato, a fim de afastar eventual tese de prorrogação tácita do contrato por comportamento da parte interessada”.

Conforme lição mais específica de Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald (2024, p.713):

Em qualquer caso, a resolução não será automática, dependendo do exercício do direito potestativo da parte no sentido de resolver extrajudicialmente o contrato. Isso se explica, pela possibilidade de o credor optar, ao invés de sujeitar o devedor à desconstituição do negócio jurídico, por demandar o cumprimento da prestação pelo equivalente.

A necessidade de prévia notificação do devedor para purgação da mora, sob pena de se implementar a cláusula resolutória e, conseqüentemente, restar resolvido o contrato, baseia-se no princípio do aviso prévio a uma sanção, segundo o qual, antes de se impor restrição ao direito de outrem, necessária notificá-lo previamente (Oliveira, 2019).

Ainda sobre a cláusula resolutiva expressa genérica, há quem a análise sob a perspectiva do design contratual e da alocação de custos de transação, visto que uma cláusula ampla pode ser o resultado de uma escolha racional dos contratantes em economizar custos de negociação *ex ante* (*front-end costs*), deixando o debate sobre situações limítrofes para o cenário *ex post*. Negar eficácia a essa estratégia retiraria dos agentes econômicos uma ferramenta útil, especialmente em operações celebradas em contexto de elevada confiança ou curto prazo, onde se espera que descumprimentos evidentes estejam abarcados pela provisão geral (Mazza, 2025).

A atuação judicial, mesmo diante de cláusula expressa, é legitimada para "salvar" o contrato do egoísmo e do individualismo, preservando a vontade programada para atingir um fim comum. Contudo, essa preservação encontra um limite intransponível na utilidade da prestação. Conforme já exposto, não se pode compelir o credor a aceitar uma prestação inútil

apenas para manter o vínculo, pois inexistindo utilidade, configura-se o inadimplemento da obrigação, afastando a possibilidade de purgação da mora (Coser, 2022).

A despeito da origem romana da *lex commissoria* exigir previsão expressa, a evolução dogmática permitiu a consolidação da resolução como regra geral, entretanto, a semelhança estrutural permanece, tal como no pacto comissório romano, a resolução moderna busca extirpar o enriquecimento sem causa, possibilitando o retorno ao *status quo ante*. A resolução contratual no Direito Romano restringia-se aos contratos com a cláusula adicionada, enquanto hoje ela é inerente aos negócios bilaterais, conforme o artigo 475 do Código Civil (Hirata; Silva, 2020).

A Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) reforçou a autonomia privada e a intervenção subsidiária do Estado nos contratos empresariais paritários. O artigo 421-A do Código Civil, incluído por essa lei, assegura que as partes negociantes podem estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de resolução, ratificando a validade das cláusulas resolutivas expressas que ampliam o escopo do inadimplemento ou regulam riscos específicos, devendo a alocação de riscos definida pelas partes ser respeitada e observada (Terra; Nanni, 2022).

A crítica à exigência de especificidade das cláusulas resolutivas expressas ganha força ao se observar que a própria resolução legal (tácita) pode ser operada extrajudicialmente, segundo parte da doutrina moderna. Se a resolução legal dispensa ação judicial e se opera por interpelação, não haveria sentido em negar eficácia a uma cláusula contratual que, embora genérica, manifeste a vontade inequívoca das partes de permitir a resolução extrajudicial. A cláusula genérica possui eficácia normativa ao eleger a via extrajudicial como modo de extinção, encurtando o percurso resolutório (Mazza, 2025).

O controle judicial sobre a cláusula resolutiva não se limita à sua validade formal, mas alcança a verificação da ocorrência fática do suporte de incidência. Pode haver dúvidas quanto à configuração *in concreto* da hipótese prevista, e como a utilidade é matéria de fato, a divergência inevitavelmente levará a questão ao Judiciário. O juiz terá que determinar se houve ou não inadimplemento com base nas provas produzidas, não obstante a previsão contratual que, em princípio, inverte o ônus probatório em desfavor do devedor (Coser, 2022).

A distinção entre a *emptio condicionalis* (compra e venda sob condição suspensiva) e a *emptio quae sub condicione resolvitur* (compra e venda resolúvel) no Direito Romano é fundamental para compreender os efeitos da cláusula. Na primeira, a eficácia do ato fica suspensa até o pagamento do preço, já a segunda, que corresponde à *lex commissoria* como condição resolutiva, a venda se aperfeiçoa e irradia efeitos, mas estes cessam caso o preço não

seja pago. É essa segunda configuração que a doutrina analisa, permitindo compreender a resolução com efeitos retroativos (Hirata; Silva, 2020).

A gestão de riscos via cláusula resolutiva expressa permite às partes redistribuir os riscos de caso fortuito e força maior. Enquanto pela teoria legal do risco o fortuito resolve o contrato automaticamente sem responsabilidade do devedor, havendo assunção expressa do risco na cláusula, a concretização do evento conduz ao inadimplemento. Nesse caso, o credor pode optar entre resolver a relação ou exigir o equivalente pecuniário, transformando um risco econômico extraordinário em um risco de inadimplemento imputável por força da convenção (Terra; Nanni, 2022).

Ainda sobre a validade das cláusulas genéricas, é importante notar que a jurisprudência brasileira por vezes as qualifica como "cláusulas de estilo", negando-lhes eficácia extintiva imediata e exigindo a interpelação judicial ou ação constitutiva, essa postura jurisprudencial, contudo, é criticável por desconsiderar a função da cláusula como instrumento de autotutela. Mesmo cláusulas redundantes, que repetem o texto legal, possuem eficácia ao confirmar a aplicação de normas dispositivas ou orientar a interpretação da vontade das partes em favor da desvinculação facilitada (Mazza, 2025).

O princípio da conservação dos contratos, derivado da função social, impõe a busca por soluções diversas do desfazimento do vínculo, entretanto, conservar o contrato significa preservar o negócio e o interesse das partes no atingimento dos fins pactuados. Se o descumprimento, embora previsto em cláusula resolutiva, for insignificante (adimplemento substancial) ou se houver abuso de direito por parte do credor, a intervenção judicial se legitima para afastar a resolução, mantendo o vínculo em prol da função social e da boa-fé (Coser, 2022).

A restituição dos frutos na resolução da compra e venda com *lex commissoria* no Direito Romano demonstra a preocupação com o equilíbrio contratual. Se o contrato é resolvido, o vendedor deve reaver não apenas a coisa, mas também os frutos percebidos pelo comprador durante a pendência da condição, pois a resolução *ex tunc* implica que o comprador não deve obter vantagens da coisa que, ao final, não adquiriu, essa lógica de retorno ao estado anterior e vedação ao enriquecimento sem causa permanece como característica central do instituto resolutivo moderno (Hirata; Silva, 2020).

A *actio venditi* era o instrumento processual sugerido por autores como Van Zyl e Kaser para a recuperação da coisa e dos frutos no Direito Romano após a resolução pela *lex commissoria*. Isso se justificava porque o contrato de compra e venda havia irradiado efeitos até o momento da resolução, essa construção dogmática antiga reflete a preocupação em

utilizar as ações contratuais próprias para liquidar a relação extinta, em vez de recorrer a ações reais ou factuais puras, mantendo a coerência do sistema obrigacional (Hirata; Silva, 2020).

A alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.097/2015 no Decreto-Lei nº 745/69 ratificou a possibilidade de resolução extrajudicial nos compromissos de compra e venda, desde que observado o procedimento de interpelação para purga da mora. O Superior Tribunal de Justiça, em julgado recente (REsp 1.789.863/MS), reconheceu a prescindibilidade de ação judicial para a resolução de promessa de compra e venda com cláusula resolutiva expressa, admitindo a reintegração de posse liminar, essa decisão marca uma mudança de paradigma, prestigiando a operatividade "de pleno direito" prevista no artigo 474 do Código Civil (Terra; Nanni, 2022).

As cláusulas resolutivas que preveem a extinção por "violação de qualquer obrigação" podem ser interpretadas como uma dispensa convencional do requisito da gravidade do inadimplemento. Se as partes, no exercício da autonomia privada, decidiram que qualquer descumprimento é suficiente para a resolução, essa vontade deve ser, em princípio, respeitada, salvo se configurar abuso ou desproporção manifesta. A cláusula genérica, portanto, não é vazia de sentido; ela expressa uma opção pelo rigor no cumprimento e pela facilitação da saída do contrato (Mazza, 2025).

A atuação judicial diante de cláusulas que definem a perda de utilidade deve observar o momento do descumprimento, assim, o atraso no cumprimento pode, com o passar do tempo, transformar a mora em inadimplemento pela perda do interesse do credor. A previsão contratual de prazos fatais ou de cláusulas que definem o inadimplemento após certo período de mora serve como parâmetro objetivo para essa aferição, reduzindo a discricionariedade judicial e aumentando a segurança jurídica das relações negociais (Coser, 2022).

A resolução convencional no Direito Romano, diferentemente da legal moderna, dependia exclusivamente da previsão da *lex commissória*, sem essa cláusula, o vendedor não dispunha do poder de resolver o contrato por inadimplemento do preço, restando-lhe apenas a cobrança. A evolução para o sistema atual, onde a cláusula resolutiva tácita é inerente a todo contrato bilateral, representa uma ampliação significativa da tutela do credor, mas mantém a lógica de que a interdependência das obrigações é o fundamento último da possibilidade de resolução (Hirata; Silva, 2020).

No âmbito da gestão de riscos, a cláusula resolutiva expressa pode englobar vícios redibitórios, as partes podem pactuar que determinados defeitos, ainda que ocultos, ensejarão a resolução automática, dispensando o ajuizamento de ação redibitória. Contudo, para que a

resolução seja extrajudicial, é imprescindível que a cláusula descreva com precisão quais vícios comprometem a utilidade da prestação. A simples menção genérica a "vícios redibitórios" pode ser insuficiente para afastar a necessidade de apuração judicial da existência e extensão do defeito (Terra; Nanni, 2022).

A faculdade do vendedor no Direito Romano de escolher entre a resolução (com a *lex commissoria*) e a cobrança do preço é o antecedente direto do direito de escolha previsto no artigo 475 do Código Civil brasileiro, essa eletividade é essencial para a proteção do credor, que não pode ser forçado a resolver o contrato se prefere a execução, nem forçado a manter o vínculo se a prestação não lhe interessa mais. A *lex commissoria* conferia essa flexibilidade já na antiguidade, demonstrando a perenidade da lógica de proteção ao credor adimplente (Hirata; Silva, 2020).

A eficácia da cláusula resolutiva expressa em contratos de adesão ou assimétricos exige maior cautela. Isto porque, embora a Lei de Liberdade Econômica presuma a paridade nos contratos empresariais, essa presunção é relativa. Em relações desequilibradas, cláusulas resolutivas draconianas ou "genéricas" podem ser revistas com base na vedação ao abuso e na proteção da parte vulnerável. No entanto, entre partes sofisticadas, deve prevalecer a força obrigatória do que foi pactuado, inclusive quanto aos mecanismos de extinção do contrato (Terra; Nanni, 2022).

A integração judicial da cláusula resolutiva genérica apresenta-se como solução mais adequada do que a sua simples invalidação. Em vez de afastá-la por indeterminação, o magistrado pode, com fundamento na boa-fé objetiva e nos usos do tráfego, isto é, nas práticas reiteradas e socialmente aceitas no âmbito daquele tipo de contrato, conferir conteúdo mais preciso ao termo "inadimplemento" escolhido pelas partes, limitando a resolução às hipóteses de descumprimento grave ou essencial. Dessa forma, preserva-se a intenção negocial de admitir a extinção do vínculo, mas sob um filtro de razoabilidade que afasta aplicações abusivas e incompatíveis com a função do instituto (Mazza, 2025).

Em conclusão, a cláusula resolutiva, seja expressa ou tácita, é o mecanismo central de tutela do sinalagma funcional. Enquanto a cláusula expressa privilegia a autonomia privada e a gestão de riscos, permitindo a resolução extrajudicial e a definição prévia da essencialidade das obrigações, a cláusula tácita assegura o mínimo de proteção em qualquer contrato bilateral, garantindo o direito à resolução judicial em caso de inadimplemento. A convivência harmônica entre as duas figuras depende da correta compreensão de seus âmbitos de atuação e da observância dos limites impostos pela boa-fé e pela função social do contrato.

1.5 Efeitos jurídicos da resolução contratual

A resolução contratual situa-se no campo dos remédios extintivos da relação obrigacional, operando como um mecanismo de reação ao inadimplemento ou à quebra da base objetiva do negócio. A doutrina contemporânea, ao analisar a funcionalidade deste instituto, destaca que a sua principal finalidade é libertar as partes do vínculo que se tornou inviável, promovendo, simultaneamente, a recomposição dos prejuízos sofridos. A eficácia da resolução não se limita, portanto, à mera extinção do contrato, mas projeta-se sobre a esfera patrimonial dos contratantes através de uma tríade de efeitos: liberatório, restitutivo e indenizatório. O efeito liberatório, comum a todas as formas de extinção, desonera as partes das prestações pendentes, dissolvendo o dever de prestar que constituía o núcleo da obrigação, este efeito opera de imediato, extinguindo a relação jurídica e, conseqüentemente, as obrigações principais e acessórias, permitindo que os agentes econômicos retornem ao mercado para buscar novas parcerias contratuais, livres das amarras de um contrato frustrado (Terra; Guedes, 2020).

A natureza jurídica do direito de resolução é majoritariamente compreendida como a de um direito potestativo, pois atribui ao credor a prerrogativa de modificar a relação obrigacional mediante declaração de vontade, colocando o devedor em posição de sujeição, cabendo-lhe apenas demonstrar a inexistência dos pressupostos legais. No sistema brasileiro, contudo, a plena eficácia desconstitutiva desse direito apresenta um funcionamento dual: enquanto a resolução legal, fundada na cláusula resolutiva tácita (art. 475 do CC), costuma exigir a intervenção judicial para a verificação do inadimplemento e a declaração formal da extinção contratual, a cláusula resolutiva expressa (art. 474 do CC) admite resolução extrajudicial de pleno direito. Não obstante, a prática contratual e forense revela que, mesmo nas hipóteses de cláusula expressa, a busca por segurança jurídica, seja pela resistência da parte inadimplente, seja pela necessidade de disciplinar restituições, indenizações e demais efeitos patrimoniais, frequentemente conduz à judicialização subsequente. Assim, configura-se um modelo misto, em que o ordenamento acolhe tanto a operatividade automática quanto a necessidade de controle jurisdicional, a depender da modalidade resolutiva e das circunstâncias concretas (Garcia, 2013).

No direito comparado, especificamente na experiência lusófona influenciada pelo Código Civil português, a resolução é tratada com contornos dogmáticos que reforçam o seu caráter de ato jurídico unilateral. A legislação portuguesa, por exemplo, nos artigos 432º e seguintes do seu Código Civil, dispensa em regra o consentimento da contraparte e a própria

intervenção judicial constitutiva para a operação da resolução, bastando a comunicação à outra parte, essa estrutura realça a autonomia privada e a agilidade nas relações comerciais, permitindo que o credor insatisfeito encerre o vínculo prontamente, assumindo, por outro lado, o risco de uma eventual contestação judicial posterior sobre a validade dos motivos invocados (Portugal, 2023).

A distinção entre resolução e outros modos de extinção, como a resilição unilateral, é fundamental para a correta aplicação dos efeitos jurídicos. Enquanto a resolução pressupõe um motivo legal específico, geralmente o inadimplemento imputável ou a onerosidade excessiva, a resilição unilateral funda-se no exercício de um direito de arrependimento ou na denúncia vazia em contratos de duração indeterminada. Os efeitos da resilição são, em regra, *ex nunc* (prospectivos), respeitando os efeitos já produzidos e os investimentos realizados, não exigindo a restituição integral das prestações, mas sim a cessação do vínculo para o futuro, o que reflete a proteção à confiança e à função social que permeiam a manutenção dos contratos enquanto estes forem úteis (Velame, s.d).

A análise da resolução deve considerar também a dicotomia entre inadimplemento e mora, pois os efeitos jurídicos variam substancialmente. A resolução somente é autorizada quando o inadimplemento torna a prestação inútil ao credor (Leite, 2025). Se a prestação ainda for útil, apesar do atraso ou da imperfeição, a purgação da mora e a execução específica, acrescida de perdas e danos, apresentam-se como as soluções primárias, em homenagem ao princípio da conservação dos negócios jurídicos. A inutilidade da prestação, que justifica a resolução, deve ser aferida objetivamente, considerando o interesse econômico e a finalidade do contrato, e não apenas o capricho subjetivo do credor (Conselho da Justiça Federal, 2005).

A resolução por onerosidade excessiva, prevista no artigo 478 do Código Civil, introduz uma especificidade temporal relevante quanto aos seus efeitos, a lei determina expressamente que a sentença que decretar a resolução do contrato retroagirá à data da citação (Brasil, 2002). Esse marco temporal objetivo visa proteger o devedor que, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, viu sua prestação tornar-se excessivamente onerosa. Ao fixar a retroatividade na citação, o legislador impede que o devedor suporte os agravamentos da onerosidade ocorridos durante o longo trâmite processual, equilibrando a relação desde o momento em que a pretensão foi judicialmente exercida.

A complexidade dos efeitos da resolução amplia-se quando se trata de redes contratuais ou contratos coligados. Nestes cenários, a resolução de um contrato principal pode contaminar a eficácia dos contratos conexos, dada a interdependência funcional e econômica entre eles. A doutrina aponta que, em havendo coligação, a extinção do vínculo base por

inadimplemento deve, por consequência lógica e econômica, acarretar a resolução dos contratos acessórios ou dependentes, sob pena de se manterem obrigações esvaziadas de sua causa concreta. O efeito jurídico, portanto, transborda os limites do contrato resolvido para atingir a totalidade da operação econômica (Brito; Silveira, 2021).

É importante salientar que a intervenção judicial nos efeitos da resolução não é irrestrita, devendo respeitar a alocação de riscos estabelecida pelas partes, especialmente em contratos paritários. A presença de cláusulas resolutivas expressas ou de definições específicas sobre o que constitui a perda do interesse útil do credor deve ser valorizada como expressão da autonomia da vontade. O Judiciário, ao revisar os efeitos da resolução, deve atuar com parcimônia, intervindo apenas quando houver violação patente à boa-fé objetiva ou à função social, evitando transformar a revisão contratual em um instrumento de insegurança jurídica (Siqueira, 2022).

A natureza desconstitutiva da resolução impõe, ainda, o desafio de lidar com os direitos de terceiros eventualmente adquiridos durante a vigência do contrato. A eficácia retroativa da resolução não pode prejudicar terceiros de boa-fé que, confiando na aparência de validade e eficácia do negócio, adquiriram direitos sobre o objeto do contrato. Nestes casos, o efeito restitutivo *in natura* (devolução da coisa) pode ser convertido em efeito indenizatório (pagamento do equivalente em dinheiro), protegendo-se a segurança do tráfego jurídico e a confiança depositada nas relações negociais (Moraes, s.d).

Por fim, a resolução contratual deve ser compreendida não apenas como uma sanção ao inadimplente, mas como um remédio funcional que visa realocar os recursos econômicos de forma eficiente. Quando a manutenção do contrato gera custos superiores aos benefícios para uma das partes, sem contrapartida adequada, a resolução opera como uma válvula de escape necessária para o saneamento do mercado. Contudo, o exercício desse direito deve ser sempre pautado pelos deveres anexos da boa-fé, como o dever de mitigar o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*), que impõe ao credor a adoção de medidas razoáveis para limitar a extensão dos danos que serão cobrados do devedor na liquidação dos efeitos resolutivos (Araújo, 2016).

A eficácia temporal da resolução contratual é um dos temas mais sensíveis da dogmática civil, pois define o alcance da desconstituição do negócio jurídico. A regra geral no direito brasileiro, em consonância com a tradição romanista, é que a resolução por inadimplemento produz efeitos *ex tunc*, isto é, retroativos. A extinção do contrato visa apagar os vestígios da relação obrigacional frustrada, recolocando as partes na exata situação em que se encontravam antes da celebração do negócio (*status quo ante*), isso significa que todos os

atos de execução realizados devem ser desfeitos, e as transferências patrimoniais, revertidas, como se o contrato jamais houvesse existido no mundo jurídico (Coelho, 2024).

Não purgada a mora, deve vir expresso no texto da notificação que o contrato está resolvido e, portanto, operou os efeitos da sua extinção, que demanda, de imediato, o retorno das partes ao estado anterior: “o que foi prestado ou contraprestado tem de ser restituído, pois o que foi prestado ou contraprestado o foi por causa do contrato e apenas sobreveio a resolução” (Miranda, 1971).

Entretanto, essa eficácia retroativa plena encontra uma barreira intransponível na natureza de determinados contratos, especificamente os de execução continuada ou de trato sucessivo. Nestes tipos contratuais, onde as prestações são cumpridas e consumidas periodicamente ao longo do tempo (como na locação, no fornecimento de energia ou na prestação de serviços educacionais), a restituição das prestações já exauridas é, faticamente, impossível ou economicamente irracional. Por essa razão, a doutrina e a jurisprudência consolidaram o entendimento de que, nesses casos, a resolução produz efeitos *ex nunc* (prospectivos), preservando-se a validade e a eficácia das prestações já realizadas e das contraprestações pagas até o momento da extinção (TJ-MG, 2024).

O contrato de arrendamento urbano ilustra perfeitamente a aplicação do efeito *ex nunc*. A resolução deste contrato por falta de pagamento ou outra infração legal extingue a relação para o futuro, obrigando o arrendatário a desocupar o imóvel. Não há, contudo, dever de restituir o uso que fez do bem no passado, nem do senhorio devolver os aluguéis recebidos, pois houve, durante aquele período, um sinalagma funcional equilibrado, isto é, o gozo do bem correspondeu ao pagamento do preço. A legislação portuguesa, ao tratar da resolução do arrendamento, reforça essa característica de cessação do contrato sem eficácia repristinatória, exigindo comunicação formal para a produção dos efeitos extintivos (Daiha Filho, 2020).

Embora a resolução por inadimplemento tenha vocação retroativa, o juiz pode, diante das peculiaridades do caso concreto e do interesse social, determinar que os efeitos se produzam apenas a partir do trânsito em julgado ou da citação, evitando que a desconstituição abrupta de situações consolidadas gere prejuízos desproporcionais a terceiros ou às próprias partes (Cardoso, 2022).

1.6 Compra e venda x promessa de compra e venda: diferenças estruturais

A compra e venda consolida-se como o instrumento clássico de aquisição da propriedade, regulada entre as diversas espécies contratuais nos artigos 481 a 532 do Código Civil de 2002. Juridicamente, consiste em um negócio no qual uma das partes se obriga a entregar a coisa, enquanto a outra deve realizar o pagamento. Em se tratando de bens imóveis, a concretização do negócio ocorre, na maioria das vezes, mediante o registro, sendo elementos imprescindíveis: o objeto (coisa), o consentimento, o preço e, especificamente para imóveis, a forma especial da escritura pública, conforme ditam os artigos 108 e 215 do CC/2002. O objeto é aquilo sobre o que recai o negócio; o consentimento é o acordo sobre aspectos essenciais; e o preço é o valor de alienação aceito pelas partes. Para garantir segurança jurídica em transações imobiliárias, a escritura pública é condição de validade, e a transferência da propriedade exige o registro do título no Registro de Imóveis, não bastando a mera tradição (Havrenne, 2014).

Aprofundando a análise, tais contratos são típicos, consensuais, sinalagmáticos e onerosos, podendo ser celebrados oralmente ou por escrito, exceto quando a lei exige forma especial. A doutrina destaca que os elementos essenciais (coisa, preço e consentimento) exigem que a coisa seja existente ou potencial, individualizada e alienável; o preço deve ser em moeda nacional e certo; e o consenso pode ser expresso ou tácito. A coisa (*res* ou *merx*) deve ser suscetível de apreciação econômica e alienação, podendo envolver bens corpóreos ou incorpóreos, atuais ou futuros. No caso de coisa futura, o contrato fica condicionado ao seu surgimento, salvo se a intenção for concluir um contrato aleatório, conforme o art. 483 do CC/2002 (Brasil, 2002).

No que tange ao preço, a matéria é tratada com rigor, o artigo 489 do Código Civil decreta a nulidade do contrato quando a fixação do preço é deixada ao arbítrio exclusivo de uma das partes. Muitos juristas enfatizam que a unilateralidade na fixação do preço distorce o equilíbrio da relação jurídica e a comutatividade essencial ao contrato. Tal potestatividade pura impõe a nulidade do contrato. Contudo, se o preço não estiver fixado, mas existirem elementos objetivos para aferi-lo, o negócio pode ser salvo. Vale lembrar que a compra e venda, por si só, gera direito pessoal e obrigações recíprocas, mas a transferência do domínio depende da tradição (móveis) ou registro (imóveis) (Melo Franco; Gerbasi, 2013).

Dessa natureza obrigacional decorrem efeitos específicos quanto aos riscos e garantias. Os efeitos da compra e venda dividem-se em primários e secundários. Os primários geram obrigações recíprocas e a responsabilidade do vendedor por vícios redibitórios e evicção, por sua vez, os efeitos secundários tratam dos riscos e despesas. Pela regra *res perit domino*, até a tradição ou registro, a coisa pertence ao vendedor, que arca com os riscos de

perda ou deterioração; todavia, se o comprador estiver em mora e o bem já estiver à sua disposição, os riscos transferem-se a ele, assim, o risco do preço é do comprador (art. 492 CC). Quanto às despesas, salvo estipulação em contrário, a escritura e o registro cabem ao comprador, e as de entrega ao vendedor.

Existe ainda o direito de retenção, na venda à vista, o vendedor pode reter a coisa até receber o pagamento (art. 491 CC), já na venda a crédito, a entrega deve ser antecipada, mas se o vendedor perceber que o comprador se tornou insolvente, pode reter a entrega até que ele preste caução (art. 495 CC). É importante notar que o art. 495 é mais rigoroso que a regra geral da exceção de contrato não cumprido (art. 477 CC), pois exige a insolvência efetiva do comprador e não apenas uma diminuição patrimonial duvidosa, tornando o direito de retenção na compra e venda um mecanismo específico de proteção (Brasil, 2002).

Estabelecidas as premissas do contrato definitivo, cumpre distingui-lo de sua figura preliminar. A promessa de compra e venda distingue-se do contrato definitivo, Hamid Júnior (2024) a define como o contrato pelo qual as partes se comprometem a celebrar, posteriormente, a compra e venda definitiva, classificando-a como uma espécie do gênero "contrato preliminar"(Júnior, 2024).

A análise das diferenças estruturais entre o contrato de compra e venda e a promessa (ou compromisso) de compra e venda no ordenamento jurídico brasileiro exige, primariamente, a compreensão da natureza obrigacional adotada pelo Código Civil. Conforme apontam Ferreira, Lima e Souza (2022), o contrato de compra e venda, por si só, não possui eficácia real imediata, ou seja, não transfere a propriedade do bem no momento de sua celebração. O sistema brasileiro, filiando-se às tradições romana e alemã, estabelece que a compra e venda gera apenas a obrigação de transferir o domínio, dependendo de um ato posterior para a sua consumação: a tradição para bens móveis e o registro no cartório competente para bens imóveis.

Neste cenário, a compra e venda é definida como um contrato bilateral, oneroso, consensual e comutativo, no qual uma das partes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e a outra, a pagar-lhe certo preço em dinheiro (Ferreira; Lima; Souza, 2022). A estrutura deste negócio jurídico definitivo concentra-se na obrigação de dar (transferir o domínio), sendo o título hábil que, uma vez registrado, opera a mutação jurídico-real. Em contrapartida, a promessa de compra e venda situa-se, majoritariamente na doutrina, no campo dos contratos preliminares. Segundo Aquino (2024), o contrato preliminar tem como objeto a celebração de um contrato futuro, devendo conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado, exceto quanto à forma (art. 462 do Código Civil). A diferença estrutural fundamental reside

no objeto da prestação, enquanto a compra e venda visa a transferência da coisa (obrigação de dar), o contrato preliminar de promessa gera a obrigação de celebrar o contrato definitivo (obrigação de fazer).

Não obstante essa distinção clássica, há vozes dissonantes na doutrina que complexificam o tema. Todavia, a distinção estrutural não é isenta de complexas controvérsias doutrinárias, Campos (2023) destaca a posição de Darcy Bessone, que critica a visão tradicional de que a compra e venda gera apenas efeitos obrigacionais. Para essa corrente, se a compra e venda fosse puramente obrigacional, a promessa de compra e venda seria uma "promessa de promessa", criando uma obrigação de se obrigar a transferir o domínio. O autor defende que, na realidade brasileira, a compra e venda possui caráter translativo, e que, conseqüentemente, na promessa de compra e venda, o efeito translativo já estaria presente, ainda que de forma embrionária ou diferida.

Essas divergências teóricas refletem-se diretamente nos requisitos de validade e forma. No que tange aos requisitos de validade, Latauczeski e Marques (2024) apontam que o contrato de compra e venda é oneroso, bilateral, consensual e, no caso de imóveis, solene (exigindo escritura pública para valores superiores a 30 salários-mínimos). Já o compromisso de compra e venda, enquanto contrato preliminar, segue a regra do art. 462 do Código Civil, dispensando a forma pública exigida para o definitivo. Assim, um compromisso de compra e venda pode ser validamente celebrado por instrumento particular, possuindo eficácia plena entre as partes e servindo de título para a adjudicação compulsória, conforme entendimento consolidado pela Súmula 239 do STJ (Aquino; 2024; Ferreira, Lima e Souza, 2022). Esta é uma diferença estrutural importante, pois a compra e venda de imóvel exige forma pública *ad substantiam* (para sua validade e ingresso no registro como transferência de propriedade), enquanto o compromisso admite forma particular, gerando efeitos obrigacionais e, se registrado, reais.

A questão do arrependimento também estabelece uma barreira estrutural entre os institutos. Na compra e venda perfeita e acabada, não cabe arrependimento; a dissolução do vínculo ocorre por distrato, resolução por inadimplemento ou anulação por vício. No contrato preliminar *lato sensu*, a cláusula de arrependimento é teoricamente admissível. Contudo, Aquino (2024) destaca que a legislação específica (Decreto-Lei 58/37 e Lei 6.766/79) e o Código Civil (art. 1.417) condicionam a constituição do direito real à ausência de cláusula de arrependimento no compromisso. Portanto, o "compromisso" distingue-se da mera "promessa" (opção) justamente pela irretratabilidade, aproximando sua estabilidade estrutural à da compra e venda definitiva.

Tal discussão toca no cerne da estrutura do compromisso de compra e venda, especialmente quando revestido das cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade. Aquino (2024) ressalta a distinção feita por Orlando Gomes entre a mera promessa de compra e venda (preliminar, passível de arrependimento e resolução em perdas e danos) e o compromisso de compra e venda. Este último, quando não pactuado o arrependimento, ganha contornos de contrato preliminar "impróprio", isso ocorre porque, estruturalmente, o compromisso irretratável esvazia o conteúdo econômico do domínio do promitente vendedor, transferindo ao compromissário comprador os poderes de uso e fruição, restando ao vendedor apenas a nua-propriedade como garantia do recebimento do preço.

A análise de Aquino (2024) sobre a evolução legislativa demonstra que o compromisso de compra e venda foi paulatinamente fortalecido para superar a fragilidade estrutural do art. 1.088 do Código Civil de 1916, que permitia o arrependimento desenfreado. A estrutura atual do compromisso, portanto, é um híbrido legislativo criado para conferir segurança às transações imobiliárias parceladas, diferenciando-se da compra e venda pura que pressupõe, muitas vezes, a capacidade de pagamento imediato ou financiamento bancário com alienação fiduciária (outro instituto), e não o parcelamento direto com o vendedor.

Por conseguinte, a forma de execução em caso de inadimplemento também difere substancialmente, a estrutura do compromisso de compra e venda, diferentemente da compra e venda simples, permite a execução específica da obrigação de emitir a declaração de vontade. Campos (2023) elucida que, no contrato preliminar, a recusa de uma das partes em celebrar o contrato definitivo não se resolve necessariamente em perdas e danos, mas autoriza a intervenção judicial para suprir a vontade da parte inadimplente (adjudicação compulsória), conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar. Já na compra e venda pura, o inadimplemento da obrigação de transferir o domínio (não entregar a escritura ou a coisa) desafiaria ações de natureza diversa, como a imissão na posse, baseadas em um contrato já considerado perfeito e acabado quanto à sua constituição.

Ademais, a execução do contrato preliminar (compromisso) difere da execução da compra e venda, conforme Campos (2023), se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, a outra parte pode considerá-lo desfeito e pedir perdas e danos (art. 465 CC), ou exigir a execução específica. No entanto, a "execução específica" do compromisso resulta em uma sentença que substitui a declaração de vontade do vendedor para a outorga da escritura. Já a execução da compra e venda, caso o vendedor se recuse a entregar o imóvel já vendido (e cuja propriedade já foi transferida pelo registro), resolve-se em perdas e danos ou tutela

possessória, pois a obrigação principal (transferir o domínio) já teria sido, em tese, cumprida ou estaria pendente apenas de ato material de entrega.

Outra diferença estrutural marcante diz respeito à classificação dos direitos gerados, a compra e venda, antes do registro, gera direitos pessoais (obrigacionais), o compromisso de compra e venda, por sua vez, possui uma natureza híbrida ou *sui generis*. Conforme Aquino (2024) e Ferreira, Lima e Souza (2022), quando o compromisso de compra e venda é registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ele atribui ao promitente comprador um direito real à aquisição do imóvel (art. 1.417 do CC). Este direito real de aquisição difere estruturalmente do direito real de propriedade que advém da compra e venda registrada. O direito do promitente comprador é oponível a terceiros e garante a seqüela, impedindo que o imóvel seja validamente alienado a outrem, blindando a expectativa do adquirente.

Ferreira, Lima e Souza (2022) reforçam que o contrato de compra e venda transfere os riscos da coisa para o comprador apenas com a tradição (ou registro), enquanto o vendedor responde pelos riscos até esse momento (*res perit domino*). No compromisso de compra e venda, a estrutura de transferência de riscos pode ser antecipada. Comumente, a posse é transferida no ato do compromisso ou durante o pagamento das parcelas, momento em que o compromissário comprador assume os encargos e riscos da coisa (como despesas condominiais e tributárias), mesmo sem deter o domínio formal, demonstrando que o compromisso opera uma transferência da realidade econômica do bem antes da formalização jurídica da propriedade, criando uma estrutura obrigacional complexa de administração da posse e do pagamento parcelado.

Na prática imobiliária, essa antecipação de efeitos gera uma aproximação singular entre os institutos, Hamid Júnior (2024) traz uma distinção fundamental ao observar a realidade prática brasileira, tendo em vista que na promessa de compra e venda de imóveis, os poderes inerentes ao domínio são transferidos ao compromissário comprador desde logo, e a titularidade formal da propriedade permanece com o vendedor apenas como garantia. Assim, quitado o compromisso, os direitos dominiais já estão consolidados no comprador, restando ao vendedor apenas a obrigação formal de assinar a escritura.

Campos (2023) aprofunda a análise ao trazer a visão de José Osório de Azevedo Jr., para quem a estrutura do compromisso de compra e venda quitado se assemelha, na prática, à da compra e venda definitiva. Para este autor, o contrato definitivo (a escritura pública) torna-se um "ato devido", uma mera formalidade para consagrar uma transferência patrimonial que, fática e economicamente, já ocorreu com o compromisso. Sob essa ótica, a distinção estrutural clássica entre "obrigação de fazer" (no compromisso) e "obrigação de dar" (na

compra e venda) perde rigidez, aproximando o compromisso de uma venda com reserva de domínio ou de uma venda com eficácia real.

Essa flexibilização interpretativa é reforçada pela função social do contrato. No âmbito das incorporações imobiliárias, a interpretação dos contratos não pode se limitar à face interna das relações individuais. Devido ao interesse comum visado pelo conjunto das promessas, deve-se identificar a articulação entre os interesses do incorporador, do adquirente individual e da coletividade de promitentes compradores. A função social do contrato agrega-se ao princípio da autonomia da vontade, impedindo que o contrato seja visto como uma existência autônoma fora do mundo social (Chalhub, 2024).

Chalhub (2024), ao comentar o art. 421 do Código Civil, ensina que o contrato moderno é fator de alteração da realidade social, permitindo que terceiros influam nele quando atingidos por seus efeitos, essa concepção desafia a visão clássica de liberdade contratual absoluta, possibilitando maior controle da atividade das partes e impedindo que seus interesses prevaleçam diante de um interesse social maior.

Por fim, observa-se que a compra e venda definitiva encerra o ciclo negocial (extingue a relação principal com a entrega e pagamento), enquanto o compromisso de compra e venda mantém o vínculo contratual ativo durante o período de pagamento das prestações e não há, de regra, transferência da propriedade. Campos (2023) salienta que, nesse período, o domínio mantido pelo vendedor serve apenas como garantia. Assim, a estrutura do compromisso é de um contrato de duração (execução diferida ou continuada), enquanto a compra e venda tende a ser de execução instantânea (ainda que o pagamento seja a prazo, a transferência do domínio pode ser imediata se houver cláusula de alienação fiduciária ou hipoteca, que são direitos reais de garantia e não a retenção da propriedade em si como no compromisso clássico). A distinção, portanto, permeia a causa, o objeto (fazer x dar), a forma (livre x solene), a eficácia (direito real de aquisição x direito de propriedade) e a dinâmica de execução das obrigações.

CAPÍTULO 2 – PERFIL REGISTRAL E EFICÁCIA DA CLÁUSULA RESOLUTIVA NO FÓLIO REAL

A análise da cláusula resolutiva expressa em contratos imobiliários não pode ser realizada apenas a partir das categorias do Direito das Obrigações, como se seus efeitos se limitassem ao plano *inter partes*. Quando o objeto do negócio é um bem imóvel, a eficácia prática da resolução convencionada depende, inevitavelmente, do Registro de Imóveis, pois é no fôlio real que se estabiliza perante terceiros a narrativa jurídica da titularidade, dos gravames e das limitações que qualificam a propriedade. Por isso, este capítulo desloca o eixo do debate: da validade civil da cláusula para sua operacionalidade registral, investigando de que modo a resolução contratual pode produzir efeitos no âmbito da matrícula e influenciar a circulação do bem com segurança.

Nesse contexto, a matrícula imobiliária constitui o núcleo do sistema registral brasileiro, consolidado pela Lei n. 6.015/1973, ao concentrar, em um único assento, a história jurídica do imóvel: descrição, cadeia dominial, ônus, constringões e atos relevantes. Tal modelo visa permitir que qualquer interessado reconstrua, com clareza, a situação jurídica do bem, reduzindo assimetrias informacionais e prevenindo litígios. A publicidade registral, por sua vez, não se resume à mera notoriedade, confere presunção relativa de veracidade ao que está inscrito e protege o terceiro de boa-fé que confia no conteúdo do registro. Assim, discutir a cláusula resolutiva no fôlio real significa compreender como ela se ajusta a esse regime de publicidade e presunção e como qualifica o próprio domínio transmitido, convertendo-o em propriedade resolúvel.

O ponto dogmático central é que a cláusula resolutiva, quando prevista no título e ingressa na matrícula, não cria propriamente um direito real autônomo, mas modela o conteúdo do direito de propriedade, sinaliza que o domínio do adquirente está subordinado ao implemento (ou frustração) de determinada condição. Por isso, além de função jurídica, a cláusula desempenha função econômica de gestão de riscos, ao aumentar a previsibilidade do vínculo e permitir que as partes distribuam, de forma expressa, as consequências do inadimplemento, essa racionalidade, porém, só se realiza plenamente se o sistema registral puder refletir, com precisão e tempestividade, a alteração da situação jurídica do imóvel decorrente do evento resolutivo.

É nesse ponto que se evidencia a importância da qualificação registral. O registrador não atua como mero receptor de títulos, mas como agente de controle de legalidade e conformidade com os princípios registrares. Para que a cláusula resolutiva seja funcional no

plano extrajudicial, sua redação deve ser suficientemente clara e específica, permitindo a verificação objetiva do suporte fático previsto no título.

O capítulo também se insere no movimento contemporâneo de desjudicialização, intensificado por reformas legislativas e por iniciativas de modernização, como a Lei n. 14.382/2022 e a implantação do SERP. Nesse ambiente, ganham relevo mecanismos destinados a transformar fatos juridicamente relevantes em prova qualificada apta ao ingresso registral, especialmente quando se pretende a prática de atos de averbação voltados ao cancelamento do registro atingido. Daí a relevância dos procedimentos extrajudiciais examinados adiante, como o cancelamento extrajudicial do compromisso de compra e venda (art. 251-A da LRP), o protesto como meio formal de prova do inadimplemento e a ata notarial voltada à certificação do implemento (ou frustração) da condição, reforçada pela legislação recente.

Apesar desses avanços, subsiste uma tensão decisiva entre o enunciado de que a cláusula resolutiva opera de pleno direito e a oscilação jurisprudencial que, em determinados cenários, exige pronunciamento judicial prévio para consumar a resolução, essa divergência não é meramente teórica, repercute na previsibilidade do tráfego imobiliário, pois torna incerto o momento em que a matrícula deve refletir a reversão do domínio e enfraquece a função do registro como espelho da realidade jurídica. Por isso, o capítulo também enfrenta os limites da autotutela privada diante do sistema registral, destacando que a via extrajudicial deve operar com rigor técnico, objetividade probatória e respeito às garantias mínimas de contraditório quando houver potencial litígio ou alta indagação.

Por fim, a discussão culmina na proteção dos terceiros adquirentes e na boa-fé. Em um sistema que estrutura a confiança do mercado no conteúdo do fólio real, a publicização de condições resolutivas desempenha papel preventivo, ao informar ao terceiro que a propriedade é resolúvel e permitir que a análise prévia da situação registral capte riscos que, de outro modo, permaneceriam ocultos. Assim, a matrícula, ao acolher e tornar oponível a cláusula resolutiva, não apenas viabiliza a autonomia privada, mas também organiza a tutela da confiança e a estabilidade das transações. Assim, este capítulo demonstra que a cláusula resolutiva expressa é, simultaneamente, um instrumento contratual e um problema registral, sua eficácia concreta depende do modo como transita do plano obrigacional ao plano real, sob a disciplina da publicidade, da qualificação e da proteção de terceiros que dão sentido ao próprio Registro de Imóveis.

2.1 Matrícula imobiliária e natureza registral da cláusula resolutiva

A compreensão da matrícula imobiliária como o núcleo do sistema registral brasileiro é fundamental para a análise de qualquer instituto que busque ingressar no fôlio real, incluindo a cláusula resolutiva expressa. A evolução histórica dos registros públicos no Brasil demonstra uma transição do sistema de transcrições para o sistema de matrícula, consolidado pela Lei n. 6.015/1973. A inovação trazida por esse diploma legal consistiu na concentração de todos os atos pertinentes à vida do imóvel em uma folha individual, substituindo o antigo sistema que consignava os atos por extrato em livros distintos, o que dificultava a visualização da situação jurídica do bem, essa mudança de paradigma, do fôlio pessoal para o fôlio real, teve como objetivo principal conferir maior segurança e agilidade às transações imobiliárias, permitindo que a história do imóvel fosse narrada de forma contínua e concatenada em um único documento (Pereira, 2018).

Nesse contexto, a matrícula imobiliária assume o papel de documento público essencial, reunindo todas as informações relativas ao imóvel dentro de uma circunscrição imobiliária específica, não se limitando apenas à descrição física do bem, mas consolida sua cadeia dominial, ou seja, a sequência histórica de proprietários e a forma de aquisição da propriedade, bem como os gravames, constrições judiciais e outros atos jurídicos que incidam sobre o imóvel. A segurança jurídica de qualquer negócio imobiliário depende, portanto, da análise detida das informações constantes na matrícula, uma vez que, para ter validade e eficácia perante terceiros, os atos jurídicos que dizem respeito ao imóvel devem estar ali publicizados (Godo, 2023).

A publicidade registral, materializada na matrícula, não é apenas um mecanismo de notoriedade, mas um instrumento que confere presunção de veracidade aos atos nela inscritos, essa presunção, no sistema brasileiro, é relativa (*iuris tantum*), o que significa que o registro pode ser retificado ou anulado se não corresponder à realidade jurídica. Contudo, enquanto não desconstituído, o registro produz todos os seus efeitos, legitimando o titular inscrito a dispor do direito. A fé pública registral, decorrente dessa publicidade, protege o terceiro de boa-fé que adquire o imóvel confiando nas informações constantes da matrícula, convertendo, em certas circunstâncias, uma titularidade aparente em real e efetiva (Couto, 2021).

Dentre os mecanismos contratuais que podem ingressar na matrícula para gerir os riscos do negócio, destaca-se a cláusula resolutiva expressa, a sua natureza registral está diretamente ligada à sua função de garantir a recuperação da coisa em caso de inadimplemento, opondo essa situação a terceiros. Quando as partes convencionam o

pagamento fracionado em uma escritura pública de compra e venda, a venda torna-se condicional e a propriedade, resolúvel. Nesses casos, a compra e venda condicional deve ser registrada na matrícula do imóvel, conforme prevê a Lei de Registros Públicos, permitindo que a condição resolutiva tenha eficácia *erga omnes*, mesmo não se tratando, a rigor, de um direito real autônomo, mas de uma condição que afeta a natureza do direito de propriedade transmitido (Souza, 2017).

A utilização da cláusula resolutiva expressa como instrumento de gestão de riscos contratuais permite que as partes, no exercício de sua autonomia privada, aloquem entre si os riscos do negócio, minimizando os impactos adversos de eventos futuros e incertos. Ao estipularem expressamente as hipóteses que ensejam a resolução do contrato, os contratantes conferem maior previsibilidade à relação obrigacional. A cláusula não se restringe apenas ao inadimplemento, podendo abranger outros eventos que comprometam o interesse do credor na manutenção do vínculo, permitindo a resolução de pleno direito mediante simples notificação, sem a necessidade, em tese, de intervenção judicial para a constituição do direito à resolução (Terra; Nanni, 2022).

O oficial de registro de imóveis desempenha um papel essencial nesse processo, ao realizar a qualificação registral dos títulos que lhe são apresentados, o que consiste em um exame prévio e minucioso da legalidade e da conformidade do título com o ordenamento jurídico, a fim de decidir se o registro deve ser deferido ou negado. Ao qualificar um título que contenha uma cláusula resolutiva expressa, o registrador deve verificar se a estipulação não viola normas de ordem pública e se está em consonância com os princípios registrais, garantindo que a publicidade gerada pelo registro confira ao ato a presunção de que está de acordo com o Direito (Bottega, 2021).

A eficiência do sistema registral e a segurança jurídica que ele proporciona são reforçadas pela legislação recente, como a Lei n. 14.382/2022, que busca desburocratizar e agilizar os procedimentos registrais. A implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) e a possibilidade de interconexão entre as serventias visam facilitar o acesso à informação e a realização de atos registrais, tornando o sistema mais transparente e acessível. A modernização do registro, com a adoção de prazos mais curtos e a possibilidade de atos eletrônicos, reflete a necessidade de adaptar a atividade registral à dinâmica das transações imobiliárias contemporâneas (Pereira; Gama, 2025).

De acordo com Pereira e Gama (2025), essa modernização dos registros públicos, impulsionada pela Lei n. 14.382/2022, busca enfrentar esses desafios, promovendo a simplificação e a agilidade nos procedimentos. A possibilidade de adjudicação compulsória

extrajudicial, por exemplo, é um avanço que permite a regularização da propriedade diretamente no cartório, em casos de inadimplemento da obrigação de outorgar a escritura. Embora a resolução extrajudicial de propriedade decorrente de cláusula resolutiva ainda encontre resistência, a tendência é de valorização das soluções extrajudiciais e da autonomia do sistema registral.

A segurança jurídica nas transações imobiliárias é um dos pilares do desenvolvimento econômico, e o registro de imóveis atua como o garantidor dessa segurança. Nesse sentido, ao concentrar na matrícula todas as informações relevantes sobre o imóvel, o sistema registral permite que os interessados conheçam a real situação jurídica do bem, prevenindo litígios e fraudes. A publicidade dos atos de propriedade, incluindo a existência de cláusulas que podem levar à resolução do domínio, é essencial para proteger os direitos dos adquirentes e assegurar a estabilidade das relações patrimoniais (Medeiros; Gadelha, 2024).

Apesar de a legislação prever que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito, a jurisprudência brasileira tem oscilado quanto à necessidade de intervenção judicial para a resolução do contrato, especialmente em compromissos de compra e venda de imóveis. Os tribunais brasileiros, em alguns julgados, entendem ser imprescindível a prévia manifestação judicial para a consumação da resolução, mesmo diante de cláusula expressa, sob o fundamento da necessidade de observância da boa-fé objetiva e da função social do contrato, essa exigência judicial, contudo, é vista por parte da doutrina como um esvaziamento da força da cláusula resolutiva expressa e uma afronta à autonomia privada das partes (Oliveira *et al.*, 2023).

A referida controvérsia impacta diretamente a natureza registral da cláusula, pois gera incerteza sobre o momento e a forma de cancelamento do registro da propriedade em nome do adquirente inadimplente. Se a resolução operasse automaticamente, como sugere o texto legal, o simples inadimplemento, comprovado e notificado, deveria ser suficiente para o cancelamento do registro e o retorno da propriedade ao vendedor. No entanto, a exigência de sentença judicial transforma a cláusula, na prática, em uma modalidade que depende de interpelação e processo, aproximando-a da cláusula resolutiva tácita e diminuindo a eficácia do registro como espelho imediato da realidade jurídica (Souza, 2017).

A função do registro imobiliário, além de conferir publicidade, é assegurar a eficácia dos direitos reais. Nesse contexto, a matrícula deve refletir com precisão a titularidade e os ônus que recaem sobre o imóvel. A autenticidade e a segurança são atributos essenciais do ato registral, garantindo que o que está inscrito goza de presunção de validade. Quando uma cláusula resolutiva expressa é registrada, ela sinaliza a todos que a propriedade é resolúvel, ou

seja, que pode ser extinta pelo implemento da condição prevista, o que é fundamental para a segurança de terceiros que possam vir a negociar com o imóvel (Marino, 2024).

A gestão dos riscos contratuais por meio da cláusula resolutiva expressa envolve a alocação clara de eventos que, se ocorridos, levarão à extinção do vínculo, assim, as partes podem estabelecer que o inadimplemento de determinadas obrigações, consideradas essenciais para a economia do contrato, acarretará a resolução automática. Tal previsão, quando ingressa no registro imobiliário, torna público o arranjo de riscos estabelecido pelos contratantes, permitindo que o mercado conheça as condições sob as quais a propriedade foi transmitida e as circunstâncias que podem levar à sua reversão (Terra; Nanni, 2022).

A auditoria documental da matrícula, ou *due diligence*, é o momento em que a existência de tais cláusulas é verificada, a análise da matrícula permite identificar não apenas a cadeia dominial e a titularidade atual, mas também a existência de condições e cláusulas que podem afetar a segurança do negócio pretendido. A presença de uma cláusula resolutiva expressa registrada é um alerta para o adquirente de que a propriedade do vendedor não é plena, mas resolúvel, e que a concretização de determinado evento pode resultar na perda do imóvel, o que deve ser considerado na avaliação de risco da transação (Godo, 2023).

O princípio da concentração, que rege o sistema registral brasileiro, determina que todos os atos relevantes para a situação jurídica do imóvel devem estar concentrados na matrícula, incluindo não apenas as transferências de propriedade e a constituição de direitos reais, mas também as cláusulas que limitam ou condicionam esses direitos. A inscrição da cláusula resolutiva expressa atende a esse princípio, garantindo que a matrícula seja o repositório único e completo das informações sobre o imóvel, evitando a existência de situações jurídicas ocultas que possam surpreender terceiros de boa-fé (Couto, 2021).

No entanto, a eficácia do registro depende também da precisão dos dados nele contidos. A evolução do cadastro imobiliário e sua integração com o registro de imóveis são fundamentais para garantir a especialidade objetiva, ou seja, a perfeita identificação do imóvel, a exigência de georreferenciamento para imóveis rurais, por exemplo, é uma medida que visa aumentar a segurança jurídica, garantindo que a descrição tabular corresponda à realidade física do bem. A sinergia entre cadastro e registro é essencial para que a matrícula cumpra sua função de espelhar a realidade jurídica e física do imóvel (Pereira, 2018).

A qualificação registral, realizada pelo oficial, é o filtro que impede o ingresso de títulos inválidos ou imperfeitos no sistema, ao examinar um título com cláusula resolutiva, o registrador deve assegurar que a cláusula esteja descrita de forma clara e precisa, identificando as obrigações cujo descumprimento ensejará a resolução. Essa análise é

fundamental para que o registro produza seus efeitos de publicidade e eficácia, evitando que cláusulas genéricas ou abusivas ganhem a chancela da fé pública registral (Bottega, 2021).

A discussão sobre a necessidade de ação judicial para a resolução do contrato com cláusula expressa reflete uma tensão entre a autonomia privada e o controle judicial dos contratos. Enquanto o Código Civil prevê a operação de pleno direito da cláusula, a jurisprudência tende a proteger o devedor, exigindo o reconhecimento judicial da resolução. Essa postura judicial, embora vise proteger a parte mais fraca ou garantir o contraditório, acaba por enfraquecer a força dos contratos e a eficácia do registro, gerando incerteza e aumento dos custos de transação (Souza, 2017).

A segurança jurídica proporcionada pelo registro de imóveis não se limita à proteção do titular inscrito, mas estende-se a toda a sociedade, fomentando o crédito e o desenvolvimento econômico. A publicidade das situações jurídicas, incluindo as condições resolutivas, permite que os agentes econômicos avaliem corretamente os riscos das transações. Um sistema registral que reflita com exatidão a realidade dos direitos sobre o imóvel, incluindo suas limitações e condições, é pressuposto para um mercado imobiliário eficiente e seguro (Medeiros; Gadelha, 2024).

Por fim, a natureza registral da cláusula resolutiva expressa reside na sua capacidade de qualificar o direito de propriedade inscrito, transformando-o de pleno em resolúvel. O registro dessa cláusula não cria um outro direito real, mas molda o direito de propriedade transmitido, sujeitando-o a uma condição extintiva. A publicidade registral dessa condição é que garante sua oponibilidade a terceiros e a eficácia do mecanismo de gestão de riscos estabelecido pelas partes. Assim, a matrícula imobiliária, ao acolher a cláusula resolutiva, cumpre sua função de dar publicidade à situação jurídica real do imóvel, permitindo que a autonomia privada exerça seus efeitos no plano dos direitos reais, sempre sob a vigilância da qualificação registral e dos princípios que regem o sistema (Terra; Nanni, 2022).

2.2 Averbação da condição resolutiva e controle pelo registrador

O ingresso das condições no fôlio real, especificamente quando atreladas a negócios jurídicos que envolvem bens imóveis, não ocorre de forma autônoma, mas sim integrada ao título que transmite ou onera o bem. As condições, por serem elementos acidentais do negócio jurídico, não possuem existência própria independente, devendo constar no corpo do registro

do título principal. Nesse cenário, o reflexo registral do implemento de uma condição resolutiva é a prática de um ato de averbação. Diferentemente da condição suspensiva, que gera a aquisição da propriedade, a ocorrência do evento futuro e incerto previsto na condição resolutiva implica a extinção do direito e, conseqüentemente, o cancelamento do registro prejudicado. O registrador, portanto, não abre uma nova matrícula nem realiza um novo registro de transmissão, mas procede à averbação do cancelamento da propriedade em nome do adquirente, retornando o bem ao status anterior (Colégio Notarial do Brasil, s.d.).

A operatividade dessa averbação, contudo, esbarra frequentemente na redação das cláusulas contratuais. A existência de “cláusulas de estilo” ou cláusulas resolutivas genéricas, que não especificam detalhadamente as obrigações cujo descumprimento ensejaria a resolução, impõe um desafio ao controle realizado pelo registrador. Se a cláusula for meramente genérica, repetindo o texto da lei ou aludindo vagamente ao descumprimento de “qualquer obrigação”, a eficácia extintiva imediata pela via extrajudicial fica comprometida. A especificidade da cláusula resolutiva expressa apresenta-se, assim, como um requisito implícito para que a resolução possa operar fora do âmbito judicial, permitindo ao registrador verificar objetivamente a ocorrência do suporte fático previsto pelas partes para a extinção do contrato (Mazza, 2025).

No contexto específico da regularização fundiária e da comprovação de condições, a legislação recente trouxe inovações significativas que impactam diretamente a qualificação registral. Com a derrubada do veto à Lei nº 14.757/2023, estabeleceu-se que a comprovação do cumprimento de condições resolutivas não necessita, invariavelmente, de vistoria presencial pelo órgão fundiário. Os documentos exigidos para essa comprovação podem ser obtidos por meio de canais oficiais, permitindo que qualquer interessado apresente tais provas diretamente ao registro de imóveis. Caberá ao oficial realizar a qualificação desses documentos e, caso estejam em ordem, promover a averbação do cumprimento das condições ou da resolução do domínio, conforme o caso (Santos, s.d.).

A verificação do evento futuro e incerto, essencial para a averbação da resolução, pode ser instrumentalizada por meio da ata notarial. O Colégio Notarial do Brasil destaca que, sendo o fato objetivamente constatado, o ingresso da resolução no Registro de Imóveis independe de nova anuência das partes ou de interpelação judicial, uma vez que a condição resolutiva opera de pleno direito. No entanto, o controle de legalidade exercido pelo registrador impõe limites: caso o conteúdo da ata notarial ultrapasse a mera constatação fática e adentre em juízos de valor ou em questões que exijam contraditório complexo, o oficial deverá qualificar o título negativamente. Nesses casos, a averbação só poderá ser realizada

mediante o consentimento da outra parte ou por decisão judicial, preservando-se o princípio da legalidade (Colégio Notarial do Brasil, s.d.).

A responsabilidade do oficial de registro de imóveis torna-se ainda mais acentuada diante das novas diretrizes legislativas. Ao qualificar os documentos apresentados para a baixa de condições resolutivas ou para a reversão da propriedade, o registrador atua sob a égide de uma responsabilidade civil, administrativa e penal. A liberação indevida de títulos de domínio ou a averbação de resolução sem a estrita observância dos requisitos legais pode acarretar sanções severas. A análise, que outrora poderia carregar traços de discricionariedade, migra para um sistema de análise vinculante, no qual a verificação documental objetiva pauta a atuação do registrador, conferindo maior celeridade, mas também exigindo maior rigor técnico (Santos, s.d.).

Um ponto de atenção na qualificação registral é a ausência de um procedimento notificatório padronizado na Lei nº 14.711/2023 para a constatação do implemento de condições resolutivas em geral, diferentemente do que ocorre na execução extrajudicial da alienação fiduciária ou na execução de créditos hipotecários. A lei não previu expressamente um contraditório abreviado perante o notário ou o registrador para esses casos específicos. Isso reforça a necessidade de que a condição resolutiva esteja descrita de forma cristalina no título original, permitindo que a simples constatação do fato, seja por documento oficial ou ata notarial, seja suficiente para a prática do ato de averbação, sem violar o devido processo legal (Colégio Notarial do Brasil, s.d.).

A estrutura da cláusula resolutiva, portanto, é determinante para o seu trânsito registral. As partes devem prever não apenas o evento extintivo, mas a forma como este será comprovado perante o registro. Na visão de Mazza (2025), se a cláusula for “de estilo”, sem prever com especificidade as obrigações, o registrador poderá entender que a resolução depende de apuração judicial da culpa ou da gravidade da infração, impedindo a averbação direta. A busca pela eficácia extintiva pela via extrajudicial exige, assim, uma redação contratual que elimine a necessidade de interpretação subjetiva pelo oficial, transformando a verificação do inadimplemento em uma conferência objetiva de fatos.

O avanço na legislação de regularização fundiária demonstra uma tendência de desjudicialização e de confiança na qualificação registral. A possibilidade de comprovação de cumprimento de condições via canais oficiais, dispensando vistorias de órgãos fundiários em certos casos, agiliza a consolidação da propriedade, o registrador assume o papel de autoridade competente para validar essa comprovação, consolidando a propriedade em nome do beneficiário ou operando a resolução em favor do ente público, sempre com base na prova

documental apresentada. Tal mudança de sistemática retira a carga de subjetividade e burocracia que envolvia a atuação dos órgãos fundiários, centralizando a legalidade do ato na figura do registrador (Santos, s.d.).

Por fim, a averbação da condição resolutiva e o seu cancelamento ou efetivação representam mais um capítulo na desjudicialização do Direito brasileiro. O procedimento segue o rito geral de protocolo, qualificação e averbação ou devolução. A premissa é que, ocorrido o evento, a resolução é de pleno direito. O controle do registrador é, essencialmente, um controle de tipicidade e legalidade, isto é, verificar se o fato narrado na documentação apresentada (seja ata notarial, certidão ou outro documento oficial) corresponde exatamente à previsão da cláusula resolutiva inscrita na matrícula, assim, havendo perfeita subsunção, a averbação é um dever (Colégio Notarial do Brasil, s.d.).

2.3 Procedimentos extrajudiciais aplicáveis

2.3.1 Cancelamento extrajudicial – art. 251-A da LRP

A alteração introduzida pela Lei nº 14.382/2022 trouxe como uma de suas inovações mais relevantes a possibilidade de se promover, diretamente perante o Registro de Imóveis, o cancelamento do compromisso de compra e venda. Com a inclusão do art. 251-A na Lei nº 6.015/1973, o legislador buscou reforçar a desjudicialização dessa esfera, permitindo que a resolução do compromisso por inadimplemento do comprador passe a ser efetivada no âmbito registral, sem a necessidade de prévia intervenção judicial.

Cumprе observar que, embora a novidade amplie o espectro de atuação extrajudicial, o ordenamento já previa mecanismo semelhante no contexto dos loteamentos, conforme dispõe o art. 32 da Lei nº 6.766/1979. O novo procedimento, entretanto, universaliza a lógica de cancelamento extrajudicial, estendendo-a a todos os compromissos de compra e venda, independentemente de se tratar de parcelamento do solo urbano.

A lei, ademais, estruturou um rito que se aproxima daquele previsto para a notificação do devedor fiduciante na propriedade fiduciária de bens imóveis - procedimento disciplinado pelo art. 26 da Lei nº 9.514/1997. Assim como ocorre na alienação fiduciária, busca-se conferir maior celeridade e segurança ao credor, ao mesmo tempo em que se consolidam práticas desjudicializadas coerentes com a evolução do Direito Registral brasileiro. A iniciativa, por sua racionalidade e adequação sistêmica, merece ser reconhecida e estimulada pelos operadores jurídicos.

A seguir, apresenta-se o dispositivo legal que materializa essa previsão.

Art. 251-A. Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado em conformidade com o disposto neste artigo. § 1º A requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias, a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor. § 2º O oficial do registro de imóveis poderá delegar a diligência de intimação ao oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. § 3º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). § 4º A mora poderá ser purgada mediante pagamento ao oficial do registro de imóveis, que dará quitação ao promitente comprador ou ao seu cessionário das quantias recebidas no prazo de 3 (três) dias e depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição. § 5º Se não ocorrer o pagamento, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro. § 6º A certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.

O fundamento jurídico que permite a averbação do cancelamento do registro de compromisso de compra e venda decorre do inadimplemento contratual, especialmente quando há falta de pagamento. Nessa perspectiva, o que ocorre não é propriamente uma rescisão, mas a resolução do compromisso ou da promessa de compra e venda, conforme previsto no Código Civil, por descumprimento do preço ajustado.

Com base nesse entendimento, o cancelamento do registro não busca apenas extinguir o assento imobiliário, mas também restabelecer a eficácia negocial, de modo que o vendedor possa novamente dispor do imóvel sem estar preso à relação contratual inadimplida. Trata-se, portanto, do reconhecimento da resolução contratual com a consequente eliminação do registro correspondente, pois o contrato já não subsiste.

Assim, não há dúvida de que o ordenamento jurídico admite o reconhecimento extrajudicial da resolução quando houver cláusula resolutiva expressa, resultando no cancelamento do registro vinculado ao contrato que deixou de produzir efeitos.

Nessa linha, o promitente vendedor pode requerer que o comprador inadimplente seja notificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo Registro de Títulos e Documentos, concedendo-lhe prazo de trinta dias para quitar o débito, acrescido dos encargos cabíveis.

Caso o pagamento não seja realizado, o registrador, com fundamento no art. 250, III, da Lei 6.015/1973, procederá à averbação do cancelamento do registro, mediante solicitação do vendedor devidamente instruída, diante da resolução do compromisso de compra e venda (Brandelli; Cassetari, 2023).

Convém destacar que o cancelamento de um registro imobiliário configura um ato acessório, cuja formalização ocorre por meio de averbação, produzindo a extinção oficial da inscrição anteriormente existente. O sistema registral brasileiro parte do pressuposto de que o registro, enquanto não desconstituído, permanece eficaz e irradiando todos os seus efeitos, até mesmo quando o título que lhe deu origem venha a ser posteriormente invalidado, anulado ou rescindido, situação que demanda atuação específica nos termos do art. 252 da Lei nº 6.015/1973.

A eficiência do procedimento extrajudicial instituído para a alienação fiduciária serviu claramente como modelo para que o legislador construísse mecanismo semelhante aplicado ao cancelamento do compromisso de compra e venda. Ainda assim, há particularidades que merecem atenção.

O prazo para a purgação da mora pelo promitente comprador permanece fixado em trinta dias. Dentro desse período, o promitente vendedor pode acrescer ao valor devido uma série de encargos legais, dentre eles tributos como o IPTU e o ITR, despesas condominiais ou de manutenção em loteamentos de acesso controlado, além dos custos referentes ao próprio registro contratual, desde que a cobrança seja expressamente formulada no procedimento.

Se, ao término do prazo, não houver a quitação integral da dívida e o registrador certificar a inadimplência, procede-se à averbação do cancelamento do registro do compromisso.

A certidão desse cancelamento assume especial relevância prática, uma vez que constitui elemento probatório suficiente para a concessão de tutela liminar de reintegração de posse, consoante o art. 251-A da Lei nº 6.015/1973.

Por fim, cabe sublinhar que todo esse procedimento deve operar em sintonia com o regime jurídico instituído pela Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), impondo-se às partes a observância de suas diretrizes normativas. A via extrajudicial, entretanto, possui um escopo restrito, pois não comporta discussões amplas ou impugnações complexas, as quais, se surgirem, deverão ser encaminhadas ao Poder Judiciário. Assim, eventual alegação de prejuízo ou ameaça a direitos de qualquer contratante desloca imediatamente a controvérsia para a esfera judicial, única competente para dirimir questões que ultrapassem os limites do procedimento perante o registro de imóveis (Ribeiro; Pedroso, 2025).

2.3.2 Protesto do título como prova do inadimplemento (Lei 9.492/1997)

O protesto configura um procedimento extrajudicial dotado de formalidade própria, concebido para assegurar e resguardar direitos, não possuindo natureza sancionatória, sua principal finalidade consiste em constituir prova de que determinada obrigação representada em título de crédito não foi adimplida, funcionando como mecanismo que atesta juridicamente o inadimplemento e, por consequência, caracteriza a mora do devedor (Finkelstein, 2016).

A disciplina normativa pertinente encontra-se delineada na Lei nº 9.492/1997, diploma que sistematiza o protesto de títulos e documentos de dívida, igualmente denominado protesto cambial, notarial ou extrajudicial, e cujo artigo 1º estabelece definição precisa do instituto: “Art. 1º Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida” (Brasil, 1997).

Da leitura desse comando legal, torna-se evidente que o protesto se enquadra entre os atos jurídicos em sentido estrito, conforme assinalam a doutrina tradicional e o entendimento de Santos (2021), para quem os efeitos decorrentes do protesto não se submetem à autonomia privada, resultando exclusivamente da lei. O protesto é um ato jurídico *stricto sensu* e não um negócio jurídico, pois os seus efeitos decorrem estritamente da lei, não podendo ser modelados segundo a vontade das partes. Como ato jurídico em sentido estrito, ele representa, conforme as circunstâncias, o exercício de um direito potestativo ou de um ônus (Santos, 2021).

A formalidade e a solenidade que caracterizam o protesto também são ressaltadas por Vicente de Abreu Amadei (2004), que evidencia não apenas sua estrutura legalmente predeterminada, mas igualmente o fato de que somente pode ser praticado por agente dotado de autoridade pública. É pacífico o entendimento de que o protesto possui caráter solene não em razão da observância de ritos ou cerimônias especiais, como ocorre, por exemplo, no casamento, mas porque sua lavratura é ato privativo do Tabelião de Protesto, oficial dotado de fé pública e regularmente investido em função pública.

A dimensão probatória do protesto, destinada a evidenciar de forma inequívoca o inadimplemento e o descumprimento da obrigação cambial ou documental, é igualmente enfatizada por Amadei (2004). O autor destaca que o protesto, enquanto ato notarial, reveste-se de atributos próprios de autenticidade e fé pública, os quais lhe conferem elevada

densidade probatória e asseguram plena segurança jurídica, na medida em que se trata de um procedimento preciso, certo e isento de dúvida, dotado de solenidade, formalidade e oficialidade, características que o tornam digno de fé e juridicamente confiável.

Apesar de o conceito legal enfatizar a comprovação do inadimplemento, a doutrina contemporânea sustenta que a função do protesto é mais ampla, o ato não demonstra apenas a falta de cumprimento da obrigação, mas igualmente revela a postura diligente do credor que exige o adimplemento. Por isso, Amadei (2004) destaca que, especialmente no protesto por falta de pagamento, o ato desempenha dupla função probatória, pois evidencia a atuação tempestiva do portador e comprova a mora do devedor, consolidando os efeitos jurídicos inerentes ao inadimplemento.

A Lei n.º 9.492/1997 inaugurou uma etapa decisiva na evolução do protesto ao admitir expressamente sua utilização para títulos e outros documentos de dívida, ampliando significativamente o espectro de hipóteses em que o instituto pode ser manejado. A partir desse marco normativo, o protesto deixou de ocupar apenas a função clássica de instrumento probatório e de preservação de direitos, passando a desempenhar um papel mais abrangente, diretamente conectado à dinâmica econômica contemporânea. Com o incremento da publicidade dos atos notariais e a elevação substancial do número de títulos pagos no próprio tabelionato, o protesto passou a assumir feições próprias de mecanismo voltado à recuperação de crédito e à redução de litígios, reforçando sua aptidão como instrumento de desjudicialização (Pereira, 2024).

A compreensão do protesto, no entanto, não deve ser limitada à ideia de inadimplemento, embora, na prática, sua função esteja majoritariamente vinculada à comprovação da exigibilidade de uma obrigação, o instituto admite finalidades que transcendem o mero registro de dívida. Há situações em que o protesto opera como forma de autenticação de eventos jurídicos que não configuram, em si, obrigação financeira, como ocorre com o aceite na letra de câmbio, ato que, apesar de relevante para a circulação do título, não constitui dever jurídico imposto ao sacado. Contudo, essa possibilidade, ainda que juridicamente relevante, tem pouca expressão prática, pois o uso contemporâneo do protesto concentra-se quase integralmente no interesse dos credores em formalizar a inadimplência e demonstrar o descumprimento de um dever de pagar quantia certa (Pereira, 2024).

Mesmo não podendo ser qualificado, sob rigor técnico, como mecanismo de cobrança, o protesto produz efeitos que repercutem intensamente na esfera patrimonial e negocial do devedor. A lavratura do protesto acarreta imediata repercussão negativa no crédito do sujeito apontado, cuja inscrição constará não apenas dos registros de protesto, mas também dos

cadastros de proteção ao crédito que se valem da publicidade cartorária, operacionalizada mediante certidões, para alimentar suas bases de dados, conforme faculta o art. 29 da Lei n.º 9.492/1997. A referida negativação compromete operações rotineiras de cidadãos e empresas, restringe o acesso a modalidades de financiamento e gera impactos sistêmicos em suas relações comerciais. É justamente esse potencial de restrição negocial que confere alta efetividade ao protesto, a maior parte dos títulos é quitada pelos devedores antes mesmo da consumação do ato, com o objetivo de evitar a inscrição e seus efeitos deletérios (Pereira, 2024).

2.3.3 Ata notarial de certificação do implemento da condição – art. 7º-A, Lei 8.935/1994

As condições figuram como elementos acidentais dos negócios jurídicos, consistindo em estipulações que submetem a produção de seus efeitos, ou a própria dissolução do vínculo contratual, à superveniência de um acontecimento futuro e incerto. Por possuírem natureza acessória, carecem de autonomia e, por isso, devem necessariamente integrar o instrumento jurídico ao qual se vinculam.

Nos negócios translativos ou constitutivos de direitos reais sobre imóveis, tais condições ingressam no fôlio real conjuntamente com o título que veicula a transmissão ou a oneração do bem. Dessa forma, qualquer que seja sua classificação, suspensiva ou resolutiva, a condição não enseja ato registral separado, devendo ser consignada no corpo do registro ou da averbação correspondente ao título em que se encontra inserida.

A ocorrência do evento previsto, o implemento da condição, projeta efeitos decisivos sobre o próprio direito real. Se a condição é suspensiva, a concretização do fato futuro converte a expectativa anteriormente detida pelo adquirente na efetiva aquisição da propriedade ou na constituição do direito real pactuado. Em sentido inverso, quando resolutiva, o advento do evento estipulado provoca a extinção do direito anteriormente registrado.

Em ambas as hipóteses, o Registro de Imóveis reage por meio de averbação, no caso de condição resolutiva, a averbação correspondente produzirá o cancelamento do registro atingido. A doutrina já reconhecia que o implemento da condição poderia ingressar no Registro de Imóveis mediante requerimento conjunto das partes. Admitia-se, inclusive, requerimento unilateral, desde que acompanhado de prova documental que evidenciasse o consentimento de todos os interessados, como ocorria, por exemplo, nas antigas cláusulas resolutivas vinculadas ao pagamento do preço (o “pacto comissório” previsto no Código Civil

de 1916), em que o termo de quitação desempenhava tal função. Nessas hipóteses, tratava-se de documentação apta a atender ao comando do artigo 250, III, da Lei nº 6.015/1973 (ANOREG, 2023).

Na falta dessa concordância, seja ela manifestada no próprio requerimento, seja em documento apartado, autores a exemplo de Serpa Lopes entendiam inexistir alternativa extrajudicial para confirmar o negócio submetido a condição suspensiva ou cancelar o registro afetado por condição resolutiva, impondo-se a via judicial como único caminho (ANOREG, 2023).

Há, contudo, situações em que o implemento da condição é demonstrável por documentos dotados de autenticidade e amparados por presunção legal, tornando irrazoável a exigência de tutela jurisdicional. Assim ocorre, por exemplo, quando a condição consiste no falecimento de pessoa cuja morte se comprova pela certidão de óbito, ou quando a condição repousa na construção de edificação cujo cumprimento se prova pelo respectivo “habite-se”. Nesses casos, o processo judicial seria desnecessário para comprovar fato cuja certeza resulta de documento público.

Tal lógica foi fortalecida pela Lei nº 14.711/2023, que introduziu o artigo 7º-A, I, na Lei nº 8.935/1994, ampliando o conjunto de eventos futuros e incertos suscetíveis de produção extrajudicial de prova para fins registrares. O novo dispositivo conferiu ao tabelião de notas competência para certificar o implemento ou a frustração de condições estipuladas em negócios jurídicos, permitindo a elaboração de ata notarial que documente, com fé pública, os fatos destinados a subordinar a eficácia do negócio (Brasil, 2023).

Assim, no caso de condição suspensiva, a ata notarial passa a possibilitar a averbação que confirma a plenitude dos efeitos do ato, mediante sua apresentação ao registrador e qualificação positiva. No tocante às condições resolutivas, a ata foi elevada à categoria de “documento hábil”, legitimando o cancelamento do registro por solicitação do interessado, nos termos do art. 250, III, da Lei nº 6.015/1973 (Brasil, 1973).

A utilização da ata notarial para comprovar fatos relativos ao implemento de condições não constitui propriamente inovação. A doutrina defende a pertinência desse instrumento para situações análogas. Vale notar que, na Espanha, desde ao menos a década de 1940, com fundamento na Resolução de 10 de janeiro de 1944, editada pela Direção Geral dos Registros e do Notariado, admite-se que a verificação do implemento de condições possa ingressar no registro mediante simples notoriedade do acontecimento. Posteriormente, a Resolução de 25 de janeiro de 2010 reiterou essa orientação, ampliando-a ao admitir também o ingresso mediante documento público que confira fé à ocorrência do fato.

A determinação dos fatos jurídicos suscetíveis de ingresso no Registro de Imóveis por meio de ata notarial decorre dos limites inerentes ao próprio instrumento. Somente podem ser atestadas situações objetivamente perceptíveis, constatáveis diretamente pelo notário. Importa recordar que não compete ao notário formular juízo de valor sobre os elementos percebidos. Assim, quando a elucidação do fato exigir colheita de depoimentos, realização de perícias ou qualquer outro meio que extrapole a observação direta, torna-se indispensável recorrer ao Judiciário, ocasião em que a ata poderá ter função probatória, conforme autoriza o art. 384 do Código de Processo Civil (ANOREG, 2023).

Observando-se o princípio da legalidade, caso o conteúdo da ata exceda esses limites, o registrador deverá recusá-la, formulando qualificação negativa e exigindo, quando necessário, anuência da parte contrária ou decisão judicial apta a suprir tal exigência.

A tramitação perante o Registro de Imóveis segue o rito ordinário, isto é, protocolo, qualificação e, sendo positiva esta, averbação; se negativa, devolução do título. Importa destacar que, no caso de condições resolutivas, a verificação do evento futuro e incerto acarreta a resolução automática do negócio jurídico, prescindindo de interpelação ou mesmo do conhecimento prévio das partes. Assim, uma vez comprovado de forma objetiva o implemento da condição, seu ingresso registral independe de anuência ou manifestação da parte afetada.

Cumprido salientar, ainda, que, diversamente do que ocorre em regimes extrajudiciais específicos, como a execução extrajudicial da alienação fiduciária de bens móveis, a execução extrajudicial de créditos hipotecários ou a execução extrajudicial de garantias imobiliárias com concurso de credores, a Lei 14.711/2023 não instituiu qualquer procedimento de notificação ou contraditório, ainda que sumário, destinado à verificação do implemento da condição pelo notário ou ao seu acolhimento pelo Registro de Imóveis (Brasil, 2023). Em síntese, a inovação introduzida representa mais um avanço no processo de desjudicialização que vem se consolidando no Direito brasileiro.

2.4 Limites da autotutela privada diante do sistema registral

O Provimento CNJ n.º 195/25, designado “Provimento do IERI-e”, introduziu um conjunto abrangente de regras aplicáveis aos serviços de registro imobiliário, entre suas inovações, instituiu o Inventário Eletrônico Estatístico do Registro de Imóveis (IERI-e), formalizou a implantação do SIG-RI - Sistema de Informações Geográficas do Registro de

Imóveis e definiu parâmetros uniformes para os procedimentos de saneamento e regularização das matrículas (Brasil, 2025).

Dentre os avanços mais expressivos, encontra-se a posituação de um Processo de Autotutela Registral a ser conduzido diretamente pelo registrador imobiliário, tal como previsto no art. 440-BG do Código Nacional de Normas do Foro (Brasil, 2025). Embora a autotutela registral não seja completamente estranha ao ordenamento jurídico, pois o art. 213 da Lei de Registros Públicos já previa mecanismo semelhante sob supervisão judicial, a novidade reside na transferência deste procedimento para a esfera administrativa extrajudicial, permitindo que seja instaurado e concluído no próprio cartório, sob direção do oficial registrador (Brasil, 1973).

Destarte, o termo “autotutela” tem origem no Direito Administrativo e expressa a prerrogativa atribuída ao Poder Público de revisar, por iniciativa própria ou mediante requerimento, os atos que tenha praticado, quando apresentarem vícios, sem necessidade de prévia intervenção judicial. Tal prerrogativa foi consolidada pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal desde a década de 1960, especialmente por meio das Súmulas 346 e 473 (STF, s.d). Hoje, esse poder encontra respaldo direto na Constituição Federal, sobretudo nos princípios estruturantes da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 37, caput), e ganha reforço infraconstitucional nos arts. 53 e 54 da Lei 9.784/1999, que impõem à Administração o dever de anular atos ilegais (Brasil, 1988; Brasil, 1999).

A autotutela registral, porém, não se confunde integralmente com a autotutela administrativa, enquanto esta tem amplitude maior, permitindo tanto a anulação de atos viciados quanto a revogação por motivos de conveniência ou oportunidade, a autotutela exercida no Registro de Imóveis tem alcance mais restrito. O registrador não aprecia mérito administrativo, limitando-se à identificação e saneamento de nulidades estritamente jurídicas presentes no ato registral.

Outra distinção essencial está na forma de condução do procedimento, o registrador não pode alterar ou cancelar atos sem instaurar contraditório, oportunizando manifestação aos interessados potencialmente atingidos. No âmbito administrativo tradicional, a revisão de atos pela autotutela costuma ocorrer de forma unilateral, com posterior possibilidade de impugnação pelos prejudicados. No Registro de Imóveis, ao contrário, a instauração do procedimento requer uma dinâmica triangular, conduzida como um verdadeiro processo, com participação do oficial e das partes envolvidas, assegurando contraditório efetivo desde o início. Assim, não se está diante de um simples trâmite interno, mas de uma atividade

processual estruturada, em conformidade com a concepção contemporânea de processo, na qual o contraditório constitui elemento imprescindível (Kern, 2025);

A atribuição do registrador para conduzir esse tipo de procedimento decorre de uma leitura sistemática da legislação que acompanha o movimento contemporâneo de fortalecimento da via extrajudicial, fenômeno frequentemente denominado extrajudicialização ou desjudicialização. Tal ampliação de competências harmoniza-se, ainda, com a autonomia funcional conferida aos notários e registradores, reconhecidos como profissionais do Direito responsáveis pela gestão de suas serventias, pela condução técnica de seus atos e pela interpretação jurídica coerente e íntegra das situações submetidas ao seu exame.

O referido cenário revela a evolução do sistema registral brasileiro, que deixou de se orientar exclusivamente por um modelo de legalidade estrita para adotar um paradigma mais amplo, fundado no princípio da juridicidade. Nesse contexto, consolida-se a chamada polícia jurídica registral, que impõe ao registrador o dever de qualificar títulos e atos submetidos ao ingresso, afastando eventuais ilegalidades e impedindo que o registro sirva de suporte a situações contrárias ao ordenamento. Cumpre-lhe, também, assegurar a plena conformidade e adequação jurídica dos atos praticados na circunscrição imobiliária sob sua responsabilidade.

O exercício da autotutela registral encontra fundamento direto nas normas positivas que facultam a correção ou invalidação de assentos que não reflitam a realidade jurídica. Tanto o art. 213 da Lei de Registros Públicos quanto o art. 1.247 do Código Civil estabelecem que o registro deve ser retificado ou cancelado quando não corresponder à verdade dos fatos (Brasil, 1973; Brasil, 2002).

O caput do art. 440-BG do CN/CNN/CNJ-Extra delimita o campo de incidência do processo de autotutela registral ao dispor que ele será cabível “nos casos de alta indagação ou naqueles em que exista potencial litígio entre titulares de direitos registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições” (SINOREG-MG, 2025, p.01).

A expressão casos de alta indagação designa as situações que exigem produção probatória fora do acervo disponível na serventia, revelando a necessidade de dilação probatória ampla e de contraditório pleno. No âmbito registral, refere-se, portanto, às hipóteses em que o oficial não consegue solucionar a questão apenas com os elementos constantes no registro, demandando exame aprofundado e formação de conjunto probatório externo.

Por sua vez, a presença de potencial litígio entre titulares de direitos inscritos impõe a instauração prévia de contraditório, de modo a prevenir eventuais prejuízos. Havendo risco de

conflito, incumbe ao registrador promover a notificação dos envolvidos, abrindo espaço para manifestações, composição amigável ou apresentação de provas.

Nessa perspectiva, o procedimento de autotutela registral possui natureza subsidiária ou residual, situações que não dependam de investigação complexa (alta indagação) e que não envolvam risco de controvérsia (potencial litígio) devem ser resolvidas por vias ordinárias, como o procedimento administrativo de retificação previsto no art. 213 da LRP ou outros instrumentos específicos disciplinados pelo Provimento 195/25 - entre eles, os voltados ao saneamento de sobreposições de área, correção de duplicidade ou multiplicidade de matrículas, restauração de acervos etc. Contudo, diante de maior complexidade probatória ou possibilidade de confronto entre partes, a autotutela registral apresenta-se como via adequada para solução extrajudicial do conflito (Brasil, 1973; STJ, 2025).

Naturalmente, a instauração do procedimento administrativo-extrajudicial não é admissível quando a matéria já estiver submetida ao Poder Judiciário. Existindo processo judicial com o mesmo objeto, a autotutela registral não poderá prosseguir, salvo eventual desistência consensual da demanda judicial por parte dos interessados.

Nos termos do art. 440-BG do Provimento CNJ n.º 195/25, o desenvolvimento do procedimento de autotutela registral, quando conduzido diretamente no âmbito administrativo-extrajudicial, obedece a uma sequência ordenada de atos (STJ, 2025).

O procedimento tem início com a portaria de instauração, por meio da qual o registrador expede o ato formal que declara aberta a verificação registral e procede à respectiva prenotação, assegurando a prioridade. Nesse ato inaugural, o oficial deve definir, de maneira clara, o objeto da apuração, os fatos que demandam saneamento, as matrículas ou transcrições afetadas e as pessoas que deverão ser notificadas, além de inserir outras informações que considerar necessárias.

Em seguida, elabora-se um relatório preliminar, no qual o registrador descreve pormenorizadamente a irregularidade identificada, indica as alternativas possíveis para solucioná-la pela via extrajudicial e aponta os efeitos jurídicos que cada encaminhamento poderá produzir sobre os titulares dos direitos envolvidos.

A fase subsequente consiste na notificação dos interessados, observando-se, por analogia, o regime procedimental delineado no art. 213 da Lei de Registros Públicos, especialmente quanto à ciência dos interessados, à possibilidade de impugnação e ao controle administrativo do saneamento registral. Concede-se prazo razoável para manifestação e eventual produção probatória, nos termos das normas de serviço aplicáveis. Havendo concordância dos interessados, o oficial consolida o entendimento e pratica os atos registrares

necessários. Em caso de oposição fundamentada, busca-se, sempre que possível, a composição consensual, inclusive mediante técnicas conciliatórias. Frustrado o acordo, o procedimento é encaminhado ao juiz corregedor, que passa a conduzi-lo na esfera administrativo-judicial, nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/1973 (Brasil, 1973).

Cumprido salientar que o registrador exerce amplos poderes de direção na condução da autotutela registral, podendo determinar a produção de todas as provas necessárias ao esclarecimento da situação. Conforme dispõe o § 2º do art. 440-BG do Provimento 195/25 do CNJ, o oficial está autorizado, inclusive antes da formalização da portaria de abertura, a exigir documentos e elementos técnicos capazes de demonstrar o direito das partes, tais como laudos especializados, certidões e documentos oficiais, atas notariais e até mesmo a realização de vistoria presencial (STJ, 2025).

2.5 Terceiros adquirentes e proteção da boa-fé

A expressão “boa-fé” refere-se, em sua essência, à boa-fé subjetiva, compreendida como a falta de ciência, por parte do terceiro adquirente, de qualquer vício capaz de comprometer a situação jurídica relativa ao imóvel negociado. Entretanto, a dimensão objetiva da boa-fé, e os deveres anexos de conduta que dela irradiam, também compõe o pano de fundo conceitual que orienta o desenvolvimento deste estudo.

A boa-fé encontra suas raízes em um dos pilares fundamentais da própria ideia de justiça: a *bona fides*, derivada do conceito de *fides*. Originariamente associada à confiança, à lealdade e ao crédito moral reconhecido em determinada pessoa, essa noção passou por um contínuo processo de amadurecimento histórico, projetando-se no âmbito jurídico especialmente por meio das chamadas ações de boa-fé (*bonae fidei iudicia*), nas quais se exigia do julgador uma apreciação mais ampla e equitativa da conduta das partes.

No tocante a essa evolução o aprofundamento do instituto ocorreu em razão da necessidade de conferir maior segurança às relações jurídicas, à medida que a noção de *fides* deixou de estar exclusivamente associada a elementos religiosos e passou a traduzir a credibilidade social das pessoas, o direito moldou o conceito moderno de *bona fides*. Esse desenvolvimento foi impulsionado pelas disputas que exigiam critérios mais objetivos de solução e que, atualmente, são tratadas sob o prisma da boa-fé, a exemplo das controvérsias envolvendo contratos de compra e venda, locação, sociedades e mandato (Guerra; Domini, 2018).

No *Corpus Iuris Civilis*, particularmente no *Digesto*, compilado sob o reinado de

Justiniano, no ano de 526 d.C., Ulpiano registrou os princípios fundamentais do Direito, sintetizados nos mandamentos de viver com retidão, evitar causar dano a outrem e assegurar a cada pessoa aquilo que lhe pertence.

Para os fins deste estudo, merece especial atenção o primeiro desses preceitos (*viver honestamente*), expressão que traduz a ética estoica e integra um conjunto de orientações que refletem a ideia de justiça e a noção de boa-fé.

Vale pontuar a distinção entre boa-fé subjetiva e boa-fé objetiva reside, essencialmente, no plano de análise adotado pelo direito para avaliar a conduta dos sujeitos nas relações jurídicas. A boa-fé subjetiva vincula-se ao estado psicológico do agente, à sua íntima convicção de agir conforme o direito, exigindo a investigação de elementos internos, como intenção, crença e ignorância escusável acerca de eventual ilicitude; trata-se, portanto, de uma noção centrada na consciência individual e na ausência de dolo ou má-fé no plano volitivo. Já a boa-fé objetiva afasta qualquer indagação sobre o foro íntimo do sujeito e se projeta como um padrão normativo de conduta, de natureza externa e objetiva, impondo deveres de lealdade, confiança, cooperação e coerência, independentemente da intenção real das partes. Nesse sentido, enquanto a boa-fé subjetiva protege quem atua acreditando legitimamente na licitude de sua conduta, a boa-fé objetiva funciona como cláusula geral de controle das relações jurídicas, orientando a interpretação dos negócios, integrando o conteúdo obrigacional por meio de deveres anexos e reprimindo o abuso de direito, conforme positivado no Código Civil brasileiro (Fagundes; Ramos, 2024)

A boa-fé pode ser compreendida como um padrão de conduta juridicamente exigível, consistente em agir de modo correto e adequado às expectativas legítimas que emergem da relação jurídica, o que equivale a adotar o melhor comportamento possível no contexto concreto. Em termos próximos à tradição italiana, trata-se de atuar *secondo correttezza*, isto é, com lealdade e retidão nas interações jurídicas. Sob essa perspectiva, a boa-fé desempenha função estruturante na dinâmica das relações jurídicas, ao impor deveres objetivos de coerência, informação e cooperação entre as partes. O cumprimento desses deveres contribui para inibir condutas oportunistas e assegurar a proteção da confiança legitimamente despertada no convívio social. A formulação desses deveres dispensa o recurso a juízos morais abstratos como fundamento do princípio, uma vez que tais construções, frequentemente utilizadas como expedientes retóricos de argumentação, carecem de densidade normativa suficiente para a solução de problemas jurídicos concretos. Além disso, a observância da boa-fé favorece a eficiência procedimental, na medida em que reduz

assimetrias informacionais e custos de transação, promovendo maior racionalidade e previsibilidade no funcionamento das relações jurídicas (Tomasevicius Filho, 2020)

O princípio da boa-fé objetiva configura verdadeiro vetor normativo de conduta, destinado a conformar o agir das partes em toda e qualquer relação obrigacional, não se trata de mero apelo moral, mas de um padrão jurídico de comportamento que impõe lealdade, correção e confiança recíproca ao longo de todo o ciclo contratual. Como observa Maria Helena Diniz (2014), essa diretriz encontra fundamento direto no interesse social subjacente às relações jurídicas, exigindo que os sujeitos se conduzam com retidão e probidade não apenas no momento da execução do contrato, mas desde as tratativas iniciais, passando pela sua formação, até alcançar a fase de extinção do vínculo obrigacional.

Tal compreensão encontra respaldo em antiga máxima do pensamento jurídico, segundo a qual o ordenamento parte da confiança no comportamento leal dos sujeitos, invertendo o ônus argumentativo apenas quando se alega conduta desleal. Nessa linha, a boa-fé é tomada como dado inicial e presumido das relações jurídicas, ao passo que a imputação de má-fé somente se legitima mediante demonstração objetiva e inequívoca. Trata-se de entendimento consolidado e de aceitação universal, sintetizado na clássica concepção segundo a qual a boa-fé não se prova, porque se presume; já a má-fé, por sua natureza excepcional e desqualificadora, reclama comprovação concreta e específica (Borges, 2023).

Sob esse prisma, torna-se evidente que a adequada publicização do *status juris* do imóvel contribui decisivamente para o fortalecimento da boa-fé nas relações contratuais e para o incremento da segurança jurídica nas transações imobiliárias. Ao permitir maior transparência e amplo acesso às informações sobre os direitos reais, o registro imobiliário possibilita que a sociedade compreenda e respeite tais direitos, conferindo maior estabilidade ao comércio jurídico imobiliário (Ribeiro, 2025).

Nessa lógica, o Registrador de Imóveis passa a ocupar posição central no tráfego imobiliário contemporâneo, a ele não se pode mais atribuir uma postura meramente passiva, limitada a receber e validar atos privados. Ao contrário, exige-se atuação diligente, especialmente em contextos de regularização fundiária, para o desenvolvimento de instrumentos capazes de identificar, corrigir e prevenir vícios que possam comprometer negócios jurídicos envolvendo bens imóveis. O cenário atual demanda, portanto, que o registrador atue como verdadeiro agente de qualificação e saneamento registral, colaborando ativamente para a higidez das relações dominiais e para a superação de situações de sub-registro (Ribeiro, 2025).

Do mesmo modo, a fé pública registral pode ser compreendida, em termos simples, como a proteção jurídica conferida ao adquirente que, confiando de boa-fé na informação constante do Registro de Imóveis, celebra negócio jurídico e leva a registro seu título aquisitivo. Trata-se de efeito próprio da atividade registral, projetado não sobre os sujeitos originários do ato, mas especialmente sobre terceiros que, acreditando na veracidade e completude das informações registradas, realizam negócios jurídicos sobre direitos reais. Em outras palavras, é a garantia destinada ao adquirente de boa-fé que se apoia no conteúdo do fôlio real e registra sua aquisição, contando com a presunção de legitimidade e autenticidade das informações fornecidas pelo registro (Ribeiro, 2025).

CAPÍTULO 3 – A AÇÃO POSSESSÓRIA COMO VIA DE EFETIVAÇÃO DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

A cláusula resolutiva expressa, concebida para operar de pleno direito diante do inadimplemento, somente cumpre sua finalidade econômica e jurídica quando dispõe de um mecanismo de efetivação compatível com a urgência do interesse do credor e com a necessidade de recomposição do equilíbrio contratual. No âmbito dos contratos translativos de imóveis, sobretudo quando há imissão do adquirente na posse e pagamento diferido do preço, o ponto sensível não está na possibilidade abstrata de resolver o vínculo, mas no modo pelo qual o ordenamento transforma a resolução em retorno efetivo da posse, retirando do inadimplente o poder fático de explorar o bem. É nesse exato lugar que se insere o presente capítulo, investigar a ação possessória como via processual apta a concretizar a cláusula resolutiva expressa, deslocando o debate do plano meramente declaratório (resolver o contrato) para o plano prático (retomar a posse com celeridade e segurança).

O capítulo anterior demonstrou que a cláusula resolutiva, quando publicizada e corretamente refletida no fôlio real, qualifica a propriedade como resolúvel, prevenindo terceiros e organizando a confiança do tráfego imobiliário. Este capítulo, por sua vez, enfrenta o passo seguinte: uma vez configurado o inadimplemento e consumada a resolução nos termos pactuados e legais, qual é a tutela jurisdicional adequada para recompor a situação fática? A resposta não pode ignorar uma distinção estruturante do sistema: a tutela petitória protege o domínio e o direito à posse (*ius possidendi*), enquanto a tutela possessória protege a posse como fato juridicamente relevante (*ius possessionis*). Quando o adquirente permanece no imóvel após a resolução, isto é, quando continua exercendo poderes de uso e fruição apesar do fim do título legitimador, a controvérsia passa a ter contornos típicos de posse injusta, pois o que sustenta a permanência deixa de existir, e o poder de fato se converte em retenção indevida da coisa.

Por isso, a primeira tarefa dogmática do capítulo é reconstruir o conceito de posse e explicar sua mutação. A posse não é um direito abstrato desvinculado da materialidade, nem se confunde com meras expectativas econômicas; é relação fática com bem corpóreo, apta a ser tutelada de modo autônomo pelo ordenamento.

Nesse contexto, se a hipótese é de posse injusta e esbulho, o sistema do CPC/2015 oferece um conjunto de técnicas processuais desenhadas para recompor rapidamente a situação fática, inclusive por meio de tutela liminar. Assim, o capítulo sistematiza a estrutura das ações possessórias (reintegração, manutenção e interdito proibitório) não apenas como

classificação didática, mas como modelo de resposta graduada à intensidade da agressão. A reintegração de posse, em particular, interessa diretamente à eficácia da cláusula resolutiva, pois é o remédio destinado ao esbulho, isto é, à perda da posse. E, para que essa ferramenta não seja empregada de forma distorcida, o capítulo delimita com precisão o que deve ser provado em juízo.

Na sequência, o capítulo enfrenta o ponto que dá unidade ao seu título, isto é, a possessória como via de efetivação da cláusula resolutiva expressa. Aqui se explicita a tensão histórica entre a leitura que exige prévia ação de resolução contratual e a racionalidade que reconhece, em determinadas configurações, a suficiência da cláusula expressa (operante de pleno direito) para fundamentar a reintegração, desde que verificada a mora e a prova objetiva do inadimplemento. A discussão não é apresentada como simplificação do contraditório, mas como busca de coerência sistêmica, pois, se a cláusula expressa foi pactuada e o inadimplemento é comprovável, impor um processo declaratório longo apenas para repetir um efeito legal pode significar elevar custos de transação, estimular inadimplemento estratégico e produzir, no plano fático, o resultado inverso ao que a tutela jurisdicional deve entregar.

Por fim, o capítulo vincula essa arquitetura processual às peculiaridades do recorte rural, onde a posse do imóvel se conecta a ciclos produtivos, janela de plantio, colheita e fruição econômica imediata. Nesse ambiente, a demora na recomposição possessória não é um inconveniente neutro, visto que pode representar transferência injustificada de renda, deterioração do ativo, perda de valor econômico e desequilíbrio estrutural do contrato.

3.1 Conceito de posse

A posse, no âmbito jurídico, somente pode recair sobre realidades materiais; bens destituídos de corporeidade não admitem essa forma de relação, por essa razão, nem todo bem passível de propriedade admite, automaticamente, que sobre ele se estabeleça posse. As criações intelectuais como patentes, marcas ou obras literárias, embora integrem o patrimônio jurídico de seus respectivos titulares, não se qualificam como objetos possuíveis, pois sua natureza imaterial inviabiliza a formação do vínculo possessório. A doutrina, portanto, considera suscetíveis de posse apenas aqueles bens que comportam domínio físico, ainda que seu manejo não exija contato direto. Mesmo nos casos em que alguém exerce poderes de uso ou fruição a distância, como o agrônomo que orienta a exploração agrícola sem estar presente, não se reconhece posse quando o bem é incorpóreo, justamente pela ausência de materialidade (Coelho, 2020).

A delimitação do objeto da posse repercute de modo significativo no campo processual. Antes de se firmar, no Direito brasileiro, o uso do mandado de segurança para a defesa de direitos líquidos e certos frente a ilegalidades administrativas, chegou-se a tentar utilizar ações possessórias para questionar judicialmente exonerações de servidores públicos. Rui Barbosa, por exemplo, sustentou (sem êxito) a tese de existência de posse sobre cargo público. Hoje, com a consolidação do princípio da tipicidade das ações destinadas à tutela de cada direito, reafirma-se que apenas bens corpóreos podem constituir objeto de posse. À época, aventou-se ainda a possibilidade de “turbação não material”, ilustrada por atos administrativos que declaravam como público um bem pertencente a particular, tentativa igualmente direcionada a justificar interditos possessórios em hipóteses atualmente solucionadas por mandado de segurança (Coelho, 2020).

Com base nesses parâmetros, uma empresa de radiodifusão que sofre interferência em sua frequência por emissões de concorrente não dispõe da via possessória para obter tutela judicial. A faixa eletromagnética não é bem corpóreo, razão pela qual não se lhe atribui posse. Isso não significa, todavia, que a empresa fique sem proteção. A invasão do sinal configura ilícito reprimível judicialmente, mas por instrumentos voltados ao combate à concorrência desleal e não pelos interditos possessórios clássicos.

A distinção entre posse e detenção revela-se de forma particularmente nítida quando comparadas as concepções, subjetiva e objetiva, desenvolvidas pela doutrina. Sob a ótica clássica de Savigny, a posse jurídica nasce da conjugação do poder físico sobre a coisa com a intenção de tê-la para si (*animus*). Assim, quem exerce poderes materiais em nome de terceiro não é possuidor, mas simples detentor, nos termos do CC 1.204. Já para Jhering, cuja teoria objetiva foi adotada pelo Código Civil de 1916 e preservada na codificação atual, a posse é entendida como manifestação externa dos poderes inerentes à propriedade, podendo existir mesmo sem qualquer pretensão de domínio. Desse modo, aquele que atua sobre a coisa por determinação ou sob ordens de outrem, embora detenha o *corpus*, carece de *animus* e, por isso, não detém posse. Consequentemente, não pode invocar os interditos possessórios, reservados exclusivamente ao possuidor (Nery Júnior; Nery, 2017).

A forma como a posse é classificada repercute diretamente na extensão dos direitos conferidos ao possuidor. A própria usucapião, por exemplo, dependerá do tipo de posse exercida, uma vez que seus prazos variam conforme se trate de posse de boa-fé ou de má-fé. Além disso, há distinções relevantes quanto ao acesso às medidas possessórias, tendo em vista que o possuidor indireto não pode manejar interditos contra o possuidor direto, embora o inverso seja plenamente possível.

A ideia de que um mesmo bem pode ser objeto de posses simultâneas e sobrepostas não integra, historicamente, o núcleo clássico da teoria da posse; ao contrário, constitui elaboração relativamente recente, formulada pela doutrina alemã no final do século XIX e posteriormente acolhida pelo ordenamento jurídico brasileiro, desde o Código Beviláqua.

Nesse modelo, a posse direta é atribuída ao sujeito não proprietário que recebe legitimamente o uso ou fruição da coisa em razão de um contrato ou de um direito real. O exemplo paradigmático é o da locação, visto que, durante sua vigência, o locatário exerce, de forma lícita, a posse do imóvel, configurando a chamada posse direta, também denominada imediata ou subordinada.

O locador, por sua vez - que comumente é o proprietário do bem, embora isso não seja requisito indispensável - não perde integralmente a posse, pois subsiste para ele a obrigação legal de proteger o imóvel contra turbações e esbulhos praticados por terceiros (Lei n. 8.245/1991, art. 22, II). Sua relação possessória, contudo, apresenta natureza distinta, sendo qualificada como posse indireta, também chamada mediata ou autônoma (Coelho, 2016).

Situações análogas de superposição de posses aparecem em diversos institutos, como usufruto, penhor, comodato e depósito. Em tais hipóteses, exercem posse direta o usufrutuário, o credor pignoratício, o comodatário e o depositário; já a posse indireta permanece com o proprietário da coisa usufruída, com o devedor, com o comodante e com o depositante.

Um elemento constante da posse direta é sua natureza temporária, encerrado o contrato, extinta a garantia ou finalizado o direito real que a sustentava, a camada de sobreposição possessória desaparece, e aquele que antes detinha a posse indireta torna-se novamente o único possuidor do bem (Coelho, 2016).

A solução dos conflitos entre o possuidor direto e o indireto pauta-se pela prevalência da posição jurídica do primeiro. Enquanto perdurar, por exemplo, o usufruto, o proprietário permanece impedido de reivindicar a coisa do usufrutuário; do mesmo modo, o devedor cujo bem foi entregue em penhor não pode retomar a posse direta antes da satisfação da obrigação garantida; e o depositante, enquanto não reembolsar as despesas de depósito, não pode exigir a restituição do objeto confiado ao depositário, que detém o direito de retenção. O próprio Código Civil explicita essa lógica em seu art. 1.197, ao afirmar que: “a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto” (Brasil, 2002).

A sobreposição de posses, por sua vez, tem como traço fundamental a temporariedade. O Direito revela certa dificuldade em admitir que a posse imediata (direta) e o domínio subsistam simultaneamente nas mãos de sujeitos distintos. Por isso, uma vez extinto o vínculo obrigacional ou real que deu origem à divisão entre posse direta e indireta, a posse tende a recompor-se integralmente na esfera jurídica do proprietário, restabelecendo sua plenitude.

O desdobramento possessório em modalidades direta e indireta decorre sempre de um contrato ou de um direito real que faculta tal repartição. Nessa estrutura, tanto o possuidor direto quanto o possuidor indireto possuem legitimidade para resguardar a posse contra turbacões providas de terceiros. Contudo, havendo disputa possessória especificamente entre o possuidor direto e o indireto, o ordenamento prioriza a posição daquele que exerce a detenção imediata da coisa (Coelho, 2016).

A jurisprudência e a doutrina contemporânea revelam que a proteção possessória não se limita ao detentor físico do bem, mas se articula com a existência, ou não, de um título jurídico que fundamente a relação. Nesse contexto, o Supremo Tribunal Federal, ao editar a Súmula 487, fixou orientação segundo a qual, havendo disputa possessória fundada no domínio, a posse deve ser deferida àquele que demonstrar, de forma evidente, a titularidade do direito de propriedade.

No mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 84, reconheceu a legitimidade do compromissário comprador para opor embargos de terceiros com fundamento em posse derivada de compromisso de compra e venda, ainda que o instrumento contratual não esteja registrado.

As Jornadas de Direito Civil do CJF consolidaram entendimentos relevantes sobre o tema. O Enunciado 236 ampliou a noção de possuidor ao admitir coletividades despersonalizadas como titulares de posse. O Enunciado 563 reconheceu como título possessório o ato administrativo que atesta a posse antes da legitimação fundiária prevista na Lei n. 11.977/2009. O Enunciado 593, por sua vez, estabeleceu a obrigatoriedade da demarcação urbanística como etapa prévia à regularização fundiária social, reforçando a institucionalização da posse como instrumento de ordenação territorial (Cots, 2021).

Nesse panorama, o sujeito que detém melhor direito sobre a coisa pode reivindicá-la daquele que a possui de fato, mas essa pretensão funda-se no direito subjetivo e não na posse em si. Trata-se de controvérsia de natureza petítoria, relacionada ao *jus possidendi*.

De outro lado, são eminentemente possessórias as pretensões que emanam da própria situação fática de posse (o *jus possessionis*), pelas quais se busca conservar ou recuperar a posse diante de turbacão ou esbulho. A legislação assegura tutela possessória ao proprietário,

ao titular de direito real, ao possuidor derivado de vínculo obrigacional e até mesmo ao possuidor sem título jurídico. Quando a posse se apoia também em um direito, o ordenamento confere proteção cumulativa, reafirmando o princípio de que a todo direito corresponde uma ação que o assegura (art. 75 do Código Civil) (Silva, 2024).

3.2 Estrutura das ações possessórias no CPC/2015

As ações possessórias constituem instrumentos processuais destinados à tutela da posse, permitindo que seu titular busque proteção contra agressões a essa situação fática independentemente de qualquer debate acerca da propriedade do bem. No sistema jurídico brasileiro, consolidaram-se três vias clássicas de defesa possessória: reintegração de posse, manutenção de posse e interdito proibitório. Há, por certo, outras medidas que podem repercutir na proteção da posse, como a ação de imissão na posse, mas estas não se enquadram dentre as medidas aptas a da efetividade ao direito do vendedor neste caso específico de contrato de promessa de compra e venda inadimplido, com cláusula resolutiva expressa.

A lógica subjacente às ações possessórias parte da autonomia da posse como fato jurídico protegido, o que impõe a necessidade de distinguir com precisão as modalidades de agressão que podem atingi-la. Os comportamentos que atentam contra a posse podem ser graduados conforme a intensidade da agressão praticada, para cada modalidade ofensiva, o ordenamento prevê um instrumento específico de tutela possessória. Embora, em termos conceituais, tais categorias pareçam bem delineadas, a experiência demonstra que sua distinção nem sempre se revela simples, visto que as situações concretas são dinâmicas, assumem diferentes feições e, por vezes, se sobrepõem. Essa plasticidade fática, inclusive, explica a razão pela qual o sistema jurídico admite certo grau de fungibilidade entre os interditos possessórios.

O esbulho representa a forma mais intensa de violação possessória, pois implica a retirada total da coisa do âmbito de controle do possuidor. Caracterizado o esbulho de um imóvel, o possuidor legítimo é desalojado e vê impedido o seu retorno ao bem. O exemplo paradigmático dessa agressão é a invasão e subsequente ocupação do imóvel por terceiros, situação em que o possuidor perde completamente a possibilidade de exercer qualquer dos poderes inerentes à posse (Stanley, 2025).

A turbação, por sua vez, configura-se como a interferência que perturba o exercício normal dos poderes possessórios — usar, gozar e fruir a coisa — sem, entretanto, chegar ao extremo de privar o possuidor de sua disponibilidade fática. Se houvesse essa privação, estar-se-ia diante do esbulho. Exemplificam turbação atos como plantar ou construir em área alheia, derrubar cercas ou muros divisórios, desde que tais comportamentos não cheguem a desalojar o possuidor legítimo (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2022).

Já a ameaça traduz uma atuação que, embora não efetive agressão material à posse, gera no possuidor um receio justificável de sofrer esbulho ou turbação. Ainda que inexistam violência física ou alteração concreta da situação fática, os atos ameaçadores produzem fundado temor de dano iminente. A instalação de acampamentos próximos ao imóvel, acompanhada de manifestações que indiquem intenção de ocupá-lo, constitui típica hipótese de ameaça. Do mesmo modo, a comunicação do comodante ou locador exigindo, sem respaldo jurídico, a desocupação imediata do bem também pode configurar essa modalidade de violação (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2022).

A partir dessa tipologia das agressões possessórias, o Código de Processo Civil estabelece os instrumentos correspondentes de tutela. A diferenciação entre reintegração e manutenção de posse deriva do grau de violação sofrido pelo possuidor. A reintegração pressupõe a privação efetiva da posse, caracterizando o esbulho, ao passo que a manutenção é cabível quando há apenas perturbação, ou seja, um embaraço ao exercício possessório, classificado juridicamente como turbação (art. 560 do CPC).

Essa distinção, entretanto, não se esgota na mera constatação de turbação ou esbulho. É imprescindível determinar o momento em que se pode considerar que a posse foi efetivamente perdida. O Código Civil, em seu art. 1.224, estabelece critério específico para essa aferição: somente se reputa perdida a posse, quando o possuidor não presencia o esbulho, se, ao tomar conhecimento do fato, deixa de buscar a retomada do bem ou, mesmo tentando reavê-lo, sofre impedimento mediante resistência violenta (Marinoni, 2025).

Os atos clandestinos cometidos, por si sós, não bastam para caracterizar a perda da posse. Somente se considera que o possuidor deixou de exercer a posse quando, afastado do bem por agressão, tem conhecimento da investida, evita retornar ao local ou, ao tentar fazê-lo, é repellido de forma violenta. A mera agressão ocorrida na ausência do possuidor não implica a perda da posse; esta somente se configura quando há abandono, impossibilidade de retomada ou emprego de violência que inviabilize sua recuperação.

No polo preventivo da tutela possessória, situa-se o interdito proibitório. O interdito proibitório destina-se àquele que, diante da ameaça concreta de esbulho ou turbação, busca

prevenir a consumação de agressões à sua posse (art. 567 do CPC). Para que essa tutela possessória seja admitida, incumbe ao autor demonstrar que há probabilidade real e objetiva de que a agressão se concretize. É nesse contexto que se fala em “justo receio”, expressão que vai além do mero temor subjetivo, exigindo-se que o possuidor evidencie, mediante elementos verificáveis, a iminência de violação à sua posse.

Assim, não basta comprovar que se exerce a posse; é necessário demonstrar que esse exercício está efetivamente ameaçado por uma turbacão ou por um esbulho iminente. A alegacão de receio não pode se apoiar em suposicões ou apreensões pessoais; deve ser sustentada por fatos, concretos e objetivamente aferíveis. Apesar disso, uma vez configurado o “justo receio” de que a posse venha a ser perturbada, o interdito proibitório também pode ser empregado de forma preventiva para evitar a repetiçã de atos agressivos.

Quando a turbacão ou o esbulho já ocorreram, mas o possuidor conseguiu restabelecer o exercicio da posse ou recuperá-la integralmente, subsiste a possibilidade de invocar o interdito proibitório para impedir novas investidas. Nessa situaçã, o receio não se refere à ameaça inicial, já consumada, mas sim ao risco de repetiçã do comportamento agressivo. Assim, a açã cabível será o interdito proibitório, cuja finalidade é impedir que a agressão, antes concretizada, volte a ocorrer.

A natureza eminentemente preventiva do interdito proibitório explica a confusã histórica que se estabeleceu em torno de sua qualificaçã jurídica. O referido instrumento constitui, por essência, uma açã voltada à prevençã de lesões possessórias, por essa razão, não deveria surpreender que, durante muito tempo, tenha sido equivocadamente aproximado da tutela cautelar. Apesar dessa confusã histórica, o interdito possui natureza própria e distinta, por meio dele, o possuidor busca exclusivamente evitar a ocorrência do dano, antes mesmo de qualquer agressão consumada. A estrutura dessa açã não admite a lógica da dependência instrumental típica das cautelares. Ao contrário, trata-se de um instrumento preventivo capaz de gerar tutela antecipatória e decisões de caráter mandamental, inclusive com imposiçã de multa para assegurar o cumprimento da ordem. O equívoco classificatório decorreu do fato de o interdito incorporar técnicas processuais, como medidas antecipatórias e comandos mandamentais, que não se encontravam no antigo modelo clássico de processo de conhecimento.

No panorama contemporâneo, entretanto, o fortalecimento da tutela preventiva de direitos e o reconhecimento de que o processo deve dispor de técnicas adequadas para concretizá-la eliminaram qualquer espaço para confundir o interdito proibitório com medidas cautelares. As inovações introduzidas nos arts. 497 e 536 do CPC, que retomam e atualizam a

lógica do antigo art. 461 do CPC de 1973, consolidaram a abertura para uma via processual nitidamente preventiva. Assim, a ação voltada à tutela inibitória — e, dentro dela, o interdito proibitório — passa a ser compreendida de modo mais coerente com sua verdadeira finalidade, revelando-se muito mais do que o procedimento tradicionalmente destinado à simples proteção preventiva da posse (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2025).

A dinamicidade das situações possessórias repercute diretamente na técnica processual adotada pelo legislador, razão pela qual o CPC/2015 consagrou expressamente o princípio da fungibilidade. A natureza dinâmica das situações possessórias faz com que sua tutela jurisdicional seja permeada pelo princípio da fungibilidade, tal como disciplinado no art. 554 do Código de Processo Civil. De acordo com essa norma, o simples fato de a demanda ter sido proposta sob determinada classificação não impede que o magistrado conceda a proteção possessória condizente com o quadro fático efetivamente constatado no momento da decisão. Assim, mesmo que a petição inicial formule pedido de interdito proibitório, caso, durante a audiência de justificação, se verifique que houve consumação do esbulho, essa modificação fática não obsta o deferimento da medida adequada. Em tal hipótese, nada impede que o juiz defira tanto a liminar quanto a tutela final próprias da reintegração de posse.

Tal maleabilidade, contudo, não autoriza a conversão entre ações possessórias e ações petitorias. A defesa da posse e a tutela da propriedade se submetem a instrumentos processuais distintos, razão pela qual o magistrado não pode aplicar a fungibilidade prevista no art. 554 do CPC para permitir essa transposição (Araújo, 2023).

Nesse mesmo sentido, o ordenamento reforça a autonomia da tutela possessória frente ao direito de propriedade. A posse e os mecanismos destinados à sua tutela devem ser compreendidos como institutos dotados de plena autonomia em relação ao direito de propriedade, essa compreensão demanda, como regra geral, que no âmbito das ações possessórias o réu não possa se defender com base exclusivamente em sua condição de proprietário, evitando-se que a discussão dominial interfira na proteção autônoma da posse. Da mesma forma, impõe-se impedir que, enquanto tramita a ação possessória, qualquer das partes ajuíze demanda de natureza petitoria contra a outra, sob pena de esvaziar a eficácia da tutela possessória.

A adoção desses limites não é meramente formal, trata-se de garantia essencial para evitar a fragilização do regime jurídico da posse, basta lembrar que o possuidor direto, como o arrendatário, ficaria desprovido de efetiva proteção caso o arrendante, valendo-se da posição de proprietário, pudesse inviabilizar a tutela possessória. De modo semelhante, permitir o

ajuizamento de ação reivindicatória durante a disputa possessória resultaria na neutralização prática da proteção que se busca assegurar no processo possessório.

É justamente para impedir tais distorções que o art. 557 do CPC/2015 estabelece que, durante a pendência de ação possessória, é vedado ao autor e réu propor ação de reconhecimento do domínio, salvo quando dirigida contra terceiro. O parágrafo único desse dispositivo, reiterando o conteúdo do art. 1.210, § 2º, do Código Civil, reafirma de forma categórica que a alegação de propriedade ou de qualquer outro direito real não impede a concessão da manutenção ou da reintegração de posse (Cambi, 2017).

Não se admite, portanto, o uso das ações possessórias quando a pretensão deduzida pelo demandante se funda exclusivamente no direito de propriedade. Em hipóteses nas quais se busca a posse apoiando-se no *ius possidendi*, a via própria é a das ações petitórias, como a reivindicatória ou a imissão de posse, pois nelas se discute diretamente o domínio.

É importante destacar que não há concorrência entre o regime possessório e o regime petitório, uma vez que repousam sobre fundamentos jurídicos distintos. A mesma situação fática pode, em momentos diferentes, gerar soluções favoráveis a sujeitos diversos, sem qualquer contradição lógica. Pode ocorrer, por exemplo, que A, embora não seja proprietário, obtenha êxito em demanda possessória contra B, que é titular do domínio, e que, posteriormente, após o trânsito em julgado dessa decisão, B triunfe em ação petitória proposta contra A, recuperando a posse em razão de seu direito de propriedade.

Esse encadeamento é juridicamente possível, mas não pode ocorrer de modo simultâneo. O ordenamento determina que, havendo disputa possessória e petitória envolvendo o mesmo bem e as mesmas partes, a análise da controvérsia possessória deve preceder o julgamento da questão petitória, como expressamente dispõe o art. 557 do Código de Processo Civil em seu caput e parágrafo único (Borges, 2023).

No plano da distinção entre os instrumentos de acesso à posse, cumpre diferenciar a reintegração da imissão. A ação de reintegração de posse fundamenta-se na própria condição possessória, enquanto a ação de imissão na posse decorre de título que confere a alguém o direito de ingressar na posse que ainda não exerceu. Quando a posse é perdida em razão de ato violento ou clandestino (o esbulho) nasce, para o esbulhado, o direito de manejar a ação de reintegração, por meio da qual busca restituir-se ao estado possessório anterior.

Embora ambas tenham por finalidade permitir o acesso à posse, elas se diferenciam profundamente quanto à natureza e ao suporte jurídico, visto que a ação de imissão é proposta por quem detém um direito à posse contra aquele obrigado a transmiti-la; já a reintegração é manejada pelo possuidor, em defesa do fato posse, contra quem praticou o esbulho. Se a

primeira tutela o direito à posse, a segunda protege o próprio fenômeno possessório (Marinoni, 2022).

Diferentemente da ação reivindicatória e da ação de imissão, a ação de reintegração de posse não possui caráter petitário, mas sim possessório. A doutrina por muito tempo confundiu a ação reivindicatória com a ação de imissão, confusão alimentada, primeiramente, pelo desconhecimento de que a reivindicatória é própria do proprietário — e, por extensão, de figuras como o condômino ou enfiteuta —, pois se funda no domínio, ao passo que a imissão pertence a todo adquirente ou titular de documento no qual o alienante tenha atribuído o direito de ingressar na posse, uma vez que seu fundamento é o direito à posse. Em segundo lugar, pela ausência de percepção de que a imissão possui cognição limitada, permitindo ao réu defender-se apenas mediante alegação de vício no título que outorga a posse, enquanto a reivindicatória admite cognição ampla, sem restrições quanto às matérias defensivas (Marinoni, 2022).

No tocante aos efeitos patrimoniais da agressão possessória, o Código de Processo Civil, no art. 555, I, admite ainda a cumulação do pedido possessório com pretensão de perdas e danos. No inciso II do mesmo dispositivo, prevê-se adicionalmente a possibilidade de cumulação com pedido de indenização pelos frutos, previsão que se mostra redundante, pois, nos termos do art. 402 do Código Civil de 2002, o conceito de perdas e danos já engloba tanto aquilo que foi efetivamente perdido quanto o lucro cessante. Nesse contexto, a referência autônoma à indenização pelos frutos revela-se tecnicamente desnecessária, uma vez que já se encontra compreendida no regime geral das perdas e danos.

A reparação pecuniária deve abranger não apenas a privação da posse, mas também os danos diretamente vinculados à agressão possessória, prejuízos que não guardem relação causal com a turbção ou o esbulho não podem ser incluídos na cumulação indenizatória. Para definir o alcance da condenação em perdas e danos, impõe-se observar as regras específicas sobre responsabilidade civil do possuidor previstas no Código Civil. O art. 1.217 estabelece que o possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa se não houver concorrido para o dano. Já o art. 1.218 dispõe que o possuidor de má-fé é responsável mesmo por perdas acidentais, salvo se demonstrar que o prejuízo ocorreria igualmente caso o bem estivesse sob a guarda do legítimo possuidor (Sica, 2017).

O regime indenizatório aplicável às situações de violação ou ameaça à posse não se confunde com a disciplina geral prevista no art. 402 do Código Civil de 2002, como já observava a doutrina mesmo sob a égide do diploma anterior. Conforme anteriormente exposto, o art. 1.216 do CC/2002 estabelece que o possuidor de má-fé deve ressarcir os frutos

que, por sua culpa, deixou de colher. O legislador, nesse ponto, afasta-se do cálculo baseado naquilo que o possuidor legítimo poderia ter percebido, tomando como referência exclusiva a perda imputável ao agente que praticou o esbulho. Trata-se, pois, de norma especial que prevalece sobre a lógica indenizatória geral do art. 402. Assim, ao invés de considerar a aptidão do possuidor verdadeiro para fruição dos frutos, a fixação da indenização pautar-se-á pela conduta culposa daquele que possuía de má-fé e deixou de extrair os frutos que lhe incumbia colher, exatamente como orienta o art. 1.216 (Sica, 2017).

Por fim, quanto à atividade probatória nas ações possessórias, o objeto da prova deve manter-se estritamente vinculado aos pressupostos da tutela possessória. No que concerne ao objeto da prova nos interditos possessórios, a controvérsia deve circunscrever-se aos elementos essenciais da tutela possessória, quais sejam: a demonstração da posse anterior, a ocorrência de esbulho, turbação ou ameaça, bem como a precisão da data da violação. Havendo cumulação com pedido de indenização, acrescenta-se a necessidade de prova do dano, da culpa, quando juridicamente exigida, e do nexo causal entre a conduta do agressor e os prejuízos alegados.

Ainda que não haja limitação quanto aos meios de prova, a experiência processual evidencia a relevância de instruir a petição inicial com documentação consistente e, sempre que possível, com ata notarial, prevista no art. 384 do CPC, instrumento que confere maior força probatória à narrativa dos fatos e contribui para a obtenção da tutela liminar. Ademais, a prova oral pode ser colhida em audiências de justificação ou de instrução, e é comum a determinação de perícia, sobretudo quando há incerteza quanto à delimitação da área supostamente invadida (Borges, 2023).

3.3 Reintegração de posse após inadimplemento contratual

Adquire a posse de bem imóvel aquele que exerce, em nome próprio, qualquer dos poderes inerentes à propriedade (art. 1.206). A promessa de compra e venda de imóvel rural propicia a entrega da posse ao comprador pelo vendedor proprietário, mediante o pagamento do preço, e logo após a assinatura do contrato entre as partes e pagamento da entrada. O vendedor entrega ao comprador a posse precária do bem imóvel. Precária porque, a despeito de ter sido outorgada por ato lícito, baseado na confiança, depende de convalidação que somente ocorre com a quitação do preço acordado no contrato. Essa posse deferida ao

comprador, por ato negocial instrumentalizado pelo contrato é designada posse *ex contractus*, pois advinda da relação contratual.

A relação entre a ação possessória, o contrato de compra e venda, a cláusula resolutiva expressa e a posse do comprador configura uma dinâmica jurídica quase simbiótica, em que cada instituto se alinha funcionalmente ao outro para estruturar um sistema que resguarda o equilíbrio contratual. É que a posse que o comprador exerce sobre o imóvel objeto do contrato não decorre de um título autônomo, mas sim da própria avença firmada com o vendedor, sendo, portanto, uma posse de natureza derivada e precária, cuja legitimidade está diretamente condicionada ao cumprimento das obrigações assumidas no instrumento contratual.

A cláusula resolutiva expressa, prevista no artigo 474 do Código Civil, confere aos contratantes a prerrogativa de estabelecer que a resolução do contrato é de pleno direito, no caso de inadimplemento, ou seja, sem a necessidade de pronunciamento judicial. Assim, se o comprador descumpre o contrato e é notificado a purgar a mora e não o faz, o contrato se extingue automaticamente, fazendo cessar também o suporte jurídico que legitimava a posse do comprador sobre o imóvel.

É nesse contexto que a ação possessória ganha especial relevo: ao ver sua posse deslegitimada pela resolução do contrato — ainda que extrajudicialmente — o vendedor readquire o direito à posse plena, podendo valer-se da ação possessória como meio de proteção ou recuperação dessa posse, com fulcro nos artigos 1.210 e 1.228 do Código Civil e nos artigos 560 e seguintes do Código de Processo Civil. A relação entre esses institutos é, portanto, de interdependência: o contrato dá origem à posse; a cláusula resolutiva, se acionada diante da inexecução, extingue o contrato; e, como consequência, a ação possessória emerge como via legítima para retomar a posse outrora transferida em caráter resolúvel.

A ação de reintegração de posse lida, por definição, com uma agressão intensa à esfera jurídica do possuidor, configurada pelo esbulho, cuja gravidade exige resposta jurisdicional dotada de eficácia executiva *lato sensu*. Se a posse consiste no poder fático de dispor da coisa, conforme estabelece o art. 1.196 do Código Civil, o esbulho representa justamente a supressão completa desse poder, retirando do titular qualquer possibilidade de exercício da faculdade possessória. Por isso, tanto a concessão liminar quanto a sentença que confirma a reintegração materializam uma tutela cuja natureza predominante é executiva, autorizando o magistrado a emitir ordem de cumprimento imediato, típica de atividade executiva direta (Araújo, 2022).

Importa destacar que a tutela jurisdicional, nesse contexto, não se esgota na simples expedição de comando mandamental, o restabelecimento pleno e urgente da situação

possessória violada pressupõe um conteúdo adicional de efetividade, consistente na implementação de providências concretas capazes de recompor o estado fático anterior. A tutela executiva *lato sensu* revela-se, então, pela sua aptidão para produzir efeitos práticos diretos, pois somente se considera efetivado o provimento reintegratório quando o possuidor recupera, de fato, a disponibilidade plena do bem do qual foi despojado.

Assim, os mecanismos previstos no art. 497 do CPC² podem ser aplicados com flexibilidade, em diálogo com o art. 139, IV, que autoriza o juiz a adotar medidas atípicas para assegurar o resultado prático equivalente ao cumprimento da ordem judicial. Diferentemente do modelo clássico de execução, caracterizado por meios tipificados e exaustivos, a tutela específica permite uma execução aberta, facultando ao magistrado adaptar as medidas ao caso concreto para assegurar a efetividade da prestação jurisdicional, essa interação entre o procedimento especial possessório, o procedimento comum e a parte geral do CPC é essencial para a concretização do art. 4º do CPC, que impõe a prestação de tutela adequada e efetiva (Araújo, 2022).

Ainda que os arts. 497 e 498 do CPC prevejam modalidades distintas de tutela para as obrigações de fazer, não fazer e dar, o pedido possessório guarda vocação primária para a tutela específica, reservando-se a tutela pelo equivalente, de natureza indenizatória, apenas para hipóteses residuais em que seja impossível restituir a posse, como ocorre, por exemplo, nas hipóteses de desapropriação ou perecimento do bem. Nessas situações, não havendo viabilidade fática de reintegração, resta ao jurisdicionado buscar a apuração das perdas e danos, conforme o art. 952 do Código Civil.

Nada impede, todavia, a cumulação da tutela específica com a tutela ressarcitória, a reintegração da posse não exclui a responsabilização do esbulhador pelos prejuízos decorrentes de sua conduta ilícita. Assim, mesmo quando a recomposição fática é possível e efetivada, subsiste o direito do possuidor ao arbitramento de indenização pelos danos experimentados em razão do esbulho (Araújo, 2022).

Nesse contexto, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao julgar a Apelação Cível nº 1.0000.18.077809-4/002, reafirmou o entendimento consolidado na jurisprudência segundo o qual o inadimplemento do comprador em contrato de promessa de compra e venda de imóvel autoriza não apenas a rescisão judicial do contrato, mas também a reintegração do vendedor

² Art. 497. Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente. Parágrafo único. Para a concessão da tutela específica destinada a inibir a prática, a reiteração ou a continuação de um ilícito, ou a sua remoção, é irrelevante a demonstração da ocorrência de dano ou da existência de culpa ou dolo (Brasil, 2015).

na posse do bem, como consequência natural da extinção da avença (TJ-MG - AC: 10000180778094002 MG, Relator.: Estevão Lucchesi, Data de Julgamento: 23/01/2020, Data de Publicação: 23/01/2020)

No caso concreto, as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda em julho de 2017, estipulando o valor total de R\$ 30.000,00, a ser quitado em 60 parcelas mensais de R\$ 500,00. A compradora foi imitada na posse imediatamente, mas efetuou o pagamento de apenas uma parcela, configurando inadimplemento prolongado. A apelante alegou dificuldades financeiras e sustentou que o aditivo contratual teria revogado a cláusula de resolução por inadimplência, o que afastaria a possibilidade de rescisão. O Tribunal, porém, esclareceu que a supressão da cláusula resolutiva não impede a resolução judicial, pois esta decorre diretamente do descumprimento contratual grave, sendo desnecessário dispositivo específico para que o credor possa buscar a extinção do contrato em juízo.

O acórdão enfatiza que a reintegração de posse é consequência lógica da rescisão, pois o retorno ao *status quo ante* exige que o vendedor retome a posse do bem cuja permanência com o comprador não se justifica diante do inadimplemento flagrante. Nesse sentido, o Tribunal destacou que o comprador não pode permanecer usufruindo de um imóvel pelo qual praticamente nada pagou, sob pena de enriquecimento sem causa.

O TJMG também afastou a aplicação da teoria do adimplemento substancial, ressaltando que esta somente é admitida em hipóteses excepcionais nas quais o devedor cumpre mais de 90% da obrigação, o que é completamente incompatível com o caso, já que apenas 1/60 avos da dívida foi paga. Por fim, o Tribunal manteve integralmente a sentença que declarou a resolução contratual e determinou a reintegração imediata do vendedor na posse, reconhecendo a regularidade do mandado de reintegração expedido pelo juízo de origem. As contrarrazões do apelado contendo pedidos acessórios foram consideradas inadequadas, por não constituírem via própria para formulação de pretensões novas. A apelante foi condenada ao pagamento das custas e honorários, com exigibilidade suspensa pela gratuidade.

O acórdão, assim, consolida o entendimento de que o inadimplemento substancial ou total do comprador em contrato de compra e venda justifica a rescisão judicial e a consequente reintegração de posse, preservando o equilíbrio contratual e impedindo que o devedor se beneficie da situação que ele próprio criou ao não cumprir a obrigação essencial do contrato.

Destarte, no Recurso Especial 1.731.753 SP, o Superior Tribunal de Justiça enfrenta, em contexto de promessa de compra e venda de imóvel inadimplida, a articulação entre a rescisão contratual, a reintegração de posse e os efeitos patrimoniais decorrentes da longa ocupação do bem pelo comprador. A ação fora ajuizada pela Companhia de Habitação Popular de Bauru, visando a resolução do contrato e a retomada do imóvel em razão do inadimplemento dos promitentes compradores. O juízo de primeiro grau acolheu o pedido, decretando a rescisão, determinando a reintegração da autora na posse e condenando-a a restituir aos compradores as parcelas pagas, com correção e juros, além de impor multa contratual aos réus. Inconformada, a vendedora sustentou que, diante do longo período de ocupação gratuita do imóvel, os adquirentes não poderiam simplesmente reaver tudo o que havia pago, sob pena de flagrante enriquecimento sem causa, postulando, em essência, que a utilização do bem funcionasse como compensação econômica (STJ - REsp: 1731753 SP 2017/0271035-5, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 09/05/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/05/2023).

Ao apreciar o referido recurso especial, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça parte da premissa de que a rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento impõe o retorno das partes ao estado anterior, de modo que o negócio deve ser tratado como se nunca tivesse existido. Dessa lógica decorrem dois efeitos centrais: o comprador deve devolver o imóvel e o vendedor deve restituir as parcelas recebidas, ressalvadas as penalidades e indenizações cabíveis. O Tribunal, porém, dá um passo além ao afirmar que, nesse retorno ao status quo ante, não basta cogitar da devolução de valores; é imprescindível considerar que a parte que permaneceu na posse do imóvel sem contraprestação deve indenizar o uso, sob pena de conferir moradia gratuita por longos anos ao inadimplente. A indenização pela ocupação é qualificada como verdadeiro consectário lógico do retorno ao estado anterior, fundada no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa e na disciplina das perdas e danos do Código Civil, de modo que pode e deve ser estabelecida independentemente de pedido expresso na petição inicial.

O acórdão, ainda, rejeita a tese do Tribunal de origem segundo a qual a condenação em “aluguéis” dependeria de pedido específico e violaria o princípio da adstrição. O STJ reconstrói o raciocínio: uma vez ajuizada ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, o pedido central é o desfazimento do negócio com a recomposição dos efeitos decorrentes dele. Cabe, então, ao juiz, ao decretar a resolução, dispor de forma completa sobre como as partes retornarão à situação anterior, o que inclui tanto a devolução do preço pago quanto a compensação pelo período de fruição do bem. Não há julgamento

extra petita quando o magistrado determina a restituição das parcelas ou fixa a obrigação de indenizar pelo uso, porque ambos os efeitos derivam diretamente do pedido de rescisão e da própria natureza da resolução contratual.

No caso concreto, ficou destacado que os compradores ocuparam o imóvel por mais de treze anos sem qualquer contraprestação, ao reconhecer essa circunstância, o STJ entendeu que o juízo de origem não poderia limitar-se à rescisão e à reintegração da posse com simples devolução das parcelas, sob pena de conferir vantagem desproporcional aos adquirentes. A solução construída pela Turma, após o voto-vista da Ministra Nancy Andrighi, foi determinar que os compradores paguem à vendedora um valor equivalente aos aluguéis devidos pelo tempo de ocupação, a ser apurado em liquidação de sentença, com possibilidade de compensação com o montante a ser restituído pela vendedora. Afirma-se, ainda, que a indenização pela fruição do bem tem natureza de aluguel e não se confunde automaticamente com o valor das prestações pagas, por isso é necessário apurar, de um lado, quanto é devido a título de uso do bem e, de outro, quanto deve ser devolvido em razão dos pagamentos realizados, para só então proceder à compensação.

Para o tema da reintegração de posse após inadimplemento contratual, esse julgado é particularmente relevante porque reforça dois vetores. De um lado, confirma que a reintegração do promitente vendedor na posse do imóvel é consequência natural da resolução do contrato por inadimplemento do comprador, como parte do retorno ao *status quo ante*. De outro, esclarece que esse retorno não pode ser fragmentado de forma a favorecer o inadimplente, pois a retomada da posse pelo vendedor deve vir acompanhada de um acerto econômico que leve em conta a devolução das parcelas e, simultaneamente, a indenização pelo tempo em que o comprador usufruiu do bem sem pagar, ainda que tal compensação não tenha sido rotulada expressamente na inicial. O que se consolida, assim, é uma visão integrada da reintegração de posse, não apenas como retomada física do imóvel, mas como componente de uma recomposição patrimonial mais ampla, orientada pelo princípio da vedação ao enriquecimento sem causa e pela exigência de restituição recíproca típica dos contratos resolvidos por inadimplemento.

No Supremo Tribunal Federal, há o Agravo em Recurso Extraordinário n. 1.438.812, interposto pela CDHU³, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com reintegração de posse, proposta em razão de alegado inadimplemento contratual do mutuário. O ponto de fundo é relevante para o tema da reintegração de posse após

³ Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

inadimplemento, porque evidencia um limite claro: ainda que o credor tenha direito de rescindir o contrato e retomar o imóvel, a pretensão não é perpétua, submetendo-se à prescrição decenal do artigo 205 do Código Civil, tal como reconhecido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (STF - ARE: 1.438.812 SP, Relator.: ALEXANDRE DE MORAES, Data de Julgamento: 07/06/2023, Data de Publicação: PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 09/06/2023 PUBLIC 12/06/2023).

O acórdão do TJSP⁴, que permaneceu intacto após a decisão do STF citada acima, parte de um quadro fático bem definido, onde, em 1994 foi firmado compromisso de compra e venda entre a CDHU e o mutuário, com pagamento parcelado ao longo de 300 meses. O devedor veio a falecer em 2001, tendo sido comunicado o sinistro à seguradora, que quitou as parcelas vincendas após a morte. A própria CDHU juntou planilha demonstrando que os débitos residuais diziam respeito a prestações em atraso entre junho de 1996 e fevereiro de 2001. Ainda assim, a ação de rescisão e reintegração de posse só foi ajuizada em fevereiro de 2020, quase dezenove anos depois da última parcela inadimplida. Diante desse lapso temporal, o Tribunal paulista aplicou o prazo prescricional de dez anos, com termo inicial no vencimento da última prestação em aberto, e concluiu pela prescrição da pretensão de rescindir o contrato e retomar a posse do bem.

No recurso extraordinário, a CDHU tentou afastar esse desfecho sustentando que, por se tratar de valores ligados a patrimônio público e imóveis destinados à política habitacional, a pretensão teria natureza de ressarcimento ao erário e, portanto, seria imprescritível à luz do artigo 37, § 5º, da Constituição. A tese buscava conferir às ações de rescisão contratual e retomada de imóvel, fundadas em inadimplemento do mutuário, o regime das ações de reparação de dano ao patrimônio público. O STF, contudo, não acolheu essa construção. Em primeiro plano, o ministro relator Alexandre de Moraes destacou a ausência de prequestionamento da questão constitucional no acórdão recorrido, aplicando as Súmulas 282 e 356: o Tribunal estadual decidiu a controvérsia em chave estritamente infraconstitucional, com base em prescrição do direito privado, sem enfrentar o artigo 37, § 5º, e sem que a parte provocasse esse debate por meio de embargos de declaração. Além disso, a Corte apontou que

⁴ COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. Inadimplência do comprador. Sentença de extinção, nos termos do artigo 487, II, do CPC. Insurgência da autora. Morte do mutuário em 19/3/2001. Comunicação do sinistro à seguradora. Quitação antecipada das parcelas que venceram após o sinistro. Planilha de cálculos onde a autora CDHU apresenta débito referente ao período de 30/6/96 a 28/2/2001. Pedido de rescisão fundamentado no inadimplemento do mutuário. Prazo prescricional decenal. Art. 205 do Código Civil. Ação ajuizada em 26/2/2020. Ocorrência de prescrição. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados. Recurso não provido, com observação. (TJSP - Apelação Cível nº 1001488-71.2020.8.26.0066. Relatora: Fernanda Gomes Camacho. Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado. Julgado em 18/10/2021).

a matéria está situada no âmbito do Direito Civil e Processual Civil, de modo que eventual ofensa à Constituição seria apenas indireta, pois dependeria da revisão da aplicação do Código Civil e da reanálise de fatos e provas, circunstância vedada pela Súmula 279. Acrescentou, ainda, que o recurso extraordinário não impugnou especificamente todos os fundamentos do acórdão do TJSP, especialmente o dado de que, após o falecimento, houve quitação das parcelas vincendas, e que a ação tinha por base apenas parcelas muito antigas, o que atraiu também a incidência da Súmula 283.

Embora a decisão do STF seja formalmente de inadmissibilidade, a consequência prática é preservar íntegro o entendimento do Tribunal de origem, a pretensão de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, fundada em inadimplemento do comprador, submete-se ao prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil, contado do vencimento da última parcela inadimplida. Mesmo em contratos de habitação social, envolvendo empresa pública voltada à implementação do direito à moradia, não se converte automaticamente a inadimplência contratual em dano imprescritível ao erário. A pretensão de desfazer o vínculo contratual e retomar o imóvel continua sendo pretensão de natureza privada, sujeita ao regime geral de prescrição.

Para o tema da reintegração de posse após inadimplemento, esse julgado cumpre papel importante ao evidenciar que o direito do credor de rescindir o contrato e retomar a posse do imóvel não é ilimitado no tempo. A inércia prolongada do ente habitacional, que deixa de exercer seu direito por quase duas décadas após o último atraso relevante, conduz à perda da pretensão, inviabilizando a reintegração. Em outras palavras, a função social do contrato e a destinação social do imóvel não autorizam o afastamento das regras de prescrição quando se trata de inadimplemento contratual do mutuário; aqui o interesse público na gestão do parque habitacional deve conviver com a disciplina prescricional do direito privado. Em contraste com outros precedentes que afirmam a possibilidade de rescisão e retomada da posse como reação legítima ao inadimplemento, este caso mostra a outra face da equação, o dever de diligência do credor, sob pena de ver extinta a pretensão de resolver o contrato e de obter a reintegração de posse, mesmo que o imóvel esteja afetado a uma política pública de moradia.

3.4 Liminar possessória

A finalidade das ações possessórias consiste em apurar a posse enquanto *ius possessionis*, e não o direito à posse, o chamado *ius possidendi*. Uma vez constatada a condição possessória do autor, o aspecto central da fase inicial do interdito passa a ser a

determinação precisa da data em que ocorreu a agressão à posse, pois, comprovado que o esbulho ou a turbção se verificaram dentro do período de “ano e dia”, surge para o demandante o direito de ver restabelecida, de imediato, a situação fática violada, independentemente de prévia contestação do réu (Theodoro Júnior, 2024).

Em razão dessa tutela célere e incisiva, o art. 562 do CPC/2015 admite que o juiz ordene a recomposição liminar da posse sem prévia oitiva da parte contrária, desde que a petição inicial esteja acompanhada de documentação minimamente capaz de evidenciar os requisitos previstos no art. 561. Caso o material apresentado não seja suficiente, o magistrado pode exigir justificção prévia, mediante prova testemunhal, ocasião em que o réu será citado para a audiência correspondente. A doutrina e a jurisprudência observam, entretanto, que a prova documental deve ser apreciada com extrema cautela, já que os elementos essenciais do interdito - a existência da posse, as modalidades de ofensa possessória e a data da ocorrência - constituem fatos que raramente emergem de forma adequada em documentos.

Com frequência, tenta-se sustentar o pedido liminar com base em títulos de domínio, declarações unilaterais de terceiros ou reproduções de peças oriundas de outros processos, esses meios, contudo, em regra, não possuem aptidão probatória suficiente para legitimar a concessão imediata da tutela possessória. Mesmo que as declarações de terceiros sejam colhidas em cartório, não substituem o depoimento testemunhal colhido diretamente pelo juiz sob o crivo do contraditório. Da mesma forma, os títulos de propriedade, por sua natureza, pouco influem na análise da liminar possessória, já que não se discute, nesses casos, o direito dominial, mas a efetividade da posse como dado fático (Theodoro Júnior, 2024).

Convém ressaltar a diferença entre a chamada ação de força nova e a de força velha. Na primeira, a concessão liminar decorre da simples comprovação da agressão recente à posse, dispensando-se a demonstração de perigo de dano, pois a lógica que rege a medida se aproxima daquela das tutelas de evidência previstas no art. 311 do CPC/2015. Assim, demonstrado o esbulho recente, a proteção deve ser concedida prontamente. Na segunda hipótese, embora a liminar ainda seja juridicamente possível, sua concessão depende da observância dos requisitos próprios da tutela antecipada estabelecida no art. 300 do CPC, e pode, em certos casos, subordinar-se à audiência de mediação exigida nas ações possessórias coletivas, prevista no art. 565 (Brasil, 2015).

No que diz respeito ao poder decisório do magistrado, algumas decisões sugerem que ele disporia de ampla liberdade para conceder ou negar a tutela liminar nas ações possessórias. Tal entendimento, porém, não encontra respaldo teórico ou legal, a legislação concede ao possuidor o direito à proteção liminar, desde que comprovados os elementos

essenciais - posse, agressão e data da ocorrência - e, uma vez preenchidos esses requisitos, a tutela não pode ser recusada. Da mesma forma, se tais elementos não estiverem suficientemente demonstrados, não há espaço para a concessão. Nas ações de força nova, essa vinculação é ainda mais intensa, pois o principal efeito material da posse consiste justamente em assegurar a imediata recomposição da situação fática sempre que o possuidor for vítima de esbulho ou turbação. A razão de existir do procedimento especial, aliás, está na garantia de uma tutela satisfativa desde o início da demanda (*initio litis*) (Theodoro Júnior, 2024).

A decisão liminar deve ser motivada em bases fáticas e jurídicas, como toda deliberação judicial, a única flexibilização admitida diz respeito ao grau de exigência da prova, já que se trata apenas de resguardar provisoriamente o estado de coisas até o julgamento final. Essa atenuação, no entanto, jamais autoriza o emprego do arbítrio judicial nem legitima qualquer forma de discricionariedade ampla (Theodoro Júnior, 2024).

Após solucionada a questão liminar, o processo prossegue em sua marcha ordinária. Quando a liminar é concedida de imediato, a citação do réu ocorre somente após o cumprimento da ordem de manutenção ou reintegração. Se houver necessidade de justificação prévia, a citação antecede a audiência e, encerrada essa fase, com ou sem deferimento da medida liminar, inicia-se o prazo de contestação, cujo termo inicial decorre da intimação pessoal do réu, que pode ser realizada inclusive no momento da execução da própria liminar. Caso o demandado já esteja representado por advogado, a intimação pode ser dirigida ao procurador constituído, independentemente de poderes especiais, pois a lei exige apenas intimação, e não nova citação.

A legislação ainda estabelece tratamento específico quando a parte ré é pessoa jurídica de direito público, impondo que nenhuma liminar possessória seja deferida contra o Poder Público sem prévia oitiva de seus representantes judiciais, conforme o parágrafo único do art. 562 do CPC/2015. A decisão que resolve a matéria liminar possui natureza interlocutória e, por isso, é passível de impugnação por agravo de instrumento, já que integra o conjunto das tutelas provisórias expressamente listadas no art. 1.015, inciso I, do CPC (Brasil, 2015).

3.5 Possessória sem necessidade de resolução judicial prévia

A tutela da posse manifesta-se em duas esferas distintas, uma situada fora do aparato jurisdicional do Estado e outra que se projeta no âmbito do Poder Judiciário. A proteção extrajudicial corresponde à possibilidade de o possuidor reagir autonomamente, sem recorrer previamente ao juiz, para conter ou afastar agressões que estejam comprometendo a sua esfera

possessória. Assim como no Direito Penal se admite, em hipóteses extremas, a utilização de meios próprios para repelir injusta agressão, também no Direito Civil se reconhece que o possuidor pode agir diretamente para preservar sua situação de fato quando ela é alvo de ataque atual.

O referido mecanismo de salvaguarda privada recebe a denominação de legítima defesa da posse, instituto cuja legitimidade depende da observância rigorosa dos mesmos pressupostos exigidos para a legítima defesa prevista no direito penal. A reação do possuidor deve ocorrer imediatamente, enquanto a agressão ainda se encontra em curso, e a intensidade dos atos empregados na proteção não pode exceder o necessário para impedir a continuação da turbação ou para recuperar a posse esbulhada. É o que estabelece o § 1º do art. 1.210 do Código Civil, ao prever que o possuidor turbado ou esbulhado pode manter-se ou reaver-se por seus próprios meios, desde que atue prontamente e limite sua conduta ao indispensável para afastar a ofensa possessória.

Por essa razão, a doutrina também identifica a figura como desforço imediato ou desforço incontinenti, expressões que revelam tanto a exigência de simultaneidade entre a agressão e a reação quanto a necessidade de autocontenção no emprego da força. A autotutela possessória, portanto, só se legitima quando exercida no exato instante em que os atos violadores estão ocorrendo, não servindo para remediar situações que apenas posteriormente chegam ao conhecimento do possuidor, já consolidadas no plano fático.

Superado esse momento inicial, seja porque o ataque à posse já se consumou, seja porque o possuidor não pôde utilizar-se de meios próprios para impedir o dano ou restaurar sua esfera de atuação, desaparece a possibilidade de autotutela. Nesse caso, a proteção da posse passa necessariamente a depender da atuação estatal, mediante provocação do interessado. A tutela jurisdicional torna-se então o instrumento apto para reprimir o esbulho, conter a turbação ou prevenir a ameaça, razão pela qual se afirma que, a partir desse ponto, a defesa possessória insere-se no domínio judicial (Stanley, 2025).

3.6 A autonomia da vontade no campo e a eficácia imediata da cláusula resolutiva: justificativas econômicas e processuais para o recorte rural na retomada possessória

A presente análise técnica e jurídica tem por escopo fundamentar, de maneira detalhada, a teoria que propõe a validade e a eficácia imediata da cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de imóveis rurais, legitimando a ação possessória como instrumento célere de retomada do bem. O recorte metodológico proposto, consistente na

distinção ontológica e econômica entre o imóvel rural e o urbano, não constitui mero preciosismo acadêmico, mas reflete uma necessidade premente do mercado de terras brasileiro, caracterizado pela assimetria de financiamento e pela predominância de contratos paritários de alto risco entre particulares.

O mercado imobiliário brasileiro opera sob duas lógicas financeiras antagônicas. No espectro urbano, a aquisição da propriedade é historicamente alavancada por um sólido Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e, mais recentemente, pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), ambos dotados de mecanismos de garantia fiduciária que asseguram a liquidez e a circulação do crédito. No espectro rural, contudo, observa-se um vácuo institucional de crédito para aquisição de terras, o que obriga os próprios proprietários a assumirem o papel de agentes financiadores diretos da transação, estruturando operações típicas de *vendor finance*.

A corrente central defendida sustenta que a transposição automática de entendimentos jurisprudenciais protetivos, concebidos para a tutela da moradia urbana enquanto bem existencial e para a proteção do consumidor hipossuficiente, como a exigência de prévia resolução judicial do contrato para a reintegração de posse, produz graves distorções quando aplicada a contratos empresariais rurais. Tal aplicação indiscriminada compromete a função social da propriedade produtiva, eleva o custo da terra e desestimula a concessão de prazos longos para pagamento, com efeitos negativos diretos sobre a dinâmica econômica do agronegócio (Artico, 2024).

Este estudo estrutura-se na convergência entre a Análise Econômica do Direito e a Dogmática Civilista Contemporânea, demonstrando que a Ação de Reintegração de Posse, fundada na operação de pleno direito da cláusula resolutiva expressa prevista no art. 474 do Código Civil, revela-se a técnica processual mais compatível com os riscos inerentes ao *vendor finance* e com a diretriz de intervenção mínima do Estado nas relações empresariais, positivada pela Lei nº 13.874/2019.

Nesse contexto, a primeira e mais relevante justificativa para o tratamento jurídico diferenciado do contrato de compra e venda rural reside na própria estrutura de capital que viabiliza essas transações. A ausência de instituições financeiras no financiamento da aquisição da terra conforma um ecossistema contratual singular, no qual o vendedor assume riscos que, no meio urbano, são ordinariamente absorvidos por grandes conglomerados bancários.

Ao contrário da percepção difundida de que o agronegócio constitui um setor amplamente financiado, a realidade do crédito rural brasileiro revela-se profundamente

segmentada. O Sistema Nacional de Crédito Rural concentra seus recursos majoritariamente nas linhas de custeio e de investimento produtivo, destinadas à aquisição de insumos, máquinas e infraestrutura, ao passo que oferece recursos residuais ou inexistentes para o financiamento da aquisição do imóvel rural destinado à agricultura comercial de média e grande escala (Lopes; Lowery; Peroba, 2016).

Estudos do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada e dados oficiais corroboram que, a partir da década de 1990, o Estado brasileiro promoveu uma retirada progressiva do financiamento direto à aquisição de terras, passando a priorizar políticas voltadas à modernização tecnológica e ao custeio da produção agrícola (Ribeiro; Conceição, 2019). As linhas remanescentes de crédito fundiário, como o Programa Nacional de Crédito Fundiário - PNCF, criado pela Lei complementar Lei Complementar nº 93, de 04 fevereiro de 1998, apresentam orientação eminentemente social, vinculada à reforma agrária e à agricultura familiar, com limites patrimoniais e de renda que afastam sua aplicação às transações típicas de terras produtivas exploradas em escala empresarial (Governo do Brasil, 2025).

O PNCF, também conhecido como Terra Brasil, é a principal linha voltada especificamente à aquisição de imóvel rural — porém com vocação social e familiar, não empresarial, e cujo limite da linha de crédito disponível é de R\$ 306.044,77 (trezentos e sessenta e quatro reais e setenta e sete centavos).

A tabela abaixo sintetiza a disparidade estrutural entre os mercados, evidenciando a necessidade de mecanismos processuais distintos para a tutela das relações jurídicas firmadas no âmbito rural:

Característica	Mercado Imobiliário Urbano	Mercado de Terras Rurais (Comercial)
Fonte de Financiamento	Bancos (Caixa, BB, Privados) via SFH/SFI.	Capital Próprio do Vendedor (<i>Vendor Finance</i>) ou <i>Tradings</i> .
Prazo Médio	30 a 35 anos.	3 a 10 anos (pagamento em safras).
Garantia Predominante	Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97).	Hipoteca ou Cláusula Resolutiva na Escritura.

Risco do Credor	Diluído no sistema financeiro	Concentrado no vendedor (risco total do negócio).
Natureza do Bem	Moradia (Bem de consumo/existencial).	Fator de Produção (Bem de capital).
Retomada em Inadimplemento	Extrajudicial e Célere (Leilão de Alienação Fiduciária).	Judicial e Morosa (se exigida ação de resolução prévia).

Conforme aponta a literatura especializada, cerca de 72% do financiamento do setor agrícola em determinados períodos provém de fontes externas ao sistema bancário oficial, sendo o financiamento entre particulares uma engrenagem vital do mercado de terras brasileiro (Lopes; Lowery; Peroba, 2016). Sem o “banco” para intermediar a compra da terra, o vendedor é forçado a conceder prazo ao comprador, parcelando o preço em safras anuais.

Diante dessa lacuna bancária, consolidou-se no Brasil a prática do *vendedor finance* (financiamento pelo vendedor). Nessa modalidade, o proprietário rural aliena sua fazenda mediante o recebimento de uma entrada, parcelando o saldo remanescente em prestações anuais, frequentemente indexadas à cotação de commodities agrícolas, como a soja ou a arroba do boi (Acuña, 2015).

Tal prática expõe o vendedor a um risco duplo e estruturalmente complexo. De um lado, assume-se o risco de crédito puro, decorrente da eventual insolvência do comprador. De outro, o vendedor fica igualmente submetido ao risco inerente à performance agrícola, pois o adimplemento das parcelas depende, em regra, do êxito da atividade produtiva desenvolvida justamente no imóvel negociado, de modo que quebras de safra, adversidades climáticas ou falhas de gestão repercutem de forma direta e imediata sobre a capacidade de pagamento do adquirente (Luz, s.d.).

A doutrina observa que, sob a vigência de interpretações jurídicas que exigiam a prévia propositura de ação de resolução contratual — com duração média entre cinco e dez anos —, o *vendedor finance* convertia-se em verdadeira armadilha econômica. O comprador inadimplente permanecia na posse do imóvel durante todo o trâmite processual, colhendo safras e auferindo lucros, enquanto o vendedor suportava a indisponibilidade simultânea do capital e da terra (Luz, s.d.).

Essa assimetria cria um incentivo perverso ao inadimplemento estratégico. O comprador racional, ciente da morosidade e da burocracia inerentes à retomada da posse, tende a priorizar o pagamento de credores dotados de garantias mais robustas — como instituições financeiras financiadoras de máquinas agrícolas ou *tradings* de insumos, que operam por meio de Cédulas de Produto Rural (CPR) com liquidação física — relegando o vendedor da terra à última posição na ordem de pagamentos.

Nesse contexto, o problema adquire relevo teórico e prático na medida em que busca restaurar o equilíbrio dessa equação econômica. Se o vendedor atua, na prática, como financiador da atividade produtiva nacional, ele necessita dispor de instrumentos processuais de retomada tão eficazes quanto aqueles detidos pelas instituições financeiras. A cláusula resolutiva expressa surge, precisamente, como esse instrumento de paridade.

A segunda coluna de sustentação do recorte rural da tese reside na distinção constitucional entre a função social da propriedade urbana e a da propriedade rural. O argumento de que o “direito à moradia” não se projeta automaticamente sobre transações envolvendo grandes imóveis rurais revela-se juridicamente preciso, afastando a aplicação mecânica de normas protetivas concebidas para o teto familiar urbano.

No âmbito urbano, a função social da propriedade encontra-se diretamente vinculada ao direito à cidade e à moradia digna, conforme previsto nos arts. 6º e 182 da Constituição Federal de 1988 (Artico, 2024). A jurisprudência protetiva, cristalizada na Súmula 76 do Superior Tribunal de Justiça e no Decreto-Lei nº 745/1969, formou-se nesse contexto específico, com o objetivo de evitar que famílias fossem desalojadas de seus lares em loteamentos urbanos sem a oportunidade derradeira de purgar a mora ou sem o crivo de uma sentença judicial constitutiva (Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, 2010). O bem imóvel urbano, nesse cenário, assume a condição de extensão da própria personalidade humana.

Diametralmente oposta é a lógica que rege a função social do imóvel rural, definida no art. 186 da Constituição Federal. A propriedade rural cumpre sua função quando atende ao aproveitamento racional e adequado, à utilização sustentável dos recursos naturais, à observância das normas trabalhistas e à exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores, tendo a produção como eixo central (Artico, 2024).

Nesse contexto, a moradia não constitui o elemento nuclear da tutela constitucional, mas sim a produtividade. A terra rural configura-se como ativo de capital e meio de produção empresarial. Assim, quando um comprador adquire uma fazenda de grande extensão para

exploração agrícola e deixa de adimplir as parcelas pactuadas, não se está diante de risco social de desabrigo, mas da retenção indevida de capital produtivo pertencente a terceiro.

A manutenção de um devedor contumaz na posse de imóvel rural, sob o pretexto genérico de proteção social, acaba por violar a própria função social da propriedade. Uma terra ocupada por quem não paga e, muitas vezes, não dispõe de capital de giro para produzir em razão da insolvência, tende à improdutividade ou à subutilização. A retomada imediata da posse pelo vendedor, ao contrário, permite que o ativo retorne ao circuito produtivo ou ao mercado, atendendo ao interesse coletivo da produtividade agrícola e da eficiência econômica (Ártico, 2024).

A doutrina agrária moderna e os tribunais superiores começam a reconhecer que a proteção paternalista do Estatuto da Terra e as súmulas de direito imobiliário urbano não se aplicam a contratos entre grandes produtores (*players* paritários), nos quais prevalecem a autonomia da vontade e a gestão de riscos empresariais (Schmitt, 2024).

O Código Civil de 2002 é cristalino em seu art. 474: “A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”. A intenção do legislador foi conferir às partes o poder de convencionar o fim do contrato automaticamente em caso de inadimplemento, sem necessidade de intervenção estatal.

Contudo, a jurisprudência brasileira, influenciada pelo dirigismo contratual e pela proteção ao hipossuficiente, esvaziou esse dispositivo por décadas. A Súmula 76 do STJ (“A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”) e a interpretação extensiva do Decreto-Lei n. 745/1969 consolidaram o entendimento de que, mesmo com cláusula expressa, a resolução do contrato exigia sentença judicial (Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, 2010).

Essa interpretação transformava a ação de reintegração de posse em um pedido acessório, possível apenas após o trânsito em julgado da ação de rescisão contratual. Para o mercado rural, isso significava anos de espera, com o imóvel “travado” judicialmente, sujeito a invasões, degradação ambiental e perda de valor de mercado (Luz, s.d.).

A promulgação da Lei da Liberdade Econômica (Lei n. 13.874/2019) trouxe novos ares hermenêuticos. Ao estabelecer os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual (art. 421, parágrafo único, do CC), a lei reforçou a validade dos pactos em relações paritárias civis e empresariais (Revista de Direito Civil e das Famílias – Fórum, 2020).

No contexto rural, os atores geralmente são proprietários de terras ruais com amplo histórico de atuação, que conhecem do negócio e de suas especificidades, principalmente

quanto a preço e responsabilidades contratuais de pagamento, o que faz diminuir o argumento da vulnerabilidade. Se as partes pactuaram livremente que o não pagamento da parcela “safra 2024” acarretaria a imediata resolução do contrato e a desocupação do imóvel, o Estado não tem legitimidade para intervir e impor a manutenção do contrato contra a vontade expressa dos contratantes (Santos, 2020).

O ponto de inflexão decisivo para este estudo reside no julgamento do Recurso Especial n. 1.789.863/MS pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, que marcou a superação da tradição jurisprudencial da chamada “imprescindibilidade da ação de resolução” nos contratos dotados de cláusula resolutiva expressa (Cognijus, s.d.). Nesse precedente paradigmático, consolidou-se o entendimento de que é juridicamente admissível o manejo direto da ação possessória de reintegração de posse com fundamento na cláusula resolutiva expressa decorrente do inadimplemento contratual, sendo desnecessário o ajuizamento prévio de demanda específica destinada à resolução do contrato (Buscador Dizer o Direito, s.d.).

Na fundamentação do acórdão, o Ministro Relator Marco Buzzi destacou que o ordenamento jurídico não impõe, como regra absoluta, a resolução judicial do compromisso de compra e venda em todas as hipóteses de inadimplemento. Ao revés, a exigência de uma ação judicial destinada apenas a declarar um efeito que a própria lei já atribui “de pleno direito” à cláusula resolutiva expressa, nos termos do art. 474 do Código Civil, foi qualificada como uma burocracia ineficiente, incompatível com a autonomia privada e com a racionalidade do sistema processual.

O precedente preservou, contudo, a necessidade de prévia interpelação do devedor como requisito de validade da retomada possessória, exigência voltada à constituição formal da mora e sua conversão em inadimplemento. Realizada a notificação e não purgada a mora no prazo concedido, opera-se a resolução contratual, a posse passa a ostentar caráter injusto, configurando-se o esbulho, o que autoriza o imediato manejo da ação de reintegração de posse (Superior Tribunal de Justiça, 2021).

Trata-se, assim, de um julgado central para a construção da tese, verdadeiro ponto de viragem jurisprudencial, ao alinhar o processo civil à realidade econômica do mercado de terras e permitir que o vendedor recupere com celeridade o ativo imobiliário para reinscrevê-lo no ciclo produtivo. Esse julgado será explorado em detalhes no capítulo 4 do presente trabalho.

A escolha da “ação possessória” em detrimento da “ação de resolução contratual cumulada com reintegração” não é apenas uma questão de nomenclatura, mas de rito, tempo e ônus da prova.

Na estrutura do contrato de compra e venda rural com pagamento diferido, a transferência da posse ocorre, geralmente, na assinatura do contrato ou no pagamento da primeira parcela (entrada) (Luz, s.d.). O comprador recebe a posse justa, baseada em título legítimo (o contrato). Contudo, a partir do momento em que ocorre o inadimplemento e a cláusula resolutiva expressa é ativada (após a notificação infrutífera), ocorre a transmutação da natureza da posse. O que era posse justa torna-se posse injusta (precária). O comprador passa a ser um esbulhador da propriedade alheia.

Nesse contexto, a ação de reintegração de posse, prevista nos arts. 560 e seguintes do CPC, concentra-se exclusivamente na verificação fática da posse e na caracterização do esbulho, afastando discussões contratuais laterais. O regime processual admite a concessão de medida liminar de reintegração, seja *inaudita altera parte*, seja após audiência de justificação prévia, o que assegura a celeridade indispensável ao meio rural, especialmente para evitar a perda da janela de plantio da safra (Cognijus, s.d.).

No plano probatório, incumbe ao vendedor demonstrar a posse anterior, ainda que de natureza indireta e derivada do contrato, bem como a ocorrência do esbulho, identificado pelo inadimplemento aliado ao termo final da notificação não atendida, além da data em que o esbulho se configurou e da consequente perda da posse. Essa delimitação objetiva da prova contribui para a racionalização do procedimento e para a redução de controvérsias desnecessárias.

Sob perspectiva da eficiência econômica, a via possessória revela-se particularmente adequada por evitar a discussão prolongada acerca de culpas contratuais complexas, típicas das ações de resolução, concentrando-se na objetividade do inadimplemento e na incidência da cláusula resolutiva expressa. Com isso, o processo tende a ser mais célere, menos custoso e mais funcional à lógica produtiva do imóvel rural.

Tribunais de estados com forte vocação agrícola, como o Tribunal de Justiça de Mato Grosso e o Tribunal de Justiça de Goiás, já vinham sinalizando essa orientação antes mesmo do pronunciamento do Superior Tribunal de Justiça, ao reconhecerem a validade da cláusula resolutiva como instrumento apto a evitar o enriquecimento sem causa do devedor que explora economicamente a terra sem adimplir o preço ajustado (Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, 2008). A posterior unificação desse entendimento pelo STJ confere a segurança jurídica necessária para que essa técnica se consolide como padrão nos contratos agrários.

Outrossim, é prática comum que o preço da terra seja fixado em “sacas de soja” ou “arrobas de boi”, convertidas em moeda na data do pagamento, atrelando o contrato à

volatilidade das commodities. Se o preço da soja dispara, a dívida do comprador aumenta em reais; se cai, diminui. Essa complexidade financeira exige que a cláusula resolutive seja consistente. Em cenários de crise cambial ou quebra de safra, o comprador pode tentar utilizar a teoria da imprevisão para revisar o contrato e manter-se na posse. Por seu turno, em contratos empresariais rurais, a variação de preço e os riscos climáticos constituem riscos inerentes ao negócio (*alea normal*), não autorizando a revisão, mas sim a resolução e a retomada (Bueno, 2021).

Frequentemente, a safra futura do comprador já está penhorada ou cedida via CPR para *tradings* e fornecedores de insumos (barter) (Terramagna, s.d.). Se o vendedor da terra não dispuser de mecanismo rápido de retomada do imóvel, corre o risco de ver a produção da “sua” terra ser colhida e entregue a terceiros (bancos/*tradings*), ficando sem a terra e sem o pagamento. A eficácia imediata da cláusula resolutive permite ao vendedor estancar essa “sangria” patrimonial, retomando a posse antes que os frutos sejam desviados para outros credores quirografários ou com garantias sobre a produção.

A presente tese encontra sólido respaldo tanto na realidade econômica brasileira quanto na mais recente orientação jurisprudencial da Corte Superior, evidenciando que o recorte rural não constitui mera opção metodológica, mas uma exigência estrutural. A inexistência de linhas institucionais de crédito adequadas para a aquisição de terras rurais impõe, de forma recorrente, que o próprio vendedor assumo o financiamento do negócio na lógica do *vendor finance*, arcando com riscos econômicos manifestamente desproporcionais e sem a proteção típica do sistema bancário.

Essa assimetria é agravada pela própria natureza jurídica e econômica do imóvel rural, que, diversamente do imóvel urbano destinado à moradia, qualifica-se como bem de capital, cuja função social se concretiza por meio da produtividade. A tutela excessiva do adquirente inadimplente, nesse contexto, não protege a função social da terra, mas estimula a improdutividade e potencializa riscos sistêmicos no mercado fundiário, ao deslocar integralmente o ônus econômico para o vendedor (Artico, 2024).

Sob esse prisma, revela-se inadequada a transposição automática de categorias normativas concebidas para o ambiente urbano, diretamente para contratos rurais de grande envergadura econômica. A superação dessa ingerência na autonomia privada contratual encontra fundamento direto na Lei da Liberdade Econômica (Lei n.º 13.874/2019), que reforça o dever de respeito aos contratos paritários e à alocação de riscos livremente pactuada entre agentes econômicos dotados de equivalência material (Revista de Direito Civil e das Famílias – Fórum, 2020).

No plano processual, a viabilidade da tese é reforçada pelo precedente firmado no Recurso Especial n.º 1.789.863/MS, que legitima o manejo direto da ação possessória fundada em cláusula resolutiva expressa como técnica juridicamente adequada, célere e economicamente racional para a retomada do imóvel rural. Ao permitir a recuperação do bem em tempo compatível com o ciclo produtivo da safra, o precedente alinha a tutela jurisdicional à realidade agrária e aos imperativos econômicos do setor.

Ao sustentar essa construção, o presente trabalho não se limita à solução pontual de um conflito individual, mas contribui de modo relevante para a modernização do Direito Civil e para o fortalecimento da segurança jurídica do mercado de terras no Brasil, promovendo um ambiente negocial no qual a palavra empenhada, a autonomia privada e a responsabilidade contratual reassumem posição central.

Comparativo Jurisprudencial sobre Cláusula Resolutiva:

Tribunal / Órgão	Entendimento Tradicional (Antigo)	Entendimento Moderno (Pós-2021)	Fundamento Principal
STJ (Súmula 76)	Ineficácia da cláusula resolutiva sem sentença judicial prévia.	Validade plena da cláusula expressa; desnecessidade de ação de resolução.	Art. 474 CC + Lei da Liberdade Econômica (REsp 1.789.863/MS).
Tribunais (TJMT/TJGO)	Oscilação; tendência a exigir ação de rescisão.	Acolhimento da reintegração imediata em liminar.	Costumes mercantis e celeridade do agronegócio.
Doutrina Clássica	Contrato de Compromisso é irrevogável sem intervenção judicial.	Autonomia da vontade em contratos paritários prevalece.	Natureza empresarial do contrato rural.

O ciclo típico do *vendor finance* nos contratos de compra e venda de imóveis rurais inicia-se na fase de negociação, em que vendedor e comprador convencionam o preço da terra com referência direta à produção agrícola, usualmente expresso em sacas de soja, esse ajuste é formalizado contratualmente com a previsão de pagamento parcelado ao longo de várias safras, em ciclos produtivos, acompanhado da inserção de cláusula resolutive expressa como mecanismo de proteção do crédito do alienante. A partir da celebração do contrato, o comprador é imediatamente imitado na posse do imóvel, passando a explorar economicamente a terra desde o primeiro ciclo agrícola.

Durante as primeiras safras, concentram-se os riscos estruturais do modelo. A capacidade de pagamento do comprador torna-se diretamente dependente do êxito da atividade agrícola, de modo que quebras de safra comprometem a colheita e reduzem drasticamente a disponibilidade do produto devido ao vendedor. Soma-se a isso a prática recorrente do desvio da produção, quando o adquirente destina a soja a operações de *barter*⁵ com *tradings* ou terceiros, priorizando outros compromissos financeiros em detrimento do pagamento da terra. A volatilidade dos preços agrícolas agrava esse cenário, pois quedas significativas na cotação frequentemente levam o comprador a pleitear revisões contratuais, transferindo novamente o risco de mercado ao vendedor.

Diante do inadimplemento, o vendedor promove a notificação do comprador para purgar a mora, etapa indispensável para a incidência plena da cláusula resolutive expressa. A partir desse momento, colocam-se em contraste dois caminhos de retomada do imóvel. Na via tradicional, o vendedor é compelido a ajuizar ação de resolução contratual, procedimento que pode se arrastar por cinco a dez anos, período no qual a terra permanece sob exploração do inadimplente, frequentemente com degradação do solo e perda de valor econômico. Na via proposta pela tese, a cláusula resolutive expressa autoriza o manejo direto da ação possessória, viabilizando a concessão de liminar em prazo de meses, com recuperação célere da posse e preservação do ativo produtivo.

⁵ Na prática, a operação de *barter* estrutura-se como uma modalidade de crédito rural lastreada na confiança comercial e na capacidade econômica do produtor. Inicialmente, é concedida uma linha de crédito vinculada ao histórico de relacionamento e à aptidão de pagamento do agricultor. Para formalizar a operação, emite-se a Cédula de Produtor Rural (CPR), por meio da qual o produtor se compromete a entregar, ao final do ciclo produtivo, uma quantidade previamente definida de produto agrícola à distribuidora de insumos. Ao longo da safra, o produtor realiza a retirada gradual dos insumos necessários ao cultivo, registrando cada operação por meio de notas de romaneio e comprovantes de entrega. Concluído o período produtivo, a distribuidora procede ao fechamento da operação, apurando todos os insumos fornecidos e efetuando o acerto de contas correspondente. Com isso, é emitida a autorização de baixa da CPR, liberando o produtor da obrigação assumida. Trata-se de uma negociação ágil e funcional, que confere eficiência ao financiamento da atividade agrícola ao reduzir significativamente a burocracia típica das instituições financeiras tradicionais, permitindo ao produtor otimizar o tempo e concentrar seus esforços na condução da produção (Portal Maripá, 2023).

Pode-se registrar, ainda que de modo incidental, que diante desse cenário de escassez de crédito institucional para aquisição de imóveis rurais e da própria instabilidade jurisprudencial quanto à eficácia prática da cláusula resolutiva expressa para fins de retomada pela via possessória, tem-se difundido entre produtores e investidores o recurso à alienação fiduciária em garantia como instrumento alternativo de estruturação do negócio. Trata-se de mecanismo pelo qual o adquirente recebe desde logo a posse direta e a fruição econômica do imóvel, mas a propriedade resolúvel é transferida ao credor fiduciário – que, no contexto do *vendor finance*, pode ser o próprio vendedor –, permanecendo o devedor apenas com a expectativa de consolidação dominial após o integral pagamento do preço. A dívida subsiste de forma autônoma, e a garantia do cumprimento da obrigação é o próprio imóvel objeto da compra e venda. Em caso de inadimplemento, a lei autoriza a consolidação extrajudicial da propriedade em nome do credor e a subsequente retomada do bem por procedimento célere e objetivo, dispensando longa discussão judicial sobre resolução contratual. Esse modelo revela-se particularmente funcional no ambiente rural, pois confere maior segurança jurídica ao financiador, reduz o risco de imobilização do capital por anos e preserva a vocação produtiva da terra, permitindo que o ativo seja rapidamente reinserido no ciclo econômico caso o comprador não honre suas obrigações.

CAPÍTULO 4 – ESTADO DA ARTE DA JURISPRUDÊNCIA SOBRE CLÁUSULA RESOLUTIVA E TUTELA POSSESSÓRIA

Este capítulo tem por finalidade mapear, com rigor dogmático e recorte empírico, o estado da arte da jurisprudência brasileira acerca da cláusula resolutiva expressa e de sua articulação com a tutela possessória nos contratos de compra e venda de imóveis, com especial atenção às consequências práticas da escolha entre (i) a exigência de prévia resolução judicial e (ii) a admissão de uma via possessória autônoma fundada na resolução extrajudicial, após verificada a mora e, notificado, o devedor não purgá-la. A proposta não é apenas descrever decisões, mas compreender como se formaram, se consolidaram e se transformaram padrões decisórios que, por décadas, condicionaram a retomada do bem à sentença constitutiva e, mais recentemente, passaram a reconhecer maior eficácia à cláusula resolutiva pactuada, sobretudo após a virada operada no REsp 1.789.863/MS.

A análise jurisprudencial aqui desenvolvida parte do reconhecimento de que, no Direito brasileiro contemporâneo, a produção de sentido normativo não se esgota na lei, mas sim se completa na prática decisória dos tribunais. Por isso, o capítulo se inicia com a reconstrução do sistema de precedentes do CPC/2015, destacando o deslocamento institucional que impõe aos tribunais o dever de coerência, estabilidade e integridade, e, aos intérpretes, a tarefa de separar fundamentos determinantes de argumentos laterais. Tal moldura é indispensável porque a controvérsia sobre cláusula resolutiva e reintegração de posse não foi resolvida por um único dispositivo, mas por uma trajetória jurisprudencial marcada por generalizações, falta de diferenciação entre regimes legais (loteamentos, imóveis não loteados, incorporações) e, muitas vezes, por confusão entre interpelação para mora e ação judicial de resolução.

Na sequência, o capítulo examina a posição tradicional, em que predominou a compreensão de que, mesmo existindo cláusula resolutiva expressa, a extinção do compromisso dependeria de pronunciamento judicial prévio, por razões associadas à boa-fé objetiva, à função social do contrato, ao receio de autotutela e à necessidade de contraditório antes da perda do imóvel. Essa orientação, reproduzida amplamente pelos tribunais estaduais, moldou por longo período a prática forense, uma vez que a tutela possessória foi tratada como mero efeito consequencial da sentença resolutória, e não como instrumento autônomo de proteção do possuidor indireto que, diante do inadimplemento, passa a enfrentar posse precária e potencial esbulho.

O ponto de inflexão é analisado no tópico dedicado à virada jurisprudencial do REsp 1.789.863/MS, que reposiciona o debate ao retomar o dado normativo central do art. 474 do Código Civil e ao reconhecer que a exigência de judicialização prévia não decorre, como regra, do sistema legal, mas de uma construção pretoriana formada a partir de contextos específicos e posteriormente generalizada. A partir daí, passa a ganhar destaque uma leitura que prestigia a autonomia privada e a eficiência, sem suprimir garantias mínimas do devedor, pois permanece essencial a mora e a concessão de prazo para a purgação. Em termos metodológicos, o capítulo também evidencia que a virada não elimina o controle judicial, mas desloca seu momento, em vez de exigir tutela constitutiva sempre antes, admite-se a produção de efeitos extrajudiciais e reserva-se o Judiciário para a revisão de exceções (abuso, adimplemento substancial, vícios, consumerismo), quando efetivamente alegadas e demonstradas.

Por fim, o capítulo aprofunda um eixo decisivo para a tese: a vulnerabilidade estrutural do vendedor rural nos contratos de compra e venda financiados pelo próprio alienante (*vendor finance*). A jurisprudência examinada revela que, no campo, o vendedor frequentemente assume riscos equivalentes aos de uma instituição financeira, mas sem os mecanismos de garantia e de execução típicos do sistema bancário, ficando exposto à imobilização prolongada do capital e à exploração econômica do imóvel por quem inadimpliu. Ao reconstruir casos paradigmáticos julgados pelo STJ, o texto demonstra que a discussão sobre cláusula resolutiva e tutela possessória não é meramente formal, pois define, na prática, se o inadimplemento gera uma resposta tempestiva compatível com o ciclo produtivo rural ou se se converte em incentivo à mora estratégica, com deterioração do bem, desorganização do mercado fundiário e transferência indevida de custos ao vendedor-financiador.

Desta forma, este capítulo organiza a evolução jurisprudencial em três movimentos-tradição judicializante, virada legalista com desjudicialização condicionada e leituras sensíveis ao contexto econômico do *vendor finance* rural -, oferecendo o arcabouço teórico e decisório necessário para, no desenvolvimento posterior, avaliar criticamente a coerência do sistema e sustentar, com base em precedentes e em racionalidade econômica, a adequação da tutela possessória como via de efetivação da cláusula resolutiva expressa.

4.1 O Sistema de precedentes instituído pelo CPC/2015

A compreensão científica do direito ultrapassa em muito a leitura meramente lógica dos dispositivos legais ou a reconstrução da vontade do legislador cristalizada no texto

normativo. O fenômeno jurídico não se exaure no comando positivado, se configurando verdadeiramente no processo de sua concretização perante as situações da vida. O direito, portanto, não antecede a experiência, mas adquire existência quando é aplicado; constitui-se paulatinamente, caso a caso, pela atividade hermenêutica do intérprete. Desse modo, a normatividade jurídica deixa de ocupar a posição de fundamento originário para se apresentar como produto da atuação jurisdicional. Sob a ótica jurisprudencialista, o direito não antecede a experiência social, mas se constrói e se revela no próprio processo de aplicação judicial, convertendo-se em experiência efetivamente vivida. É, portanto, na decisão judicial específica que o direito adquire existência concreta, manifestando-se como realidade dinâmica e atual - o verdadeiro momento em que a juridicidade se torna presente e operante.

Tal fenômeno se articula com o chamado judicialismo, que, no campo da filosofia do direito contemporânea, ocupa posição central na definição ontológica do próprio conceito de direito. Abandona-se a visão segundo a qual o direito seria mera realidade pré-estabelecida, algo estático que o jurista deveria descobrir. A perspectiva jurisprudencialista amplia o horizonte teórico, concebendo o direito como obra humana continuamente construída, sempre inacabada e renovada pelo agir interpretativo. De acordo com uma importante corrente filosófica, o direito não é algo fixo ou preexistente, mas sim um processo contínuo de criação e recriação, intimamente ligado ao desenvolvimento da própria essência humana. Esse trabalho permanente do direito reflete o esforço constante do ser humano em moldar sua realidade e identidade, ajustando as normas e valores à medida que sua compreensão sobre si mesmo e o mundo ao seu redor evolui (Coelho, 2019).

Ao aplicar o texto legislado às situações concretas, o magistrado não apenas declara o conteúdo da norma, mas exerce atividade criativa, distinta daquela do legislador, porém complementar a ela, sua função não autoriza a negação da vontade legislativa, mas exige que ele a complete, ajustando-a às necessidades da ordem jurídica enquanto sistema coerente e unitário. A interpretação judicial, portanto, torna-se instrumento de atualização permanente do direito, adaptando formulações abstratas às contingências de um mundo social dinâmico.

Em um ordenamento jurídico historicamente filiado ao *civil law*, como o brasileiro, a jurisprudência jamais ocupou, em sua configuração tradicional, o lugar de fonte primária do direito. Ainda assim, na atividade hermenêutica e na aplicação concreta da lei, sua presença sempre foi decisiva, seja para suprir lacunas normativas, seja para promover a uniformização interpretativa das normas (princípios e regras) que compõem o direito positivo. Nesse modelo, mesmo com a evolução da técnica própria do *civil law*, o processo moderno passou a conferir

centralidade à segurança jurídica, valor constitucional estruturante do Estado Democrático de Direito (Strätz, 2015).

Com o passar do tempo, entretanto, a própria ordem jurídica passou a reconhecer à jurisprudência uma força normativa crescente, especialmente após a positivação do regime dos precedentes obrigatórios (CF, art. 103-A; CPC, art. 927), esse movimento aproximou o sistema brasileiro, ainda que de maneira assimétrica, do modelo do *common law*, afastando a visão tradicional que negava à jurisprudência qualquer caráter de fonte do direito. Ainda que não atinja o status de fonte originária, posição reservada, no constitucionalismo brasileiro, exclusivamente à lei formal (CF, art. 5º, II), a jurisprudência passou a desempenhar função decisiva na concretização das normas legais.

O Código de Processo Civil de 2015 conferiu ao debate sobre precedentes judiciais um destaque até então inédito no sistema jurídico brasileiro, incorporando elementos estruturantes provenientes do *common law*, tradição originária do direito inglês, essa matriz jurídica parte do pressuposto de que decisões reiteradas, construídas a partir de casos semelhantes de fato e de direito, podem ser utilizadas como referência obrigatória ou persuasiva em litígios subsequentes. Em tal sistema, marcado pela força dos costumes e pela autoridade das soluções jurisprudenciais sedimentadas, o direito se forma essencialmente a partir de decisões judiciais sucessivas e coerentes. A resolução de novos conflitos, portanto, decorre da aplicação de um precedente previamente estabelecido, que atua como parâmetro vinculante para casos futuros dotados de identidade relevante (Revista dos Tribunais, 2023).

Nesse cenário, o art. 927 do CPC/2015 estabelece que “os juízes e tribunais observarão” determinadas decisões e orientações institucionais, enumerando, entre elas:

I – as decisões do Supremo Tribunal Federal proferidas em sede de controle concentrado de constitucionalidade; II – os enunciados de súmulas vinculantes; III – os acórdãos proferidos em incidente de assunção de competência, em incidente de resolução de demandas repetitivas e no julgamento de recursos extraordinários e especiais repetitivos; IV – os enunciados das súmulas do STF em matéria constitucional e do Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional; V – a orientação firmada pelo plenário ou pelo órgão especial aos quais o magistrado estiver vinculado.

Contudo, como observa Marinoni (2025), o dispositivo legal reúne categorias profundamente heterogêneas, integrando decisões tomadas no exercício do controle abstrato de constitucionalidade, súmulas, entendimentos produzidos para solucionar controvérsias repetitivas e diretrizes internas dos órgãos colegiados. O ponto crítico é que, apesar de o artigo pretender sistematizar um regime de observância obrigatória, não há nele qualquer referência expressa ao conceito de precedente, tampouco à *ratio decidendi* (isto é, o

fundamento jurídico essencial que sustenta a decisão e lhe confere caráter vinculante) ou aos fundamentos determinantes das decisões, elementos que constituem o núcleo central da teoria dos precedentes nas tradições anglo-saxãs.

Diante dos dispositivos legais já mencionados, torna-se indispensável formular um conceito funcionalmente compatível com a finalidade proclamada no art. 926, *caput*, do CPC/2015, que exige a formação de uma jurisprudência íntegra, estável e coerente. É nesse horizonte que se coloca o problema conceitual do precedente.

A literatura buscou estabelecer critérios que diferenciem jurisprudência, decisão judicial isolada e precedente, tomando como referência a experiência do *common law*. Nesse sentido, o precedente não veicula a noção de coletividade ou de conjunto harmônico de decisões sobre determinado ponto jurídico, essa característica o separa radicalmente da jurisprudência, compreendida tecnicamente como um corpo reiterado, coerente e temporalmente consolidado de decisões. Não se forma jurisprudência apenas pela soma aritmética de julgados, pois exige-se convergência argumentativa e amadurecimento ao longo do tempo. É por isso que se afirma, com frequência, que determinada orientação é “de longa data”, ou que se está diante de jurisprudência “nova” ou “recente”, expressões que pressupõem necessariamente um processo de formação paulatino e não a emergência súbita de um único julgado.

Sob essa ótica, antes que se consolide um novo entendimento jurisprudencial, espera-se que o tribunal revele, ainda que gradualmente, uma tendência interpretativa, de modo a evitar rupturas abruptas e garantir previsibilidade e estabilidade ao ordenamento, evitando-se surpresas injustificadas aos jurisdicionados.

Em síntese, o precedente, diferentemente da jurisprudência, corresponde a uma única decisão judicial. Contudo, reconhecer essa característica essencial não basta, é imprescindível determinar quando uma decisão concreta adquire qualidade normativa suficiente para ser reconhecida como precedente. Daí a necessidade, como destaca Medina (2024), de um esforço teórico adicional para identificar os elementos que devem compor uma decisão judicial para que ela possa ser compreendida, funcional e tecnicamente, como um verdadeiro precedente.

Nesse contexto, a teoria dos precedentes exige a identificação dos fundamentos determinantes da decisão, isto é, da razão jurídica essencial que sustentou o resultado do julgamento e que pode ser generalizada para orientar a solução de casos futuros dotados de similitude fática e normativa. Não é o dispositivo isoladamente considerado, nem tampouco a totalidade dos argumentos expendidos pelo órgão julgador, que confere força vinculante à

decisão, mas o núcleo racional que explica por que aquele resultado foi alcançado. A correta compreensão do precedente, portanto, pressupõe uma leitura qualitativa e argumentativa da decisão judicial, capaz de distinguir entre *ratio decidendi* (razão de decidir, fundamento jurídico determinante da decisão) e *obiter dicta* (afirmações incidentais ou argumentos acessórios), sob pena de se converter o sistema de precedentes em mera técnica de reprodução acrítica de resultados, esvaziando sua função racionalizadora e comprometedora da integridade do direito.

Assim, o sistema de precedentes instituído pelo CPC/2015 não se limita à imposição formal de deveres de observância, mas reclama uma mudança estrutural na cultura jurídica, tanto na atuação dos tribunais quanto na prática forense cotidiana. Exige-se do julgador responsabilidade argumentativa reforçada, coerência institucional e compromisso com a estabilidade decisória, ao passo que se impõe aos intérpretes uma leitura sistemática e crítica das decisões judiciais. Somente a partir dessa maturação teórica e prática é que o precedente poderá cumprir sua função constitucional de promover segurança jurídica, isonomia e previsibilidade, afirmando-se como instrumento legítimo de concretização do direito no interior de um Estado Democrático de Direito.

4.2 Posição tradicional (necessidade de resolução judicial prévia)

Antes da virada inaugurada pelo REsp 1.789.863/MS, consolidou-se, no Superior Tribunal de Justiça e nos tribunais estaduais, uma visão nitidamente judicialista acerca da resolução de compromissos de compra e venda por inadimplemento. Mesmo na presença de cláusula resolutória expressa, entendia-se, de forma dominante, que o contrato não se considerava resolvido de pleno direito, sendo indispensável pronunciamento judicial prévio para que se pudesse falar em extinção do vínculo e, conseqüentemente, em posse injusta do adquirente e em reintegração de posse em favor do vendedor.

Nesse contexto, os tribunais estaduais passaram a reproduzir, de maneira sistemática, a orientação então consolidada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a cláusula resolutória expressa, embora válida, não produzia a extinção automática do compromisso de compra e venda. Predominava o entendimento de que a resolução do contrato deveria ser declarada judicialmente, incumbindo ao magistrado avaliar, à luz das circunstâncias concretas, a gravidade do inadimplemento, a eventual ocorrência de adimplemento substancial e a presença de causas justificadoras aptas a impedir a dissolução do vínculo. Nessa construção, a boa-fé objetiva e a função social do contrato eram

mobilizadas como fundamentos normativos para justificar a filtragem judicial da pretensão resolutória, afastando soluções automáticas e abstratas.

A partir dessa matriz interpretativa, difundiu-se também a compreensão de que as interpelações, fossem elas judiciais ou extrajudiciais, embora idôneas para notificar o devedor a purgar a mora, não substituíam a necessidade de pronunciamento jurisdicional quando se estivesse diante de compromissos de compra e venda de imóveis. Consequentemente, a tutela possessória passou a ser concebida como efeito consequencial da prévia resolução do contrato, não sendo admitida como via autônoma de autotutela do promitente vendedor. Essa construção jurisprudencial, firmada pelo STJ, foi absorvida de forma bastante fiel pelos tribunais estaduais, que passaram a reproduzir seus fundamentos como verdadeiro standard decisório.

No Tribunal de Justiça do Paraná, o Agravo de Instrumento n.º 956571-1 (6ª Câmara Cível, decisão monocrática) é exemplar dessa orientação. Tratava-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e pedido de tutela antecipada, em que o promitente vendedor pleiteava a retomada liminar do imóvel com fundamento em cláusula resolutória expressa e na inadimplência do comprador. O juízo de origem indeferiu a medida, afirmando que a reintegração constituía consequência da resolução do contrato, de modo que “aquela depende desta”, e que a resolução contratual exigia “acurada análise do instrumento celebrado, assegurado o contraditório e eventual fase instrutória”. Destacou-se, ainda, que “a existência de cláusula resolutiva expressa não enseja o direito de reintegração de posse por meio de antecipação dos efeitos da tutela”, pois, sendo consequência da resolução, “ela depende de prévia ou concomitante decisão judicial da rescisão do negócio jurídico” (TJ-PR - AI: 9565711 PR 956571-1 (Decisão monocrática), Relator.: Desembargador João Antônio De Marchi, Data de Julgamento: 17/09/2012, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 951 19/09/2012).

Ao apreciar o agravo, o TJPR confirmou essa orientação, afirmando de forma explícita que, em ações de rescisão de contrato com pedido de liminar de reintegração de posse, “é indispensável prévia declaração judicial da rescisão contratual, ainda que presente cláusula resolutória expressa”. O acórdão assinala que a tutela reintegratória não pode ser deferida antes da resolução, pois somente após o pronunciamento judicial é que se pode qualificar a posse do comprador como injusta e reconhecer a configuração do esbulho possessório (TJ-PR - AI: 9565711 PR 956571-1 (Decisão monocrática), Relator.: Desembargador João Antônio De Marchi, Data de Julgamento: 17/09/2012, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 951 19/09/2012).

No Agravo de Instrumento n.º 877052-9, também do TJPR (7ª Câmara Cível), a Corte enfrentou situação semelhante. Tratava-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda em que o promitente vendedor buscava, em caráter liminar, a reintegração de posse com fundamento em cláusula resolutória expressa e na alegação de que o comprador não obteve financiamento imobiliário. Embora o contrato previsse que, na hipótese de não aprovação do financiamento, o negócio seria desfeito e a posse deveria ser devolvida ao vendedor, o Tribunal reafirmou que, segundo jurisprudência consolidada, “não se faz possível a concessão da liminar para reintegração de posse, pois esta depende da prévia declaração de rescisão contratual por sentença” (TJ-PR 8770529 PR 877052-9 (Acórdão), Relator.: Lenice Bodstein, Data de Julgamento: 17/07/2012, 7ª Câmara Cível).

O acórdão sintetiza a posição da Corte ao registrar que “a reintegração de posse, decorrente de rescisão do compromisso particular de compra e venda por inadimplemento do comprador, só é possível após a declaração judicial de rescisão do negócio jurídico”. São citados precedentes internos do próprio Tribunal (AI 754050-5, AGI 402523-4, AC 0462749-6), todos reiterando o mesmo raciocínio, no sentido de que a reintegração é consequência da dissolução do contrato e, por isso, somente pode ser deferida em momento posterior ou concomitante à declaração de rescisão do negócio jurídico. Em consequência, reputa-se ineficaz, para fins de retomada liminar da posse, a cláusula resolutória expressa enquanto não houver sentença resolutória (TJ-PR 8770529 PR 877052-9 (Acórdão), Relator.: Lenice Bodstein, Data de Julgamento: 17/07/2012, 7ª Câmara Cível).

No Tribunal de Justiça de Minas Gerais, o Agravo de Instrumento n.º 1.0708.12.002612-3/002, julgado pela 15ª Câmara Cível, é igualmente ilustrativo. No caso, a agravada, promitente vendedora, havia celebrado compromisso de compra e venda com um terceiro e, diante de suposta inadimplência, notificou o comprador e, munida da cláusula resolutória, procedeu à troca das fechaduras do imóvel, desalojando as agravantes, que ocupavam o bem na condição de locatárias. Em ação de reintegração de posse ajuizada pelas locatárias, chegou a ser deferida liminar em seu favor, posteriormente revogada, com determinação de desocupação do imóvel em 90 dias (TJ-MG - AI: 10708120026123002 Várzea da Palma, Relator.: Tiago Pinto, Data de Julgamento: 27/06/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/07/2013).

As agravantes sustentaram que sua posse direta derivava de contrato de locação celebrado com o promissário comprador e que, mesmo havendo cláusula resolutória expressa e notificação, a vendedora somente poderia ser reintegrada após a decretação judicial da rescisão do compromisso de compra e venda. O TJMG acolheu essa tese, fixando na ementa o

seguinte enunciado: “A reintegração do vendedor na posse do imóvel, em virtude do inadimplemento do comprador, não pode ser feita antes que haja pronunciamento judicial sobre a rescisão do contrato correspondente” (TJ-MG - AI: 10708120026123002 Várzea da Palma, Relator.: Tiago Pinto, Data de Julgamento: 27/06/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/07/2013).

No corpo do voto, o relator enfatizou que o compromisso de compra e venda “ao que tudo indica, ainda se encontra em vigor”, não havendo qualquer indicação nos autos de pronunciamento judicial que tivesse extinguido o negócio jurídico. Concluiu, assim, que somente após prévia manifestação judicial no sentido de rescindir o contrato é que se admite a concessão da medida possessória, a qual é tratada como consequência direta da rescisão contratual e dela dependente (TJ-MG - AI: 10708120026123002 Várzea da Palma, Relator.: Tiago Pinto, Data de Julgamento: 27/06/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/07/2013).

Dessa forma, tanto o TJPR quanto o TJMG exibem precedentes consistentes que revelam fidelidade à orientação até então consolidada pelo STJ: a cláusula resolutória expressa é reconhecida como válida, mas não autoexecutável; a reintegração de posse é concebida como efeito dependente da sentença de resolução; a autotutela possessória do promitente vendedor, fundada apenas em notificação extrajudicial, é rechaçada; e a via judicial é compreendida como espaço indispensável para o contraditório, a produção de provas e a avaliação da gravidade do inadimplemento e de eventuais defesas do comprador.

Do ponto de vista dogmático, a posição tradicional pode ser compreendida como resultado da manutenção da interpretação que se fazia desde o código de 1916, que realmente não consagrava uma aplicação de pleno direito da cláusula resolutiva expressa, exigindo pronunciamento judicial acerca da resolução contratual, e que já não é mais condizente com o atual código, que prevê expressamente a eficácia de pleno direito da cláusula resolutória expressa. Mesmo a despeito dessa expressa previsão legal, a judicialização da resolução contratual é tida por obrigatória. Estaria a autonomia privada morta e enterrada? Não parece.

Essa posição jurisprudencial tradicional já tratada, aparentemente decorre da conjugação de três vetores principais: a proteção do promissário comprador, a centralidade da boa-fé objetiva e a desconfiança em relação à autotutela privada em matéria imobiliária. Parte-se da premissa de que o comprador de imóvel, especialmente em contextos de financiamento ou de programas habitacionais, ocupa frequentemente posição de vulnerabilidade, o que justifica a exigência de apreciação judicial concreta das circunstâncias que poderiam autorizar a extinção do contrato.

A boa-fé objetiva é elevada a fundamento normativo para legitimar essa intervenção judicial, funcionando como padrão de conduta que exige que a ruptura de contratos de execução prolongada seja submetida a um crivo imparcial, capaz de equilibrar interesses e evitar abusos. Nesse enquadramento, a cláusula resolutória expressa passa a operar como autorização para provocar o Judiciário, mas não como título suficiente para produzir, por si só, a resolução do vínculo.

Por fim, evidencia-se marcada resistência à autotutela privada, sobretudo quando se trata da retomada de imóvel, visto que as decisões analisadas insistem que, antes da declaração judicial de rescisão, o comprador permanece investido de posse amparada por causa jurídica legítima, de modo que qualquer desocupação forçada prévia afrontaria o devido processo legal.

No entanto, o caminho é de expansão. Como visto na introdução, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp 1.789.863/MS alinhou o entendimento de que, havendo cláusula resolutiva expressa e ocorrendo o inadimplemento do comprador e este, após devidamente notificado, não purgar a mora, o contrato está extinto, sem necessidade de pronunciamento judicial sobre o tema. Na mesma esteira, respondendo positivamente a esta mudança de entendimento, o anteprojeto de atualização do Código Civil (Brasil, 2024) inseriu o § 1º ao art. 474 para positivar que “a cláusula resolutiva expressa produz efeitos extintivos independentemente de pronunciamento judicial”.

É esse paradigma, amplamente reproduzido pelos tribunais estaduais a partir da matriz do STJ, que será objeto de revisão crítica e progressiva superação no tópico seguinte.

4.3 Virada jurisprudencial: REsp 1.789.863/MS

O julgamento do Recurso Especial n.º 1.789.863/MS pelo Superior Tribunal de Justiça, relatado pelo Ministro Marco Buzzi, representou uma verdadeira virada jurisprudencial no tocante à resolução de contratos de compromisso de compra e venda de imóveis inadimplidos. Até então, prevalecia na Corte o entendimento de que, mesmo havendo cláusula resolutória expressa, seria “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”. Em outras palavras, a jurisprudência consolidada exigia que o promitente vendedor ajuizasse ação de rescisão

contratual antes de obter a retomada do imóvel, não reconhecendo eficácia *ex lege* à cláusula resolutiva pactuada. Essa orientação foi aplicada de forma uniforme por décadas, tanto em contratos paritários como em relações de consumo, denotando um verdadeiro dirigismo contratual jurisprudencial que relativizava o princípio do *pacta sunt servanda* sob justificativa genérica de proteção da boa-fé objetiva.

No REsp 1.789.863/MS, entretanto, o STJ revisitou criticamente esse entendimento, promovendo uma inflexão em direção à valorização da autonomia privada e da desjudicialização dos litígios contratuais. O caso envolveu um compromisso de compra e venda de uma grande gleba rural (2.155 hectares) em que o comprador deixou de pagar a maior parte das parcelas ajustadas. O contrato continha cláusula resolutória expressa prevendo a resolução em caso de inadimplemento, e o promitente vendedor, diante da mora do comprador, optou por notificá-lo extrajudicialmente, concedendo prazo para purgação da mora, e após o decurso desse prazo, considerou resolvido de pleno direito o contrato, retomando a posse do imóvel mediante ação de reintegração de posse, sem prévia ação judicial de rescisão. Em primeira e segunda instâncias, entendeu-se pela inadequação da via eleita, por supostamente faltar interesse de agir, já que a reintegração de posse não fora cumulada com pedido de rescisão contratual. A questão central, portanto, era a viabilidade jurídica de se operar a resolução contratual extrajudicialmente com base em cláusula resolutiva expressa, algo até então rechaçado pela jurisprudência dominante do STJ.

O voto do relator procede a minuciosa análise histórica e normativa para embasar a mudança de orientação. Inicialmente, destaca o arcabouço legal vigente, esclarecendo que a própria lei jamais exigiu o ajuizamento de ação judicial para a resolução de contrato quando há cláusula resolutória expressa, requerendo tão somente a mora do devedor e a interpelação oferecendo-lhe prazo para purgá-la. O Código Civil de 2002, nos artigos 472 a 481, disciplina as diversas causas de extinção dos contratos, incluindo especificamente a resolução por inadimplemento mediante cláusula resolutiva (expressa ou tácita). O art. 474 do CC/2002 dispõe textualmente que “a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”. Já o art. 475 do mesmo diploma assegura à parte lesada pelo inadimplemento o direito de pedir a resolução do contrato, caso não prefira exigir o cumprimento, sempre com direito à indenização por perdas e danos. Essas normas evidenciam duas modalidades de resolução por inadimplemento: (a) resolução expressa, derivada de convenção entre as partes (cláusula contratual específica), cujo efeito não depende de pronunciamento judicial, e (b) resolução tácita, implícita aos contratos bilaterais em caso de

inadimplemento relevante, a qual exige a interpelação judicial do devedor para se perfectibilizar.

O voto explica didaticamente a diferença operacional entre a cláusula resolutiva expressa e a tácita, tal como definida no Código e na doutrina. A cláusula expressa é aquela estipulada pelas partes – no contrato ou em aditivo anterior ao inadimplemento – estabelecendo de antemão quais obrigações são consideradas essenciais e quais eventos configuram hipótese de resolução do vínculo. Em síntese, as partes, no exercício da autonomia privada e após avaliação dos riscos da relação negocial, pactuam quais inadimplementos ou circunstâncias tornarão inútil a continuidade do contrato, autorizando sua extinção antecipada. A vantagem dessa previsão expressa é justamente conferir maior segurança e agilidade: ocorrendo o fato especificado (por exemplo, o não pagamento de determinada parcela além do prazo de tolerância), o efeito resolutório opera de pleno direito, independentemente de qualquer sentença judicial. Não se trata, porém, de automática extinção sem controle do credor, o relator enfatiza que a cláusula resolutiva não extingue o contrato *ipso facto*, mas faculta ao credor lesado optar entre exigir a execução ou declarar a resolução do ajuste. Ou seja, mesmo diante do evento de inadimplemento previsto, a parte inocente mantém a faculdade de preservar o contrato (por entender, por exemplo, que a satisfação tardia ainda lhe convém) ou de desfazê-lo, sem precisar obter aval judicial para tanto.

Por outro lado, na ausência de estipulação expressa, vigora apenas a cláusula resolutiva tácita, que nada mais é que a previsão legal de direito à resolução pelo inadimplemento. Nesse caso, como as partes não qualificaram previamente a gravidade do descumprimento necessário para extinguir o vínculo, o ordenamento impõe uma análise posterior, judicial, da suficiência do inadimplemento. Assim, ocorrendo um descumprimento que a parte lesada entenda ser grave o bastante para inviabilizar a continuidade do contrato (falta de pagamento, por exemplo), ela deve recorrer ao Judiciário para resolver a questão. O Ministro relator esclarece que, em tais hipóteses, o credor pode “mediante interpelação judicial, exercitar a prerrogativa de desfazimento do negócio que se tornou inútil, disfuncional, ineficiente”. Ou seja, a resolução tácita demanda a provocação do Estado-juiz para verificar se, no caso concreto, o inadimplemento atinge patamar suficiente (de inadimplemento) para justificar a ruptura do vínculo contratual. Esse entendimento coaduna-se com o disposto no parágrafo único do art. 395 do Código Civil, que autoriza o credor, não purgada a tempo a mora, a pleitear a resolução do contrato e a correspondente reparação de danos. Em síntese, na cláusula tácita a extinção do contrato não é pré-definida pelas partes, exigindo a intervenção judicial tanto para a constituição em mora (quando necessária) quanto

para a decretação da resolução, ao passo que na cláusula expressa a resolução decorre da vontade prévia das partes e da ocorrência objetiva do inadimplemento convencionado, prescindindo de demanda judicial.

A partir dessa base normativa, o acórdão passa a dissecar as legislações especiais históricas que incidiram sobre os compromissos de compra e venda de imóveis, demonstrando que todas elas admitem a resolução extrajudicial nesses contratos, desde que observados certos procedimentos de concessão de prazo para purgação da mora pelo devedor. Destaca-se que o instituto do compromisso irretratável de compra e venda, muito utilizado no Brasil, recebeu tratamento legislativo diferenciado conforme a natureza do imóvel e do empreendimento, de modo que quatro regimes jurídicos distintos precisam ser considerados na análise da eficácia da cláusula resolutiva expressa. O voto enumera tais regimes nos seguintes termos: (i) imóveis urbanos loteados, regidos pela Lei n.º 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano); (ii) imóveis rurais loteados, disciplinados originalmente pelo Decreto-Lei n.º 58/1937; (iii) imóveis não loteados (urbanos ou rurais alienados em caráter individual, fora de loteamento aprovado), aos quais se aplicam regras esparsas de diversos diplomas; e (iv) imóveis em incorporação imobiliária (unidades autônomas em construção), regidos pela Lei n.º 4.591/64 e legislação correlata. Cabe frisar que, além desses quatro regimes principais vinculados ao objeto do contrato, ainda incidem, de forma supletiva, as regras do Código Civil ou do Código de Defesa do Consumidor, conforme a natureza da relação (civil ou de consumo) entre as partes.

O primeiro regime, dos imóveis urbanos loteados, caracteriza-se pela existência de loteamento aprovado e registro do compromisso de venda junto ao Registro de Imóveis. Nesses casos, a Lei 6.766/1979 prevê expressamente a possibilidade de resolução extrajudicial do contrato: vencida uma prestação e não paga, considera-se o contrato rescindido 30 dias após a mora do devedor. A lei estabelece um procedimento de notificação pelo oficial do Registro de Imóveis, a requerimento do credor, intimando o devedor a pagar as prestações vencidas (e vincendas até a data do pagamento), com juros e custas de intimação. Caso o devedor purgue a mora dentro do prazo (30 dias), o contrato é revalidado (convalesce) automaticamente. Não havendo o pagamento, lavra-se uma certidão de inadimplemento em cartório e o vendedor pode requerer o cancelamento da averbação do compromisso no registro imobiliário, formalizando assim a resolução do contrato e liberando o lote para revenda. Temos aqui um exemplo clássico de cláusula resolutiva expressa operando de pleno direito, amparada por lei especial, sem necessidade de ação judicial. Ressalte-se que tal regime restringe-se a contratos celebrados entre o loteador originário e o primeiro adquirente; em

caso de revenda do lote a terceiro, a relação passa a ser enquadrada como imóvel não loteado, fora do âmbito da Lei 6.766.

O segundo regime abrange os loteamentos rurais. Historicamente, o Decreto-Lei n.º 58/1937, voltado inicialmente ao parcelamento urbano, também passou a ser aplicado a loteamentos rurais, fornecendo-lhes regramento análogo. O art. 14 do Decreto-Lei 58/37 (antes mesmo das alterações posteriores) já continha previsão semelhante à da Lei 6.766: prestação vencida e não paga acarretaria a rescisão do contrato 30 dias depois de constituído em mora o devedor⁶, mediante intimação pelo oficial de registro a requerimento do vendedor, com possibilidade de purgação da mora e, em caso de inadimplemento, cancelamento registral do compromisso. Ou seja, também nos loteamentos rurais a legislação especial permitiu a resolução extrajudicial, exigindo apenas a interpelação formal do devedor e o decurso de prazo, reforçando que nem mesmo sob a égide de diplomas da década de 1930 se impunha o acionamento do Judiciário para romper o vínculo contratual em caso de inadimplemento, desde que houvesse previsão contratual e observância dos trâmites de constituição em mora.

Para os imóveis não loteados (terceiro regime), que são os casos de compromissos de compra e venda de imóveis isolados (fora de loteamentos aprovados), o arcabouço jurídico evoluiu de forma fragmentada. Originalmente, o DL 58/1937 não os contemplava, mas legislações posteriores estenderam parte de suas regras a esses contratos. O Decreto-Lei n.º 745/1969, por exemplo, dispôs especificamente sobre os compromissos não loteados, estabelecendo que “ainda que [o contrato] 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 dias de antecedência”. Temos aqui uma exigência formal, pois mesmo havendo cláusula resolutiva, o devedor deve ser constituído em mora via interpelação (judicial ou extrajudicial, por registro de títulos) com aviso prévio de 15 dias.

Note-se que o DL 745/69, por si, ainda não enunciava de forma explícita a resolução automática após esse prazo, ele cuidou sobretudo da constituição em mora *ex persona* do comprador inadimplente. Contudo, a interpretação lógica é que, não purgada a mora no prazo, o contrato poderia ser considerado resolvido pelo vendedor, dada a existência da cláusula expressa, cabendo então as providências de retomada do imóvel. De todo modo, eventuais ambiguidades remanescentes foram dirimidas recentemente pela Lei n.º 13.097/2015, que

⁶ NA: Neste caso não seria correto falar em “constituição em mora”, pois tendo a obrigação dia certo de vencimento, aplica-se a regra do art. 397 do Código Civil, onde a mora passa a existir pelo simples decurso do tempo sem o devido pagamento.

alterou o art. 1º do DL 745/69 para deixar expresso que, nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, decorrido o prazo da interpelação sem purga da mora, operará de pleno direito a resolução do contrato, se houver cláusula resolutiva expressa. O parágrafo único acrescentado pelo legislador em 2015 estabeleceu que nessa hipótese a resolução se opera de pleno direito nos termos do art. 474 do CC. Trata-se de importante atualização normativa, pois consolida em lei federal recente a desnecessidade absoluta de intervenção judicial para rescindir compromissos de compra e venda de imóveis não loteados por inadimplemento, desde que haja cláusula expressa e que o devedor seja devidamente interpelado com prazo para purgar a mora.

Embora essa Lei 13.097/2015 não se aplique retroativamente ao caso em julgamento (visto que o contrato é de 2002 e a lei posterior não retroage), o acórdão ressalta seu significado, a nova legislação reforça a atualidade da discussão e indica claramente a necessidade de reavaliar a jurisprudência consolidada do STJ, ao menos para os casos ocorridos sob sua vigência.

Por fim, o quarto regime jurídico mencionado concerne aos imóveis em incorporação imobiliária, ou seja, às promessas de compra e venda de unidades autônomas futuras (apartamentos, lotes em condomínios edilícios em construção), esses contratos são disciplinados pela Lei n.º 4.591/1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias) e pela Lei n.º 4.864/1965, que trazem regras próprias quanto à constituição em mora do adquirente e à resolução em caso de inadimplemento. Em linhas gerais, também aqui se impõe notificação ao comprador inadimplente, e a resolução do contrato frequentemente ocorre fora do Judiciário - na prática, as incorporadoras usualmente notificam o adquirente faltoso concedendo-lhe prazo para pagamento, sob pena de retenção de parte das quantias pagas e rescisão contratual. Caso a resolução extrajudicial se consuma e o comprador não desocupe o imóvel (ou não entregue as chaves, no caso de imóvel ainda não concluído), a incorporadora acaba por ajuizar ação de reintegração de posse.

A diferença é que, nesses contratos, incidem fortemente as regras do Código de Defesa do Consumidor (quando o comprador é destinatário final), as quais impõem limites à autonomia privada, por exemplo, controle de cláusulas abusivas, possibilidade de revisão contratual etc. Ainda assim, não há na legislação específica das incorporações qualquer obrigação de o vendedor buscar previamente uma sentença judicial de resolução; ao revés, a sistemática continua a da resolução extrajudicial com posterior discussão judicial apenas se houver controvérsia (por exemplo, sobre devolução de parcelas pagas). O acórdão sublinha que a jurisprudência anterior do STJ não chegou a diferenciar, de modo categórico, esses

distintos regimes jurídicos, tampouco a natureza da relação (civil ou consumerista) em cada caso, ao enfrentar o tema da necessidade ou não de ação judicial. Essa omissão contribuiu para generalizar indevidamente uma solução única (exigência de via judicial) a situações normativas diversas, gerando insegurança e confusão quanto ao exato alcance da cláusula resolutiva expressa em cada contexto.

Em síntese, o novo entendimento inaugurado no REsp 1.789.863/MS reconhece que a orientação anterior do STJ, ao exigir invariavelmente a via judicial para rescindir contratos mesmo com cláusula resolutiva expressa, não encontrava respaldo na legislação civil nem especial. Tratava-se, na verdade, de construção pretoriana inspirada em preocupações de ordem político-contratual e de equidade, desenvolvida a partir de casos concretos específicos. O Ministro Buzzi frisa que a exigência de resolução judicial nasceu para salvaguardar hipóteses peculiares, como situações de evidente adimplemento substancial pelo comprador, casos de parte hipossuficiente (por exemplo, mutuários de habitação popular), ou contratos imobiliários marcados por interesse público (v.g. programas habitacionais). Nesses contextos, compreende-se que o Judiciário, visando mitigar os rigores do *pacta sunt servanda*, tenha imposto freios à extinção sumária do contrato, seja invocando o princípio da boa-fé objetiva, seja exigindo oportunidade de defesa ao devedor antes da perda do bem. Porém, essa construção jurisprudencial foi se distanciando da letra da lei, que jamais condicionou a resolução por inadimplemento (havendo cláusula resolutiva) ao crivo judicial. A virada jurisprudencial ora em exame consiste, pois, em retornar à interpretação fiel e razoável da legislação, alinhando o entendimento jurisprudencial aos valores contemporâneos de autonomia privada e eficiência na tutela dos direitos.

No voto vencedor, enfatiza-se que tal mudança de entendimento não configura decisão *contra legem*, mas ao contrário, empresta efetividade ao que a lei já prevê. De fato, conforme exaustivamente demonstrado, desde o Código Civil de 1916 já se delineavam duas formas de resolução (expressa e tácita), e as normas especiais sempre admitiram mecanismos extrajudiciais de rescisão nos compromissos de compra e venda imobiliários. A necessidade de ação judicial prévia foi uma criação pretoriana que se cristalizou sem a devida diferenciação entre as situações juridicamente relevantes, consolidou-se “de maneira contínua e uniforme” ao longo dos anos, mas sempre embasada nas particularidades dos casos concretos que aportavam ao STJ e não em imperativo legal. Assim, ao promover a virada jurisprudencial, o Tribunal retoma os trilhos da legalidade estrita, sem romper com o arcabouço normativo vigente, mas antes eliminando uma sobrecarga intervencionista que a lei não impunha.

Ademais, o relator assenta fundamentos de política jurídica que respaldam a nova orientação, em sintonia com as demandas da sociedade atual por maior segurança jurídica, celeridade e desburocratização. Destaca-se o movimento de reforço à desjudicialização de procedimentos e à valorização da autonomia negocial: “a sociedade hodierna” busca a mínima intervenção estatal nas relações privadas, privilegiando soluções simplificadas e extrajudiciais. No próprio Direito Processual Civil houve avanços nesse sentido, como a incorporação, no CPC/2015, da possibilidade de as partes celebrarem negócios jurídicos processuais para ajustar o procedimento às especificidades da causa (art. 190 do CPC). No campo material, o legislador de 2015 (Lei 13.097) confirmou expressamente a tendência de liberar as partes para resolverem diretamente seus compromissos inadimplidos (STJ - REsp: 1.789.863 MS 2013/0376277-6, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 10/08/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/10/2021).

Privilegiar a eficácia da cláusula resolutiva expressa, portanto, coaduna-se com esses valores estruturantes, redução da necessidade de tutela judicial em situações onde a vontade das partes e a legislação já oferecem solução clara; estímulo ao cumprimento voluntário (sabendo o devedor que o contrato pode ser desfeito sem morosa ação judicial, tende a adimplir oportunamente ou renegociar); e respeito ao *pacta sunt servanda*, visto não haver razão para subtrair das partes adultas e capazes a faculdade de pactuar os riscos da contratação e as consequências do inadimplemento. Em última análise, a mudança reafirma que, salvo situações excepcionais, deve prevalecer a vontade contratualmente expressa, nos termos da lei, ao invés de uma tutela judicial paternalista que retarde ou impeça os efeitos de um contrato livremente ajustado.

Por todas essas razões, o acórdão do REsp 1.789.863/MS sinaliza um reposicionamento jurisprudencial no STJ, a partir de então, reconhece-se a eficácia plena da cláusula resolutiva expressa, permitindo-se ao promitente-vendedor resolver extrajudicialmente o compromisso de compra e venda inadimplido (seja de imóvel loteado ou não loteado, urbano ou rural, ou de unidade em construção), desde que haja constituição em mora do comprador por meio idôneo e concessão do prazo legal ou contratual para purgação da mora. Cumpridos esses requisitos, o contrato considera-se extinto de pleno direito, podendo o vendedor tomar as medidas cabíveis para reaver o bem, como a ação de reintegração de posse, sem necessidade de prévia ação de rescisão. Trata-se de orientação que, ao mesmo tempo, corrige uma distorção histórica (o descompasso entre a letra da lei e a prática forense) e se harmoniza com os princípios modernos de interpretação contratual e com os anseios de simplificação da justiça.

4.3.1 Correntes internas e inconsistências (aventadas na fundamentação do REsp 1.789.863/MS)

A evolução jurisprudencial pretérita acerca do tema ora em análise não foi linear nem isenta de contradições internas. Embora o entendimento prevalecente do STJ tenha sido, por longo período, no sentido de exigir a via judicial para a resolução dos compromissos de compra e venda inadimplidos, esse posicionamento consolidou-se a partir de decisões com fundamentos heterogêneos e contextos factuais distintos, o que gerou inconsistências e certa confusão jurisprudencial. No voto do REsp 1.789.863/MS, o Ministro Marco Buzzi faz um resgate crítico dos principais precedentes que moldaram a orientação tradicional, apontando as peculiaridades de cada qual e evidenciando como a falta de análise sistêmica contribuiu para conclusões generalizantes. Cumpre, pois, dissecar essas “correntes internas” da jurisprudência anterior e suas falhas, tal como exposto no acórdão, para compreender a necessidade e o alcance da inflexão promovida.

Os precedentes mais antigos citados remontam ao final da década de 1990 e início dos anos 2000, período em que o STJ começou a enfrentar reiteradamente litígios envolvendo inadimplemento em contratos de promessa de compra e venda de imóveis. Um dos marcos iniciais foi o REsp 237.539/SP (Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julgado em 16/12/1999). Nesse caso, relativo a um “termo de ocupação com opção de compra” em conjunto habitacional popular, o Tribunal entendeu que, mesmo havendo cláusula de resolução expressa, o vendedor (no caso, a Companhia de Habitação – COHAB) não poderia simplesmente propor a reintegração de posse com base no inadimplemento, sem antes tomar providências formais. Explicitou-se que a ação possessória deveria ter sido precedida de notificação para desocupação do imóvel pelo promissário comprador inadimplente, o que não ocorrera.

Com efeito, decidiu-se que, permanecendo o devedor na posse do bem, incumbiria ao promitente-vendedor promover a adequada ação de resolução do contrato, com pedido cumulativo de reintegração ou restituição de posse, já que “a cláusula de resolução expressa não dispensa, em princípio, a ação judicial”. Esse julgado evidenciou preocupação em resguardar o comprador (parte geralmente hipossuficiente em habitação popular) de uma perda automática da posse e do contrato sem chance de defesa ou de purga da mora. Ao condicionar a reintegração de posse à prévia resolução judicial, o STJ ali plantou a semente do entendimento restritivo quanto à eficácia automática da cláusula resolutiva.

Poucos anos depois, em 2001, a Quarta Turma reafirmou essa necessidade de intervenção judicial no REsp 88.712/SP (Rel. Min. Barros Monteiro, julgado em 05/06/2001). Tratava-se novamente de contrato da COHAB (termo de ocupação com opção de compra de imóvel de programa habitacional). O acórdão, após enfrentar questão processual sobre substituição de parte falecida, assinalou expressamente que, “apesar de estipulada a cláusula resolutiva expressa” no contrato, era imprescindível que a empresa promovesse a prévia resolução judicial do ajuste antes de buscar a retomada do imóvel. Citou-se precedente da própria Quarta Turma corroborando essa exigência. Em suma, consolidou-se a orientação de que a presença de cláusula resolutória no compromisso de venda não autorizava o vendedor a resolver o contrato por conta própria, devendo recorrer ao Judiciário. Observa-se que, nesses primeiros precedentes, o contexto fático (programas habitacionais para baixa renda, contratos de adesão) influenciou fortemente a solução, privilegiou-se uma leitura pró-devedor, garantindo-lhe salvaguardas (notificação prévia, oportunidade de apresentar justificativas em juízo etc.), mesmo em detrimento da letra fria dos contratos.

A partir daí, essa orientação ganhou corpo e passou a ser aplicada também a situações fora do âmbito habitacional estrito. Em 2002, por exemplo, no REsp 204.246/MG (Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira), o STJ enfrentou um caso de compromisso de compra e venda comum (não necessariamente envolvendo interesse social). Na ementa desse julgado consta que a cláusula resolutória expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade de manifestação judicial para verificação dos pressupostos que autorizam a resolução do contrato. Reiterou-se também que a ação possessória (reintegração de posse) não se presta à recuperação da posse do vendedor sem que antes tenha havido a “rescisão (*rectius*, resolução) do contrato” – daí ser inadmissível a concessão de liminar possessória sem a prévia resolução judicial do negócio. Ou seja, o Tribunal vedou não apenas a extinção extrajudicial, mas também a obtenção de tutela de urgência para retomada da posse antes da sentença resolutória, reforçando o caráter necessariamente judicial e *ex post facto* da resolução. Importante notar que o acórdão de 2002 já não se baseava em um contrato de adesão com fins habitacionais públicos, mesmo assim aplicou a mesma lógica, indicando que o entendimento começava a transcender o contexto original e se cristalizar como regra geral.

Em 2009, a jurisprudência chega a um ponto de síntese e justificativa principiológica com o REsp 620.787/SP (Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009). Esse acórdão foi expressamente referido no voto do Ministro Buzzi como representativo da orientação então vigente. Nele, o STJ afirmou de forma categórica ser indispensável a prévia manifestação judicial para a resolução do compromisso de compra e

venda inadimplido, “diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos”. A invocação direta do princípio da boa-fé objetiva como fundamento revela a vertente teórica subjacente, entendia-se que a boa-fé – e corolários como a função social do contrato e o equilíbrio contratual – imporiam um filtro judicial antes da extinção do vínculo, evitando abusos e resultados excessivamente gravosos ao devedor.

Em outras palavras, cristalizou-se a ideia de que a cláusula resolutiva expressa não produz efeito automático sobretudo porque o juiz deve averiguar se, no caso concreto, o credor está agindo conforme a boa-fé (por exemplo, se não há um inadimplemento mínimo irrelevante, ou se o devedor não possui alguma justificativa plausível). Essa perspectiva denota um dirigismo contratual, a autonomia privada cede espaço a uma tutela corretiva, preventiva de supostas injustiças que a aplicação literal da cláusula poderia ocasionar. Ressalte-se que, como bem pontuou o relator no REsp 1.789.863/MS, tal entendimento foi aplicado não só a contratos de adesão, mas também a contratos paritários, “a denotar, em princípio, a irrelevância de suposta hipossuficiência entre as partes”. Ou seja, independentemente de as partes estarem em pé de igualdade negocial ou não, exigia-se a via judicial, o que confirma a generalização da corrente jurisprudencial.

Nos anos subsequentes, inúmeras decisões, monocráticas e colegiadas, reiteraram essa posição. O acórdão sob exame cita diversos Agavos Regimentais e Agintos (agravos internos) que espelham o estado da jurisprudência. Dentre eles, merece menção o AgRg no AREsp 175.485/SP (Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/12/2013), cuja ementa resume: “cláusula resolutória expressa – reintegração de posse – ausência de efeito automático – necessidade de ação de rescisão contratual”. De modo semelhante, o AgInt no AREsp 1170673/RS (Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, 2018) assinalou ser consagrado o entendimento de que a cláusula resolutiva expressa “*não possui efeito automático em relação à posse derivada da promessa de compra e venda*”, *justamente “diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva”*. Nesse mesmo julgado de 2018, o STJ fez questão de refutar o argumento de que tal orientação valeria apenas para contratos de adesão: realçou-se que já havia precedentes aplicando-a a contratos paritários, de modo que a tutela do devedor não estava circunscrita ao consumidor ou parte vulnerável.

Além disso, a decisão menciona que, mesmo na hipótese de o comprador abandonar o imóvel após ser notificado da resolução contratual extrajudicial, isso não altera a necessidade de se buscar a via judicial, ou seja, ainda que o promitente vendedor recupere a posse fática, persistiria a exigência de resolução judicial para legitimar plenamente a extinção do contrato.

Tal rigor mostra como a jurisprudência, em sua fase final antes da virada, estava mais preocupada em reafirmar o dogma da intervenção judicial prévia do que em considerar as particularidades de cada caso.

Um outro aspecto digno de nota é a incorporação, por parte da jurisprudência anterior, da teoria do adimplemento substancial como óbice à resolução contratual automática. Já mencionada nos primórdios dessa construção (ao justificar intervenção em casos de inadimplemento mínimo), essa teoria ganhou explicitamente espaço, por exemplo, no REsp 1.236.960/RN (Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019). Nesse caso, de 2019, portanto, pouco antes da mudança de entendimento, o STJ reafirmou que “a rescisão contratual não se dá, por si, em razão da presença de cláusula resolutória expressa”. Na hipótese concreta, a Turma entendeu caracterizado o adimplemento substancial da dívida pelo comprador, razão pela qual “foram afastados os efeitos da referida cláusula e mantida a posse do bem com o comprador, com o consequente desprovemento da ação reivindicatória”. Em outros termos, mesmo havendo previsão contratual de extinção por inadimplemento, se o devedor já havia cumprido grande parte da obrigação (pagando substancialmente o preço), a Justiça considerava abusiva a resolução – aplicando a boa-fé para preservar o vínculo contratual e impedir a retomada do imóvel. Esse enfoque revela outra nuance interna da corrente anterior: a dosagem casuística do princípio do adimplemento substancial, que servia como exceção equitativa à resolução. Contudo, em vez de ser tratada como situação excepcional dependente das provas e peculiaridades (o que poderia ser compatível com a cláusula expressa operando e o devedor arguindo em sua defesa o adimplemento substancial), o STJ passou a encarar tais cenários como justificativa para a regra geral de necessária intervenção judicial, já que somente o juiz poderia avaliar se houve ou não cumprimento substancial.

Na crítica do Ministro Buzzi, isso acabou por embaralhar o debate, pois deslocou o foco da análise legal abstrata (existência de cláusula resolutiva e cumprimento dos requisitos formais de constituição em mora) para uma apreciação subjetiva e casuística em cada processo sobre a “razão plausível” do devedor para inadimplir ou para evitar a resolução. A jurisprudência, assim, passou a oscilar entre a aplicação estrita da necessidade de ação (em que a simples falta de ação já levava ao indeferimento da reintegração de posse) e análises materiais da conduta das partes (como boa-fé, percentual pago, justificativas do inadimplemento), nem sempre com critérios claros.

Essa falta de uniformidade metodológica gerou inconsistências internas. O acórdão assinala, por exemplo, que os julgados antigos não atentaram para as diferenciações entre os

regimes jurídicos aplicáveis (loteado, não loteado etc.) nem para a natureza da relação (civil ou de consumo), limitando-se a repetir a necessidade genérica de ação judicial. Em alguns casos, havia menção a leis especiais (como o DL 58/37 ou a Lei 6.766/79), em outros não – e mesmo quando mencionadas, não se fazia uma distinção adequada. Com efeito, em relação ao registro do contrato no cartório de imóveis, havia uma confusão frequente, parte da doutrina e jurisprudência indagava se, estando ou não registrado o compromisso, mudaria algo na necessidade de ação. Alguns entendiam que, se não registrado, o contrato seria “irrelevante” perante terceiros, exigindo-se a ação para surtir efeitos; outros achavam que, registrado ou não, a rescisão deveria ser judicial do mesmo jeito. O STJ, na prática, acabou ignorando essa discussão registral de forma explícita, aplicando a regra da ação prévia independentemente do registro. O voto observa que a controvérsia girava “em larga medida” em torno da “frequente confusão [...] no tocante à interpelação para constituição em mora e para a conversão da mora em inadimplemento, fosse o compromisso registrado ou não”, e principalmente em torno da averiguação, em concreto, de alguma “razão plausível” para desfazer o contrato. Ou seja, a jurisprudência voltava-se mais a avaliar se o devedor tinha alguma defesa (ausência de mora, pagamento substancial etc.) do que a examinar os comandos normativos objetivos.

Em face desse cenário, o Ministro Marco Buzzi teceu duras críticas à orientação anterior, apontando seus vícios de origem. Primeiramente, sublinhou que essa orientação carecia de base legal, o Código Civil nunca determinou a necessidade de ajuizamento de demanda para resolução em caso de cláusula expressa, exigindo apenas a interpelação do devedor para constitui-lo em mora. A expressão “interpelação judicial” do art. 474 do CC/2002 (assim como do correspondente art. 1.092 do CC/1916) foi, segundo o voto, interpretada erroneamente pelos tribunais como sinônimo de “ação judicial”, quando na realidade deve ser entendida como provocação formal do devedor, passível de se dar por meios extrajudiciais equivalentes. A própria legislação especial sempre admitiu interpelação extrajudicial (por cartório de títulos, por edital via registro de imóveis etc.) como suficiente para constituir em mora o compromissário comprador. Portanto, ler “interpelação judicial” literalmente como necessidade de processo judicial é um formalismo que não se coaduna com a lógica do sistema, trata-se de ato solene de comunicação, que pode em certos casos emanar do Judiciário, mas que não necessariamente exige uma sentença.

Assim, a jurisprudência antiga incorreu em hermenêutica equivocada, confundindo a figura da interpelação (meio de constituição em mora) com a ação de resolução em si. Ademais, a invocação genérica da boa-fé objetiva foi considerada desmedida. O acórdão reconhece, obviamente, a importância da boa-fé nos contratos, mas sugere que ela não pode

ser utilizada como uma cláusula geral para eternizar vínculos flagrantemente descumpridos. O argumento da boa-fé foi levantado nos precedentes sem a devida materialização, assumiu-se abstratamente que seria contrário à boa-fé o vendedor valer-se da cláusula resolutiva sem passar pelo crivo judicial. O voto impugnado refuta essa premissa, indicando que a boa-fé do credor se manifesta justamente no cumprimento dos requisitos legais (notificar o devedor, aguardar o prazo da mora etc.) e no respeito às condições pactuadas. Só se poderia falar em abuso ou infração à boa-fé se, por exemplo, o vendedor agisse de modo contraditório ou impedisse dolosamente o adimplemento, circunstâncias essas que podem ser alegadas em defesa pelo devedor em eventual demanda, mas que não justificam impor, a priori, a via judicial para todos os casos. Assim, o uso genérico da boa-fé como remédio universal foi duramente questionado, por carecer de critérios objetivos e por conflitar com o disposto expressamente no art. 474 do CC.

Outro ponto de incoerência apontado foi a ausência de adequada diferenciação entre casos de consumo e casos civis comuns. Como já mencionado, a jurisprudência aplicou a mesma regra amplamente. Entretanto, do ponto de vista dogmático, poderia haver diferenças: em relações de consumo, o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) impõe controle de cláusulas abusivas, e, de fato, uma cláusula resolutória que permitisse o vendedor reter pagamentos elevados ou penalizasse excessivamente o consumidor de boa-fé poderia ser tida por abusiva. Nesses casos, a intervenção judicial tem fundamento próprio (proteção do consumidor). Já em contratos civis paritários, não incidem as mesmas limitações, de modo que a própria doutrina tradicional sempre entendeu válida a cláusula resolutiva expressa, impondo-se apenas a formalidade da interpelação para mora.

O STJ, ao nivelar todas as hipóteses com a exigência irrestrita de ação, deixou de tratar diferentemente situações potencialmente desiguais, o que é metodologicamente questionável, esse nivelamento produziu resultados pouco equânimes, por exemplo, equiparou-se o comprador de um lote em empreendimento Minha Casa Minha Vida, que às vezes já quitou 80% do imóvel e atrasa poucas prestações, a um investidor ou grande empresa comprando glebas rurais com finalidade de negócio, que simplesmente decide não pagar o preço. Evidentemente, as duas situações comportariam soluções potencialmente diversas quanto à rescisão, mas a jurisprudência antiga as colocava sob a mesma égide da intervenção obrigatória do juiz, ora protegendo em excesso quem não precisava de proteção, ora insuficientemente calibrando quem talvez precisasse.

Todas essas inconsistências internas foram ressaltadas para demonstrar que a jurisprudência anterior, embora uniforme na fórmula, era claramente frágil e derivada de

casos particulares. Conforme sintetiza o acórdão, “a construção jurisprudencial empreendida fora firmada em virtude das especificidades dos casos concretos [...] e não na interpretação fidedigna e razoável da lei”, tendo evoluído sem exame aprofundado ou distinção entre as situações. Assim, ao longo do tempo, o STJ acabou por reproduzir mecanicamente aquele entendimento original, sem atentar para a verificação de que as premissas fáticas e normativas que o inspiraram estivessem efetivamente presentes em cada novo caso. Essa constatação foi basilar para convencer os ministros da Turma a abandonarem o *stare decisis* anterior e adotarem uma nova orientação. Afinal, se o precedente não se fundava em sólida exegese legal e produzia efeitos colaterais indesejáveis (morosidade, onerosidade processual, insegurança contratual), sua superação se justificava.

Em conclusão, a análise das correntes internas da jurisprudência do STJ evidenciou uma transição de uma abordagem intervencionista e casuística para outra legalista e principiológica. A antiga corrente, nascida de casos de natureza consumerista e social, expandiu-se indevidamente para todos os compromissos de compra e venda, criando uma regra geral de judicialização prévia da resolução contratual. Tal regra, porém, sustentava-se mais em construções amplas (boa-fé objetiva, equilíbrio contratual) do que no texto expresso das leis civis e especiais – texto esse que sempre privilegiou a possibilidade de resolução extrajudicial mediante cláusula resolutória.

Tal dissonância foi finalmente corrigida no julgamento do REsp 1.789.863/MS. A nova orientação eliminou a exigência apriorística de demanda judicial, sem prejuízo, contudo, da proteção ao devedor em casos concretos, ficando mantida a necessidade de notificação e oportunidade de purgação da mora, e o devedor continuará podendo recorrer ao Judiciário se entender abusiva a resolução (por exemplo, alegando adimplemento substancial, vícios contratuais ou mesmo abusividade da cláusula em relações de consumo). A diferença é que o ônus inicial se inverte, agora presume-se válido e eficaz o pacto resolutivo feito entre partes capazes, cabendo à parte inadimplente, se for o caso, demonstrar alguma exceção que justifique a intervenção judicial corretiva (STJ - REsp: 1.789.863 MS 2013/0376277-6, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 10/08/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/10/2021).

Em outras palavras, restabeleceu-se a força do princípio *pacta sunt servanda*, modulado pela boa-fé na medida apropriada, isto é, como limite para coibir abusos comprovados, e não como obstáculo genérico ao exercício de um direito contratual expressamente previsto. Ao afastar o dirigismo contratual antes dominante, o STJ alinhou-se tanto à letra da legislação quanto ao espírito contemporâneo de valorização da livre iniciativa

e do cumprimento dos pactos, sem prejuízo da função moderadora que o Judiciário deve ter nos casos de exceção, essa harmonização entre autonomia privada e revisão judicial mínima necessária é, em última análise, o legado jurídico do precedente ora comentado, que enriquece a dogmática contratual brasileira com maior coerência, clareza e segurança jurídica.

4.4 A vulnerabilidade estrutural do vendedor no contrato de compra e venda rural: uma análise jurisprudencial do *vendor finance* e seus riscos

Como visto anteriormente, a dinâmica do mercado imobiliário rural brasileiro opera em uma lógica distinta daquela observada nos centros urbanos. Enquanto a aquisição de um imóvel residencial ou comercial em grandes cidades é comumente triangular, envolvendo comprador, vendedor e uma instituição financeira que garante a liquidez imediata ao vendedor, no campo, essa estrutura se altera drasticamente. A escassez de linhas de crédito bancário destinadas exclusivamente à aquisição de terras obriga o proprietário rural a assumir o papel de financiador. Nasce, assim, a figura do *Vendor Finance*.

Neste cenário, o vendedor não apenas aliena o ativo, mas subsidia a operação, parcelando o preço em safras futuras (*commodities*), todavia, ao contrário dos bancos, que possuem sólidos sistemas de garantias reais (alienação fiduciária) e mecanismos céleres de retomada, o vendedor rural fica exposto a um duplo risco: o risco de crédito (insolvência) e o risco de performance agrônômica (capacidade do comprador de produzir na terra para pagar).

A análise dos julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ) apresentados nos autos confirma a tese de que o vendedor rural é o elo vulnerável dessa cadeia. Os casos concretos demonstram que, diante do inadimplemento, o vendedor enfrenta batalhas judiciais que se arrastam por anos, durante os quais o comprador inadimplente permanece na posse do imóvel, usufruindo de seu potencial produtivo, enquanto o vendedor amarga a indisponibilidade do capital e a deterioração da segurança jurídica. A seguir, apresentamos a análise detalhada de casos concretos que evidenciam essas vulnerabilidades.

O Recurso Especial n. 1.471.838- PR ilustra com clareza o risco da transferência imediata da posse sem a garantia do pagamento integral, uma característica intrínseca ao *Vendor Finance*, onde o comprador precisa da terra para gerar a receita necessária ao pagamento. Em 18 de novembro de 2003, as partes firmaram um contrato de compra e venda de um imóvel rural pelo valor expressivo de R\$ 2.600.000,00. A estrutura de pagamento acordada reflete o financiamento pelo vendedor: uma entrada de R\$ 300.000,00 e o saldo remanescente dividido em cinco parcelas anuais de aproximadamente R\$ 666.666,66, com

vencimentos a partir de 30/04/2004 (STJ - REsp: 1471838 PR 2014/0174848-2, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 03/02/2015).

O comprador pagou apenas a primeira parcela (a entrada), no valor de R\$ 300.000,00. Apesar do inadimplemento flagrante das demais parcelas milionárias, o comprador permaneceu na posse do imóvel rural desde a assinatura do contrato. A vulnerabilidade do vendedor é exacerbada pela estratégia de defesa utilizada pelo comprador. Valendo-se de institutos de direito civil pensados para situações de equilíbrio contratual, o comprador alegou a "exceção do contrato não cumprido" (art. 476 do Código Civil), argumentando que o vendedor não havia outorgado a escritura pública (STJ - REsp: 1471838 PR 2014/0174848-2, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 03/02/2015).

Observe-se o lapso temporal, o contrato foi assinado em 2003, e o inadimplemento começou em 2004. O julgamento do Recurso Especial no STJ ocorreu apenas em junho de 2015. Durante mais de uma década, o vendedor ficou privado do imóvel e do capital, enquanto o comprador, tendo pagado pouco mais de 10% do valor do contrato, manteve-se na exploração da terra.

O Tribunal de origem teve que reformar a sentença de improcedência para rescindir o contrato e determinar a reintegração de posse, concedendo ainda prazo para desocupação. O caso demonstra que, no financiamento direto pelo vendedor, a falta de mecanismos de execução extrajudicial (como os que os bancos possuem na Lei 9.514/97) permite que compradores inadimplentes utilizem o processo judicial como ferramenta de manutenção de posse, capitalizando-se sobre o ativo alheio. O risco de crédito tornou-se, na prática, um subsídio forçado concedido pelo vendedor ao comprador inadimplente (STJ - REsp: 1471838 PR 2014/0174848-2, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 03/02/2015).

Se o caso anterior tratou da posse, o Recurso Especial nº 1.288.552 - MT expõe uma vulnerabilidade ainda mais crítica, a necessidade do vendedor de renunciar à sua segurança jurídica (a propriedade formal) para viabilizar que o comprador obtenha recursos para pagar o próprio contrato. É o ápice da dependência financeira que caracteriza o contrato rural.

Nesse contexto, o vendedor (exequente) adquiriu uma área rural em 2001 por R\$ 500.000,00, mas não a registrou em seu nome. Em 30/08/2002, vendeu essa terra à empresa recorrente (compradora) por R\$ 870.000,00. A compradora pagou R\$ 350.000,00 à vista, restando um saldo de R\$ 520.000,00.

Aqui reside o ponto crucial da vulnerabilidade. A compradora, necessitando do título de propriedade para "contrair empréstimos e financiamentos" (alavancagem bancária),

suplicou ao vendedor que lhe outorgasse a escritura definitiva antes da quitação integral. O vendedor, agindo de boa-fé e preso à necessidade de viabilizar o negócio, autorizou que os antigos proprietários transferissem a escritura diretamente para a compradora.

De posse da escritura pública, que continha uma declaração fictícia de quitação (comum para fins de registro e impostos), a compradora recusou-se a pagar o saldo de R\$ 520.000,00 . Quando o vendedor executou a dívida fundada no contrato particular, a compradora utilizou a própria escritura facilitada pelo vendedor como "prova plena" de quitação, tentando extinguir a dívida sob a alegação de presunção absoluta de veracidade do documento público (arts. 215 e 216 do Código Civil).

O STJ precisou intervir para declarar que a presunção de veracidade da escritura é relativa (*juris tantum*) e que a quitação nela constante era fictícia, não elidindo a obrigação assumida no contrato particular .Este caso prova que a estrutura de capital no campo é tão deficitária que o vendedor se vê forçado a transferir o domínio do imóvel antes de receber o preço, transformando-se em um financiador desprotegido, assumindo o risco que nenhum banco assumiria, ou seja, entregar a garantia real (o imóvel) na esperança de que o comprador honre a palavra empenhada em um contrato particular (STJ - REsp: 1288552 MT 2011/0251084-3, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 24/11/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/12/2020).

No *Vendor Finance*, o vendedor não apenas financia o comprador, mas frequentemente aceita atrelar o pagamento à produção (sacas de soja, arrobas de boi). Isso cria contratos de longo trato sucessivo, que expõem o vendedor a riscos processuais graves, como a prescrição.

Outro caso paradigmático é o Recurso Especial nº 1.754.706 – PR, trata-se de venda de imóvel rural por R\$ 2.160.000,00, cujo preço foi convertido para 80.000 sacas de soja. O pagamento foi estruturado em uma entrada e mais 8 (oito) parcelas anuais e sucessivas. A última parcela vencia apenas em 30/04/2014, sendo o contrato original de muito antes (primeira parcela em 2007).

Nesse contexto, o Tribunal de origem (TJPR) aplicou uma interpretação draconiana (leitura excessivamente rígida, severa e formalista da norma jurídica) contra o vendedor, considerou que, por se tratar de prestações periódicas, o prazo prescricional para cobrar cada parcela corria independentemente. Como a ação foi ajuizada em 2015, o Tribunal declarou prescritas as parcelas de 2007 a 2010.

O vendedor, que financiou o comprador por quase uma década permitindo pagamentos anuais (acompanhando o ciclo da colheita), foi punido pela sua própria flexibilidade. Se não fosse a intervenção do STJ, que reformou a decisão para estabelecer que o termo inicial da

prescrição é o vencimento da última parcela (princípio da *actio nata* e unicidade da obrigação), o vendedor teria perdido metade do valor de venda (STJ - REsp: 1754706 PR 2018/0184519-8, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 04/05/2020).

Este caso evidencia que o alongamento da dívida, necessário para a viabilidade econômica do comprador rural, joga contra o vendedor, criando janelas de oportunidade para que devedores aleguem prescrição e se furtem ao pagamento de safras já colhidas e comercializadas.

A complexidade fundiária no Brasil adiciona outra camada de risco ao vendedor. Muitas vezes, questões registrares supervenientes ou preexistentes são utilizadas oportunisticamente por compradores para cessar os pagamentos, mantendo-se na posse.

O caso do Recurso Especial nº 438.748 – BA, envolvia um contrato de compra e venda de imóvel rural, o pagamento foi parcelado em sacas de soja. O comprador pagou a primeira parcela (sinal), mas suspendeu os pagamentos subsequentes alegando a existência de gravames (penhoras) na matrícula do imóvel decorrentes de dívidas de proprietários anteriores.

Embora a penhora seja um vício que deva ser sanado, o comportamento do comprador revela a assimetria da relação. O comprador cessou os pagamentos diretos ao vendedor, mas permaneceu na posse do imóvel por anos (desde 2003), explorando a terra. O comprador alegou ter feito "depósitos" de grãos com terceiros ou pagamentos parciais em milho, criando uma confusão contábil.

O vendedor (reconvinte) teve que lutar para provar que o inadimplemento era injustificado e que o comprador tinha ciência dos riscos ou que a questão da penhora não autorizava a retenção total do preço. O processo revela a dificuldade de produzir provas em contratos rurais informais ou verbais (acordos sobre pagamentos em milho vs. soja) e o risco de o vendedor ficar sem o imóvel e sem o dinheiro, enquanto o comprador utiliza "exceções" jurídicas para postergar a resolução.

O magistrado notou a estratégia do comprador, “apenas contrataram para, sob tal argumento, exercer posse sobre área sem o devido adimplemento”. Ainda assim, a complexidade fática exigiu anos de litígio até o STJ, onde se discutiu cerceamento de defesa e a necessidade de reabertura da instrução, prolongando ainda mais a agonia do vendedor que não recebeu o preço integral (STJ - AgRg no AREsp: 438748 BA 2013/0391269-5, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 25/11/2014, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/03/2015).

Destarte, em sede do Recurso Especial nº 1.541.729 - MT, a vulnerabilidade do vendedor se manifesta na dificuldade de "travar" a liquidez do comprador quando este aliena a produção ou a própria terra a terceiros. O cenário fático envolvia a dissolução de uma parceria agrícola e a venda de um imóvel rural cujo pagamento foi parcelado em 9 anos (2.370.000 sacas de soja). Os credores (vendedores/parceiros) tentaram bloquear a última parcela do pagamento (330.000 sacas de soja) que seria feita por um terceiro adquirente (Fazenda Planorte S.A.) para garantir seus haveres.

O judiciário impôs multa diária milionária ao terceiro para garantir o depósito. Contudo, a discussão recursal revelou que a obrigação talvez já tivesse sido satisfeita (paga) antes da liminar, ou que a imposição de astreintes a terceiro era inviável, demonstrando a fragilidade do vendedor/credor rural, tendo em vista que sua garantia é, muitas vezes, uma safra futura ou um pagamento a ser realizado por terceiros em uma cadeia produtiva complexa. A fungibilidade da soja e a velocidade das transações comerciais (venda para *trading companies*, por exemplo) tornam muito difícil para o vendedor, sem a estrutura de um banco, segregar e tomar esse ativo em caso de inadimplemento. Enquanto um banco trava a operação na "boca do caixa" ou via Cédula de Produto Rural (CPR) registrada, o vendedor via *Vendor Finance* depende de medidas cautelares incertas e morosas (STJ. RECURSO ESPECIAL Nº 1.541.729 - MT (2015/0161979-0). Relator: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data do Julgamento: 14/06/2016, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: 20/06/2016).

A análise transversal desses julgados do Superior Tribunal de Justiça corroborou, sob perspectiva empírica e jurídica, a tese da acentuada vulnerabilidade do vendedor no contrato de compra e venda de imóvel rural no Brasil. A estrutura de *vendor finance* não se revelou fruto de uma opção negocial livre, mas consequência direta da exclusão do produtor e do adquirente rurais do sistema tradicional de crédito, impondo ao alienante a assunção forçada do papel de financiador da operação.

Ao ocupar esse lugar, o vendedor rural passou a suportar a imobilização prolongada de seu capital, como evidenciado no REsp 1.471.838, em que permaneceu por mais de uma década sem a terra e sem a contraprestação financeira. A esse ônus somou-se a perda de garantias reais, tal como ocorreu no REsp 1.288.552, no qual a transferência da escritura, realizada como gesto de confiança para viabilizar o financiamento do comprador, converteu-se em fator de fragilização patrimonial do próprio alienante. Também se evidenciou a insegurança jurídica decorrente da dimensão temporal desses contratos, como no REsp

1.754.706, em que a periodicidade dilatada das parcelas, compatível com os ciclos produtivos da atividade agrícola, quase resultou na extinção do crédito pela incidência da prescrição.

O aludido cenário é agravado pela assimetria possessória inerente à dinâmica rural, na qual o comprador inadimplente permanece na posse do imóvel, explorando economicamente o ativo produtivo e, muitas vezes, utilizando seus frutos para custear a própria resistência judicial, enquanto o vendedor assiste à progressiva depreciação de seu patrimônio e à apropriação indevida dos resultados da terra por quem não cumpriu a obrigação assumida.

Diante desse quadro, o tratamento jurídico dos contratos de compra e venda de imóveis rurais passou a exigir sensibilidade específica, sob pena de se equiparar indevidamente o vendedor rural a uma instituição financeira. Embora assumam riscos econômicos análogos aos do sistema bancário, o alienante não dispõe dos privilégios processuais nem das garantias reais que protegem as operações financeiras tradicionais, o que gera um desequilíbrio estrutural que, de modo recorrente, recai sobre aquele que viabilizou o financiamento da produção, isto é, o proprietário da terra.

5 CONCLUSÃO

O presente estudo, ao percorrer o itinerário dogmático, legislativo e jurisprudencial acerca da cláusula resolutiva expressa nos contratos de compra e venda de imóveis rurais, culmina na confirmação sólida da tese de que o ordenamento jurídico brasileiro, em sua configuração contemporânea, não apenas admite, mas reclama a operatividade imediata e extrajudicial da resolução contratual por inadimplemento, legitimando o manejo direto da tutela possessória para a retomada do ativo fundiário.

O percurso analítico empreendido demonstrou que a histórica resistência à aplicação literal do artigo 474 do Código Civil, o qual prescreve taxativamente que "a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito", constituiu uma anomalia hermenêutica, fruto de um "dirigismo contratual judicial" que, embora bem-intencionado na proteção da moradia urbana e do consumidor hipossuficiente, revelou-se economicamente desastroso e juridicamente inadequado quando transposto para o campo rural e para as relações paritárias de *vendor finance*.

O estudo consolidou o entendimento de que a exigência de prévia sentença judicial para dissolver um contrato que as partes, no exercício de sua autonomia privada, já convencionaram ser resolúvel mediante condição objetiva (inadimplemento), representa um custo de transação injustificável. Tal exigência, cristalizada na antiga interpretação da Súmula 76 do STJ e do Decreto-Lei nº 745/1969, funcionou por décadas como um incentivo perverso ao inadimplemento estratégico, permitindo que devedores contumazes permanecessem na posse de terras produtivas, auferindo safras e receitas, enquanto o credor - muitas vezes um produtor que financiou a venda com capital próprio - amargava a indisponibilidade do bem e do preço por prazos incompatíveis com a dinâmica econômica.

A virada jurisprudencial identificada, capitaneada pelo Recurso Especial nº 1.789.863/MS e fortalecida pela legislação superveniente (Lei nº 13.097/2015, Lei da Liberdade Econômica e Marco Legal das Garantias), marca o retorno à legalidade estrita e à eficiência processual. Conclui-se, portanto, que a resolução se opera no plano do direito material através da verificação do fato objetivo (inadimplemento) e do cumprimento da formalidade premonitória (notificação), cabendo ao Judiciário um papel de controle *a posteriori* e não de autorização *a priori*.

Evidenciou-se que a autonomia privada, no contexto dos contratos agrários e imobiliários rurais, deve ser interpretada sob a ótica da paridade e da alocação racional de

riscos. A tese refutou a aplicação automática de conceitos consumeristas a contratos de compra e venda de grandes glebas, onde comprador e vendedor são empresários do agronegócio habituados à volatilidade do mercado de *commodities* e aos riscos climáticos.

Um dos achados fundamentais deste trabalho foi a desconstrução do equívoco dogmático que equiparava "necessidade de interpelação" à "necessidade de ação judicial". A análise dos dispositivos legais (art. 1º do DL 745/69 e art. 474 do CC) evidenciou que a lei exige, para a eficácia da cláusula resolutiva, a conversão da mora simples em inadimplemento. Essa conversão opera-se mediante a notificação (interpelação) que concede ao devedor a "última oportunidade" de pagamento.

Infere-se que a resistência jurisprudencial histórica não decorria da lei, mas de uma política judiciária de proteção ao devedor. No entanto, tal política perde sustentação quando aplicada a contratos onde a "posse" não é moradia, mas insumo produtivo. Uma vez notificado o comprador e escoado o prazo sem purgação da mora, a resolução do contrato é um fato jurídico consumado. A sentença que vier a ser proferida posteriormente terá natureza meramente declaratória (reconhecendo que o contrato já se resolveu) e executiva (determinando a reintegração), mas nunca constitutiva.

O estudo alerta, contudo, que a eficácia extrajudicial não é um "cheque em branco". Para que a cláusula resolutiva expressa produza efeitos imediatos e legitime a via possessória direta, ela deve ser específica. As chamadas "cláusulas de estilo", genéricas e repetitivas da lei, tendem a ser interpretadas restritivamente.

No contexto das operações estruturadas sob a lógica do *vendor finance*, é recomendável que a cláusula contratual seja redigida de forma minuciosa e funcional, identificando com precisão o evento caracterizador do inadimplemento, como a não entrega de determinada quantidade de produto agrícola na data previamente ajustada. Deve-se igualmente prever, de modo claro, o procedimento de notificação do devedor, com definição dos prazos aplicáveis, dos meios de comunicação admitidos e dos endereços físicos ou eletrônicos válidos para esse fim. A cláusula deve ainda estabelecer, de maneira expressa, que o inadimplemento acarreta a resolução automática do contrato, com a consequente caracterização do esbulho possessório, apta a autorizar as medidas de retomada do bem.

A especificidade contratual atua como um redutor de incerteza, sinalizando ao julgador que as partes previram exatamente aquela situação de ruptura e acordaram suas consequências, afastando a necessidade de integração judicial da vontade ou de avaliação subjetiva da "gravidade" da culpa.

Além disso, restou demonstrada que a tese da resolução extrajudicial não é apenas uma construção teórica, mas uma realidade operacionalizada pelo sistema registral brasileiro, fortemente impactado pelas recentes reformas legislativas.

A introdução do artigo 251-A na Lei de Registros Públicos constitui eixo estruturante da tese aqui defendida. O dispositivo legal universalizou o procedimento de resolução extrajudicial do compromisso de compra e venda, antes restrito a loteamentos (Lei 6.766/79) e incorporações (Lei 4.591/64). Agora, qualquer compromisso de compra e venda registrado pode ser cancelado administrativamente pelo Oficial de Registro de Imóveis mediante prova do inadimplemento e inércia do devedor após intimação.

A referida inovação legislativa esvazia o argumento de que a resolução dependeria de sentença. Se o próprio registro, que confere publicidade e eficácia *erga omnes* à promessa, pode ser cancelado por ato administrativo do registrador, não há lógica jurídica em exigir que a recuperação da posse (um fato) dependa de um processo judicial de conhecimento. O cancelamento do registro opera a extinção formal do direito real de aquisição do comprador, retirando o lastro jurídico de sua posse.

Ademais, o estudo destacou o papel instrumental da Ata Notarial, reforçado pelo art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994 (incluído pela Lei nº 14.711/2023), como meio de prova qualificada para a constatação do implemento de condições resolutivas. No contexto rural, onde o pagamento é frequentemente atrelado à entrega de produtos ou depósitos em *tradings*, a ata notarial pode certificar a não ocorrência do depósito ou a frustração da entrega, servindo como documento hábil para instruir tanto o cancelamento registral quanto a petição inicial da ação possessória.

A ata notarial supre a necessidade de dilação probatória judicial na fase liminar, oferecendo ao juiz (na ação possessória) ou ao registrador (no cancelamento administrativo) um grau de certeza elevado sobre a materialidade do inadimplemento, acelerando a tutela de urgência.

Destarte, a distinção entre *ius possessionis* e *ius possidendi* revelou-se importante. Ao optar pela reintegração fundada na resolução automática, o vendedor não está discutindo o domínio (petitória), mas a perda do título jurídico que sustentava a posse do comprador.

A tese demonstra que a posse do comprador sofre uma metamorfose jurídica. Inicialmente "justa", baseada no contrato, ela se torna "injusta" (precária) no momento exato em que a resolução se opera de pleno direito (após a notificação). A permanência do comprador no imóvel após esse marco temporal configura esbulho possessório, pois a causa jurídica da detenção (o contrato vigente) deixou de existir.

O estudo refutou a doutrina que exigia o trânsito em julgado da rescisão para caracterizar o esbulho. Tal entendimento confundia a eficácia da sentença com a eficácia do fato jurídico resolutivo. Se o contrato diz que a resolução é automática, o esbulho também o é. A ação possessória, portanto, não "cria" o direito à retomada, mas apenas o efetiva faticamente.

No recorte rural, a escolha da via processual não é apenas técnica, mas econômica. A Ação de Resolução Contratual pelo rito comum é incompatível com o ciclo biológico da agricultura. A demora na citação, os prazos de contestação e a instrução probatória alongada resultam, invariavelmente, na perda de janelas de plantio. A Ação Possessória, com a possibilidade de liminar *inaudita altera parte* ou após audiência de justificação, oferece a resposta tempestiva necessária para evitar o perecimento do fundo agrícola e o desvio da produção.

A dimensão econômica deste estudo, abordada transversalmente e consolidada no último capítulo, ofereceu o substrato consequencialista para a tese jurídica. O mercado de terras brasileiro opera sob uma falha de mercado, isto é, a restrição de crédito bancário para aquisição fundiária obriga o vendedor a atuar como financiador (*vendor finance*).

O vendedor rural assume riscos que seriam inaceitáveis para um banco: risco de produção, risco climático e risco de crédito, muitas vezes sem garantia real líquida (pois a própria terra vendida é a garantia). A exigência de ação judicial prévia para a retomada agravava essa assimetria, impondo ao vendedor o custo da morosidade estatal e permitindo ao comprador inadimplente capitalizar-se com o ativo alheio.

Infere-se que a validação da retomada possessória direta atua como um mecanismo de correção de incentivos. Ao reduzir o risco jurídico da recuperação do ativo, o sistema jurídico fomenta a oferta de crédito direto (parcelamento de terras), reduz os juros implícitos nas transações e aumenta a liquidez do mercado fundiário. A segurança jurídica da cláusula resolutiva é, portanto, um vetor de desenvolvimento do agronegócio.

A eficácia imediata da resolução desarticula a estratégia de "inadimplemento seletivo", onde o devedor escolhe pagar primeiro os credores com garantias fortes (bancos com alienação fiduciária, *tradings* com CPR) e deixa por último o vendedor da terra, apostando na lentidão do rito resolutório. Com a possibilidade de despejo liminar via possessória, o pagamento da terra volta ao topo da hierarquia de prioridades do devedor, restaurando o equilíbrio contratual.

A análise detalhada do REsp 1.789.863/MS e seus desdobramentos confirmou que não se trata de uma decisão isolada, mas de uma mudança estrutural na orientação do Superior

Tribunal de Justiça. A jurisprudência superou a aplicação automática da Súmula 76 para casos de grande porte e afastou a incidência do adimplemento substancial como regra geral impeditiva da liminar.

O levantamento de julgados demonstra que a tese da "desnecessidade de ação de resolução" está se consolidando, especialmente quando se trata de contratos empresariais e rurais, onde a presunção de vulnerabilidade do comprador é afastada. No entanto, a pesquisa alerta para a necessidade de distinção rigorosa: em contratos envolvendo moradia popular ou consumidores estritos, o Judiciário ainda tende a manter a exigência de cautelas maiores, o que não invalida a tese para o recorte rural/empresarial aqui proposto.

Diante dos achados alcançados ao longo deste trabalho, e com o propósito de assegurar a máxima efetividade prática às conclusões apresentadas, mostra-se pertinente a formulação de diretrizes aplicáveis tanto no plano normativo quanto no contratual e procedimental. Nesse sentido, sugere-se, em primeiro lugar, a atuação uniformizadora do Conselho Nacional de Justiça, mediante a edição de provimento específico que padronize, em âmbito nacional, o rito de cancelamento do registro de compra e venda definitiva gravada com cláusula resolutiva na matrícula imobiliária. A adoção, por analogia, do procedimento previsto no art. 251-A da Lei de Registros Públicos e no regime da alienação fiduciária permitiria superar a atual fragmentação de entendimentos entre as serventias extrajudiciais, reduzindo significativamente a insegurança registral verificada em diferentes comarcas.

No plano contratual, recomenda-se maior sofisticação das operações de compra e venda de imóveis rurais estruturadas sob a lógica do *vendor finance*, especialmente por meio da inserção de cláusulas que articulem a resolução do contrato de terra com instrumentos típicos do financiamento da produção agrícola, como a cessão de direitos creditórios vinculados à safra, a exemplo do *barter* e da CPR. Essa integração contratual possibilita que, diante da resolução e da retomada possessória, o vendedor disponha também de meios jurídicos para perseguir os produtos agrícolas dados em garantia ou eventualmente desviados, atenuando o impacto financeiro imediato decorrente do inadimplemento.

Por fim, no âmbito procedimental, impõe-se o aprimoramento das cláusulas resolutórias constantes nas promessas de compra e venda e da notificação premonitória. A exigência de a cláusula resolutiva expressa vir delineada com clareza e objetividade no contrato se funda no fato de ela ser redigida apenas como uma cláusula de estilo, genérica, sem diálogo direto e relacional com as obrigações que, descumpridas, geram sua incidência. Do contrário, se estaria diante de verdadeira cláusula resolutiva tácita.

Quanto à notificação premonitória, como etapa central do exercício da cláusula resolutiva expressa, ela deve ser redigida de forma clara e consistente, não se limitando à indicação do débito em aberto, mas explicitando a intenção inequívoca do credor de promover a resolução de pleno direito, bem como concedendo prazo razoável para a desocupação voluntária do imóvel, caso não purgada a mora; tratar dos frutos advindos da coisa a ser retomada, uma vez que o Comprador, que deveria devolver o imóvel desde a verificação do inadimplemento sem purgação da mora, atraindo a resolução do contrato, fica obrigado a indenizar os frutos desde quando deveria ter restituído, até sua efetiva entrega ao credor. Estruturada nesses termos, a notificação cumpre dupla função: viabiliza o exercício regular do direito potestativo de resolução e constitui prova pré-constituída do esbulho, apta a fundamentar, de modo mais seguro, a propositura da ação possessória.

Este trabalho encerra-se com a convicção de que o Direito Civil e Imobiliário brasileiro atravessa um momento de amadurecimento, no qual a tutela do crédito e a segurança dos contratos assumem protagonismo. A resposta ao problema de pesquisa é afirmativa e categórica: é juridicamente possível, economicamente necessário e processualmente adequado que o vendedor de imóvel rural utilize a Ação de Reintegração de Posse para a retomada imediata do bem diante do inadimplemento do comprador, desde que o contrato preveja cláusula resolutiva expressa e tenha havido regular notificação para purgação da mora com a advertência de que, não purgada, o contrato está resolvido, dispensando-se a prévia ação judicial de resolução contratual.

Esta conclusão não representa o aviltamento do direito de defesa do devedor, mas a recolocação das peças no tabuleiro processual. Ao devedor inadimplente reserva-se o direito de buscar perdas e danos ou a revisão do contrato, mas não o direito de manter-se na posse de um ativo de capital alheio sem a devida contraprestação. A terra, no agronegócio, tem função social produtiva, e sua retenção improdutiva ou ilegítima por quem não paga fere o interesse coletivo.

Assim, a eficácia plena da cláusula resolutiva expressa erige-se como um pilar de sustentabilidade do *vendor finance*, garantindo que o financiamento privado da terra continue a impulsionar o setor mais dinâmico da economia brasileira, sob o manto da segurança jurídica e da celeridade processual.

REFERÊNCIAS

ABRAS, Barbara de Castro Seda; SAMPAIO JÚNIOR, Rodolpho Barreto. A Lei de Liberdade Econômica e seu reflexo no direito contratual. **Direito e Desenvolvimento**, [S. l.], v. 13, n. 2, p. 188–202, 2023.

ACIOLY, Luis Henrique de Menezes. A Função Social do Contrato no Pós-Pandemia de Covid-19: Breves Reflexões. **Contexto Jurídico**, v. 8, n. 1, p. 57-85, 2021.

ACUÑA, Benjamim Cristóbal Mardine. **Utilidade do valor justo de ativos biológicos para a análise de crédito de corporações brasileiras baseadas no agronegócio**. Tese (Doutorado em Contabilidade e Atuária) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, USP, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12136/tde-22092015-090605/publico/BenjamimCorrigida.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2025.

ALMEIDA, Ana Carolina Fanucci Moraes de. Análise da incorporação da violação positiva do crédito à disciplina contemporânea do inadimplemento no direito brasileiro. **Brazilian Journal of Development**, v. 8, n. 4, p. 23907-23925, 2022.

ALVES, Jonh Herickles Leite; DISCONZI, Verônica Silva do Prado. Instituto do direito de posse no ordenamento jurídico brasileiro. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 10, n. 3, p. 1875-1891, 2024.

AMADEI, Vicente de Abreu. Princípios de protesto de títulos. In: DIP, Ricardo (coord.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

ANDRADE, Tiago. **Reintegração de posse – entenda de forma fácil**. Tiago Andrade - Advocacia Imobiliária, 13 abr. 2023 (atualizado em 18 jul. 2024). Disponível em: <https://www.andradeimobiliario.adv.br/post/reintegra%C3%A7%C3%A3o-de-posse-entenda-de-forma-f%C3%A1cil>. Acesso em: 10 dez. 2025.

ANOREG (ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADOS DO BRASIL). **Artigo – Ata notarial de constatação do implemento das condições (lei 8.935/1994, art. 7º-A, I) e seu ingresso no registro de imóveis**. 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-a-ata-notarial-de-constatacao-do-implemento-das-condicoes-lei-8-935-1994-art-7o-a-i-e-seu-ingresso-no-registro-de-imoveis/>. Acesso em: 20 nov. 2025.

AQUINO, Emílio Moreira. Compromisso de venda e compra como contrato preliminar e sua amplitude nos negócios jurídicos. **Observatorio de la Economía Latinoamericana**, v. 22, n. 12, p. e8495-e8495, 2024.

ARAÚJO, Aldem Johnston Barbosa. A necessária observância, por parte das instituições financeiras estatais, na condição de integrantes da administração pública, do interesse público na gestão dos seus contratos bancários em épocas de crise econômica. 2016. **Revista dos Tribunais**. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RTrib_n.969.02.PDF. Acesso em: 20 out. 2025.

ARAÚJO, Fabio. 7. A Proteção Processual do Terceiro de Boa-Fé In: ARAÚJO, Fabio. **O Terceiro de Boa-Fé** - Ed. 2022. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2022.

ARAÚJO, Fabio. **Curso de Processo Civil**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2023.

AREZZO, Dryden Castro; RAMOS, Pedro Lutz. **O mercado de terras**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), mar. 1994. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/10298>. Acesso em: 10 dez. 2025.

ARTICO, Marcos Giovane. O princípio constitucional da função social: reflexos na propriedade rural, urbana e empresas. **Revista Jurídica da Amazônia**, v.1, n.2, p.104–127, dez. 2024. Disponível em: <https://revista.mpro.mp.br/amazonia/article/download/86/72/441>. Acesso em: 10 dez. 2025.

ASSIS, Araken. 2. Perfil do Direito à Resolução In: ASSIS, Araken. **Resolução do Contrato por Inadimplemento** - Ed. 2022. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2022.

ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 7. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2025.

BARROS, Carla de Queiroz. **A defesa da posse em compromisso de compra e venda não registrado frente às situações jurídicas não constantes na matrícula do imóvel**. São Paulo: PUC-SP, 2018. Monografia (Especialização em Contratos) – PUC-SP. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/33579/1/CARLA%20DE%20QUEIROZ%20BARRO S.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2025.

BENISTI, Bruna Kamarov. **Formas de Reparação do Dano Decorrente da Resilição Unilateral do Contrato**. 2023. Disponível em: <https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br/65920/65920.PDF?>. Acesso em: 10 dez. 2025.

BERTÃO FILHO, Italo. **Sem impulso da cana e do mercado de terras, BrasilAgro encerra trimestre no negativo – mas confia na safra para reagir.** AgFeed, 6 nov. 2025. Disponível em: <https://agfeed.com.br/negocios/sem-impulso-da-cana-e-do-mercado-de-terras-brasilagro-encerra-trimestre-no-negativo-mas-confia-na-safra-para-reagir>. Acesso em: 10 dez. 2025.

BORGES, Marcus. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro.** São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2023.

BOTTEGA, Jéverson Luís. **Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do direito: equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis.** 2021. Disponível em: https://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9860/J%c3%a9verson%20Lu%c3%ads%20Bottega_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRANDELLI, Leonardo; CASSETARI, Christiano. **Comentários à lei do sistema eletrônico dos registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022.** Rio de Janeiro: Forense, 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 nov. 2025.

BRASIL. **Lei n. 14.711, de 30 de outubro de 2023.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/Lei/L14711.htm. Acesso em: 20 nov. 2025.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 20 nov. 2025.

BRASIL. **Lei n. 9.784, de 29 de janeiro de 1999.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9784.htm. Acesso em: 20 nov. 2025.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Agrário. **Manual passo a passo do Serviço Digital Obter Crédito Fundiário – Versão 4.0.** Brasília, 2024. Disponível em: https://www.gov.br/mda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-projetos-acoes-obras-e-atividades/programa-nacional-de-credito-fundiario/ManualPassoaPassodoServicoDigitalObterCredito_Versao40.pdf. Acesso em: 10 dez. 2025.

BRASIL. Senado Federal. **Relatório Final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Presidente: Luís Felipe Salomão. Brasília, 2024.

BRITO, Cristiano Gomes de; SILVEIRA, Mateus Martins da. A resolução do contrato social por inadimplemento nos contratos coligados e o afastamento das regras de dissolução da sociedade limitada nos negócios imobiliários de loteamento. **Scientia Iuris**, v. 25, n. 3, p. 109-124, 2021.

BUENO, Francisco de Godoy. **Negócios indiretos no agronegócio: estratégias de design contratual das empresas agrárias**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, USP, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-03062024-155749/publico/3734004DIO.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2025.

BUSCADOR DIZER O DIREITO. **É possível o ajuizamento de ação possessória, fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento contratual do promitente comprador, sendo desnecessária a prévia propositura de ação para resolução do contrato**. [S.l.]: Buscador Dizer o Direito, [s.d.]. Disponível em: <https://buscador dizerodireito.com.br/jurisprudencia/8442/e-possivel-o-ajuizamento-de-acao-possessoria-fundada-em-clausula-resolutiva-expressa-decorrente-de-inadimplemento-contratual-do-promitente-comprador-sendo-desnecessaria-a-previa-propositura-de-acao-para-resolucao-do-contrato>. Acesso em: 10 dez. 2025.

CAMBI, Eduardo et al. 4. Ações Possessórias In: CAMBI, Eduardo et al. **Curso de Processo Civil Completo**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2017.

CAMPOS, Carlos Mariano de Paula. **Contrato preliminar e compromisso de compra e venda**. 2023. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

CARDOSO, Stephanie Trindade. **Dissertação apresentada à banca examinadora do programa de pós-graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. 2022. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-16112022-130402/publico/6767601MIO.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2025.

CARVALHO, Sabrina Nasser de. **Direito de defesa nos conflitos fundiários plurissubjetivos**. 2018. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

CHALHUB, Melhim. 25. A Promessa de Compra e Venda no Contexto da Incorporação Imobiliária e os Efeitos do Desfazimento do Contrato In: BORGES, Marcus. **Doutrinas Essenciais - Direito Imobiliário - Vol. II**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2024.

COELHO, Fábio. 2. Classificação da posse In: COELHO, Fábio. **Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2016.

COELHO, Fábio. **Contratos Cíveis e Empresariais** - Ed. 2025. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2025.

COELHO, Fábio. Capítulo 42. A Posse In: COELHO, Fábio. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2020.

COELHO, Luiz Fernando. **Teoria crítica do direito**. 5. ed. Curitiba: Bonijuris, 2019.

COELHO, Matheus Preima. **Alteração da base do negócio: uma análise dogmática da revisão dos contratos por onerosidade excessiva no Código Civil brasileiro**. 2024. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

COGNIJUS. **Ação possessória por cláusula resolutiva expressa – REsp 1.789.863-MS**. [S.l.], [s.d.]. Disponível em: <https://www.cognijus.com/blog/acao-possessoria-por-clausula-resolutiva-expressa-resp-1789863-ms-superior-tribunal-de-justica-stj>. Acesso em: 10 dez. 2025.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL. **A ata notarial de constatação do implemento das condições (lei 8.935/1994, art. 7º-A, I) e seu ingresso no registro de imóveis – Por Ivan Jacopetti do Lago**. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2023/12/19/artigo-a-ata-notarial-de-constatacao-do-implemento-das-condicoes-lei-8-935-1994-art-7o-a-i-e-seu-ingresso-no-registro-de-imoveis-por-ivan-jacopetti-do-lago/>?. Acesso em: 20 nov. 2025.

COLUCCI, Camila Fernanda Pinsinato. Exceção do Contrato não Cumprido e os Contratos de Compra e Venda à Vista. **Revista Direito Civil**, v. 2, n. 2, p. 86-107, 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (CJF). **Jornada de Direito Civil**. Brasília : CJF, 2005.

COSER, Joana Vivacqua Leal Teixeira de Siqueira. Intervenção judicial diante de cláusula resolutiva expressa ou específica das hipóteses de perda do interesse útil do credor na prestação contratual. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, v. 8, n. 2, 2022.

COTS, Márcio; OLIVEIRA, Ricardo. Capítulo I. Da Posse e Sua Classificação In: COTS, Márcio; OLIVEIRA, Ricardo. **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais Comentada**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2021.

COURA, Alexandre de Castro; MOURA, Renata Helena Paganoto. Invasão ou ocupação? A estratégia argumentativa do poder judiciário nas decisões envolvendo o ingresso em imóveis abandonados. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 4, p. 2098-2123, 2021.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Da inscrição da situação possessória na matrícula do imóvel**. Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. 2021. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_MarceloDeRezendeCamposMarinhoCouto_19054_Textocompleto.pdf. Acesso em: 08 nov. 2025.

DAIHA FILHO, Nelson Antônio. **A resolução do contrato de arrendamento e a convenção de mediação**. 2020. Disponível em: https://www.uc.pt/site/assets/files/435949/d_numero14.pdf. Acesso em: 08 nov. 2025.

DANTAS, Marcus. Boa-fé e posse injusta: uma análise acerca da independência entre os vícios da posse. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, Goiânia, v. 37, n. 01, p. 24–45, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

FAGUNDES, Raiane Maria de Jesus; RAMOS, Bruno Oliveira. A boa-fé objetiva nas relações contratuais: a função corretiva na interpretação contratual. **Anais da Semana Universitária e Encontro de Iniciação Científica** (ISSN: 2316-8226), v. 1, n. 1, 2024.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. 14. ed. rev., atual. e ampl. v.4. São Paulo: JusPodivm, 2024.

FERREIRA, Andrine Batista; LIMA, Luely Barbosa; SOUZA, Cleidilene Freire. Contrato de compra e venda e seus efeitos jurídicos à luz do direito brasileiro. **Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro**, v. 5, n. 1, 2022.

FILHO, Ralpho. Capítulo 2 – Contrato de Compra e Venda In: FILHO, Ralpho. **Prática e Estratégia - Contratos Cíveis**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2018.

FINKELSTEIN, Maria Eugênia. **Manual de direito empresarial** – 8ª ed. Rev., ampl. e ref. – São Paulo: Atlas, 2016.

GARCIA, Rebeca. Cláusula resolutiva expressa: análise crítica de sua eficácia. **Revista da AJURIS**, v. 40, n. 131, 2013.

GIANNOTTI, Luca. Prazo suplementar, prudencial ou notificação premonitória (Nachfrist): contornos do instituto à luz da resolução por inadimplemento. **Civilistica. com**, v. 12, n. 3, p. 1-31, 2023.

GOBBI, Giovanni Guerra. **Reflexões sobre o endividamento do setor agrícola e o modelo de financiamento da agricultura adotado no Brasil**. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2004. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/110854/CAD0162-M.pdf?sequence=1>. Acesso em: 10 dez. 2025.

GODO, Luiz Fernando. **Da auditoria documental da matrícula imobiliária**. São Paulo: IRIB–Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023.

GOVERNO DO BRASIL. PORTAL GOV.BR. **Obter Crédito Fundiário (PNCF)**. Brasília. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/obter-credito-fundiario>. Acesso em: 10 dez. 2025.

GUERRA, A. D. M.; DONNINI, Rogério. Boa-fé, mentira e o litigante ímprobo In: Alexandre Dartanhan de Mello Guerra. (Org.). **EPM – Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil**. 1ª ed. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018, v. 1, p. 125-138.

HAVRENNE, Michel François Drizul. A compra e venda como meio de implementação da reforma agrária no Brasil. **Revista dos Tribunais**. vol. 949. p. 71. São Paulo: Ed. RT, nov. 2014.

HIRATA, Alessandro; SILVA, Beatriz Hernandes. A exegese do texto de Neratius D. 18, 3, 5: a lex commissoria como condição resolutiva no contrato de compra e venda. **Duc In Altum-Cadernos de Direito**, v. 12, n. 28, 2020.

JÚNIOR, Hamid. 13. Compromisso de Compra e Venda Em Face do Código Civil de 2002: Contrato Preliminar e Adjudicação Compulsória In: BORGES, Marcus. **Doutrinas Essenciais - Direito Imobiliário - Vol. VI**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2024.

KERN, Marinho. **Manual do Registro de Imóveis**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2025.

KONDER, Carlos Nelson; COBBETT, Luccas Goldfarb. A função social do contrato após a Lei de Liberdade Econômica. **Revista Brasileira de Direito Contratual**. Nº, p. 5-22, 2021.

LATAUCZESKI, Reginaldo; MARQUES, Simone dos Reis Bieleski. Contratos de compra e venda de imóveis: uma análise das cláusulas abusivas. **Academia de Direito**, v. 6, p. 3015-3038, 2024.

LAUTENSCHLÄGER, Milton Flávio de AC; QUEIROZ, Odete Novais Carneiro. Da autonomia privada à função social dos contratos. **Revista Argumentum-Argumentum Journal of Law**, v. 20, n. 2, p. 651-689, 2019.

LEITE, Bruna Duarte. **A cláusula resolutiva expressa produz efeitos no compromisso de compra e venda de imóvel?**. Migalhas Edilícias, 9 jan. 2020 (atualizado em 26 ago. 2021). Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/318094/clausula-resolutiva-produz-efeitos-no-compromisso-de-compra-e-venda>. Acesso em: 10 dez. 2025.

LEITE, Bruna Duarte. **Resolução parcial do contrato por inadimplemento**. Almedina Brasil, 2025.

LEMOS, Bruna Aparecida Bonfim; NASCIMENTO, Eduarda Toledo. Os direitos fundamentais e relações privadas. **Jornal Eletrônico Faculdades Integradas Vianna Júnior**, v. 14, n. 2, p. 21-21, 2022.

LOPES, Desirée; LOWERY, Sarah; PEROBA, Tiago Luiz Cabral. Crédito rural no Brasil: desafios e oportunidades para a promoção da agropecuária sustentável. **Revista do BNDES**, Rio de Janeiro, n.45, p.155–196, jun. 2016. Disponível em: <https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/handle/1408/9518>. Acesso em: 10 dez. 2025.

LUZ, Tobias Marini de Salles. **Garanta um bom negócio na compra e venda de imóvel rural**. Foraster, [s.d.]. Disponível em: <https://www.foraster.com.br/posts/20718/garanta-um-bom-negocio-na-compra-e-venda-de-imvel-rural/>. Acesso em: 10 dez. 2025.

MARANHÃO, Flávia Thaise Santos; FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser. Função social e liberdade contratual: análise da solidariedade social como condicionante para a ressignificação da liberdade contratual e a autonomia privada. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, v. 9, n. 1, p. 17–39-17–39, 2023.

MARINO, Marcelo Giannobile. Os objetivos e efeitos do registro imobiliário. **Revista acadêmica da lusofonia**, v. 1, n. 4, p. 1-10, 2024.

MARINONI, Luiz; ARENHART, Sérgio; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil: Tutela dos Direitos Mediante Procedimento Diferenciados**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2022.

MARINONI, Luiz; ARENHART, Sérgio; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil Comentado**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2022.

MARINONI, Luiz; ARENHART, Sérgio; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil - Vol. 3**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2025.

MAZZA, Enrico. As cláusulas resolutivas expressas genéricas nos contratos comerciais. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 2, p. 1–26, 2025.

MEDEIROS, Raquel Formiga de; GADELHA, Hugo Sarmiento. O papel do registro de imóveis na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias. **Contribuciones a Las Ciencias Sociales**, São José dos Pinhais, v.17, n.3, p. 01-16, 2024.

MEDINA, José. **Recursos e Precedentes: Prática nos Tribunais**. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2024.

MEINHARDT, Larissa Angélica Gebert; DUARTE, Victoria Stefani Oliveira; SILVA, Marlen de Oliveira. A restituição dos valores pagos nas hipóteses de desistência ou inadimplemento nos contratos de compra e venda de imóveis: uma análise à luz do CDC e da lei 13.786/18. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 8, n. 5, p. 522-543, 2022.

MELO FRANCO, Nancy Gombossy de; GERBASI, Tiago Soares. A aplicabilidade da teoria da imprevisão aos contratos de compra e venda de commodities. Uma visão a partir da jurisprudência do STJ. **Revista de Direito Empresarial**. vol. o. p. 25. São Paulo: Ed. RT, nov. 2013.

MIYAZATO, Sheila Keiko Fukugauchi. A autonomia privada no direito contratual contemporâneo. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, Brasil, v. 14, n. 3, 2020.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. 60 v. Tomo XXV, p. 343-344.

MORAES, Paulo Ricardo Silva de. **O princípio da boa-fé e os negócios jurídicos imobiliários.** Disponível em: https://www.oab.org.br/editora/revista/revista_08/anexos/o_principio_da_boa-fe.pdf?. Acesso em: 10 nov. 2025.

NANNI, Giovanni Ettore. Frustração do fim do contrato: análise de seu perfil conceitual. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 23, n. 01, p. 39-39, 2020.

NANNI, Giovanni. **Inadimplemento Absoluto e Resolução Contratual** - Ed. 2021. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/inadimplemento-absoluto-e-resolucao-contratual-ed-2021/3465860740>. Acesso em: 02 nov. 2025.

NASCIMENTO, Gisele Araújo; DISCONZI, Verônica Silva do Prado. Contratos no brasil: garantias e consequências legais. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 9, n. 9, p. 336-350, 2023.

NASCIMENTO, Herbert Menezes do. **Análise das linhas de financiamento e o custo do capital das MPEs sergipanas.** Aracaju: Universidade Federal de Sergipe, 2010. Dissertação (Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional e Gestão de Empreendimentos Locais) – UFS. Disponível em: <https://ri.ufs.br/handle/riufsf/4522>. Acesso em: 10 dez. 2025.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de Direito Civil: contratos.** São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/instituicoes-de-direito-civil-contratos/1499798131>. Acesso em: 25 nov. 2025.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa. Capítulo I - Da posse e sua classificação In: JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa. **Código Civil Comentado.** São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2017.

NERY, Rosa; NERY JUNIOR, Nelson. **Instituições de Direito Civil: Direitos Patrimoniais, Reais e Registrários.** São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2019.

NERY, Rosa. **Direito Civil: direitos reais.** São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2015.

AZEVEDO NETO, Gilberto. **A teoria da imprevisão e os contratos de parceria rural pecuária à luz do Código Civil Brasileiro.** 2021. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade Baiana de Direito e Gestão, Salvador, 2021. Disponível em:

<https://monografias.faculdadebaianadedireito.com.br/tcc/a-teoria-da-imprevisao-e-os-contratos-de-parceria-rural-pecuaria-a-luz-do-codigo-civil-brasileiro/>. Acesso em: 10 dez. 2025.

OCKE, Caio Pryl. Posse de direitos: um olhar crítico sobre os debates-chaves pregressos do instituto (im) possível. **Revista do CEPEJ**. Disponível em: <https://revista.cepej.com.br/index.php/rcepej/article/view/90/58>. Acesso em: 03 nov. 2025.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Constitucionalização e recivilização constitucional do direito civil: um mapeamento atual**. [S. l.: s. n.], [s. d.]. Disponível em: <https://www.abdireitocivil.com.br/artigo/constitucionalizacao-e-recivilizacao-constitucional-do-direito-civil-um-mapeamento-atual/>. Acesso em: 29 jan. 2026.

OLIVEIRA, Ana Carolina Borges de et al. Estudos em homenagem aos 20 anos do código civil: questões do exame de ordem comentadas da área de direito civil e direito notarial e registral. **Revista Processus Multidisciplinar**, v. 4, n. 7, p. 58-58, 2023.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **O princípio do aviso prévio a uma sanção no direito civil brasileiro**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado Federal, 2019. (Texto para discussão, n. 259). Disponível em: <http://www.senado.leg.br/nepleg>. Acesso em: 30 maio 2019.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. **Resolução contratual e a desnecessidade de decisão judicial**. Migalhas Notariais e Registrais, 20 nov. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais>. Acesso em: 14 fev. 2026.

PEÇANHA, Danielle Tavares; OLIVA, Milena Donato. Contornos e limites da cláusula negative pledge na legalidade constitucional. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 33, n. 3, p. 19-43, 2024.

PEREIRA, Gustavo Faria. **Cadastro e registro de imóveis rurais e o direito á propriedade no Brasil: integração dos cadastros e segurança jurídica**. 2018. Dissertação apresentada ao Curso de Pós Graduação em Direito como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Direito Constitucional. Disponível em: https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2416/1/Disserta%0c3%a7%0c3%a3o_Gustavo%20Faria%20Pereira_DIREITO%20CONSTITUCIONAL_2018.pdf. Acesso em: 02 nov. 2025.

PEREIRA, Ingridy de Brito Lira; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. O sistema de registros públicos no brasil—com foco na propriedade imobiliária—e a importância da lei n. ° 14.382/22. **Revista Científica da Academia Brasileira de Direito Civil**, v. 6, p. 121-152, 2025.

PEREIRA, Leonardo; PEDRA, Adriano. 33. A Mediação e o Dever Fundamental de Renegociação na Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis Residenciais nas Serventias Extrajudiciais. In: BORGES, Marcus. **Doutrinas Essenciais - Direito Imobiliário - Vol. III**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais, 2024.

PORTAL MARIPÁ. **Barter: como é essa operação, quais os benefícios e os principais riscos**. [S.l.]: Portal Maripá, [s.d.]. Disponível em: <https://www.portalmaripa.com.br/noticia/45746/barter-como-e-essa-operacao-quais-os-beneficios-e-os-principais-riscos>. Acesso em: 10 dez. 2025.

PORTUGAL. Supremo Tribunal de Justiça. **Processo 1743/20.8T8BRG.G1.S1**. 2023. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5613ddffa05c987e8025894100446a10?OpenDocument>. Acesso em: 05 nov. 2025.

RESPLANDES, Thiago Emanuell Vaz. A função social do contrato: fundamentos, natureza jurídica e eficácia. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, v. 8, n. 19, p. e082509-e082509, 2025.

REVISTA DE DIREITO CIVIL E DAS FAMÍLIAS – FÓRUM. Ano 9, n. 23, abr. 2020. Disponível em: https://editoraforum.com.br/wp-content/uploads/2020/04/PF_RFDC_23.pdf. Acesso em: 10 dez. 2025.

RIBEIRO, Márcio Bruno; CONCEIÇÃO, Júnia Cristina Pérs Rodrigues da. **O papel do crédito rural e da infraestrutura de transportes para o desenvolvimento da agricultura brasileira**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), out. 2019. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstreams/caf15556-51a5-461d-b6af-031c18a9fa05/download>. Acesso em: 10 dez. 2025.

RIBEIRO, Moacyr; PEDROSO, Alberto. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2025.

RODRIGUES, Edigleuson Costa. **A lei da liberdade econômica e a (nova) relação entre a autonomia privada contratual e a função social do contrato**. 2024. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2024. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/handle/1884/89411>. Acesso em: 10 dez. 2025.

RODRIGUES, Sandro Bortoluzzi Madeira Lamêgo; SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As ações possessórias: força nova, força velha e procedimentos. **Tutela da posse**. Disponível

em: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/116477902/Livro_TUTELA_DA_POSSE-libre.pdf?1719759254=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DTutela_da_posse_questoes_materiais_e_pro.pdf&Expires=1778268531&Signature=eOgCB3yBH2q8tJB95rE1wQzivXB2lGmojM3Jry7GhwWFwTqfUtgbMBuy4kMU8p9WBnFFYpEOqRG1~Nm7FRVCM26KQzqdE4OVzcQ5Nrsn9l9h317i5AJQXd6rOPElzSvllEonxZPaWF0kJgBOL5J05wNfOkLEtmvGOWlwrod~2DT~jfooOsk1LeNztat5GuVDOPsvHNRvrLxF4LlcmXcU2XP3Bwn~YJhwL8D8s-s9z22imSrZO5tl2t4K-TEpc~yTMe6xyaXPxqzJy3ztz1VAIg4ddczqAcYAwUj37pINLp9OV-FST1RtK1SdsiHO3AFfY61RjUKVc1kLa91tPilw__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=54. Acesso em: 03 nov. 2025.

SANTOS, Eduarda Jade Stümer. **Contornos do art. 421-A do Código Civil pela Lei nº 13.874/2019**. Porto Alegre: UFRGS, 2020. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, UFRGS, Porto Alegre, 2020. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/221935>. Acesso em: 10 dez. 2025.

SANTOS, Gilberto Azevedo. Financiamento do setor rural: uma análise dos programas Proceera e Pronaf e o caso dos assentamentos rurais do Pontal do Paranapanema. **Revista de Administração de Empresas (USP)**, São Paulo, v.59, n.79006, 2019. Disponível em: <https://revistas.usp.br/agraria/article/download/79006/83080/108479>. Acesso em: 10 dez. 2025.

SANTOS, Reinaldo Velloso. **Protesto Notarial no Âmbito do Contrato de Mútuo Bancário**. São Paulo: Dialética. 2021.

SCHMITT, Francine Sgnaolin. **Tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis**. Florianópolis: UFSC, 2024. Dissertação (Mestrado em Direito) – UFSC. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/257658/PDPC1747-D.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 10 dez. 2025.

SICA, Heitor. **Comentários ao Código de Processo Civil: Artigos 674 ao 718**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2017.

SILVA, Alba Helena Neves da Brasil et al. Ações Possessórias, de Execução e Procedimentos Especiais. **Revista Científica Multidisciplinar do CEAP**, v. 4, n. 1, p. 7-7, 2022.

SILVA, Edson. 3. Breve Estudo Sobre a Posse In: BORGES, Marcus. **Doutrinas Essenciais - Direito Imobiliário - Vol. I**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2024.

SILVA, Rodrigo da Guia. A força centrípeta do conceito de inadimplemento contratual. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 3, p. 1–30, 2022. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/rede/article/view/873>. Acesso em: 25 nov. 2025.

SILVA, Rodrigo da Guia. Remédios ao inadimplemento contratual: síntese de uma proposta. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 33, n. 3, p. 265-300, 2024.

SILVA, Rodrigo. **Remédios ao Inadimplemento dos Contratos** - Ed. 2023. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2023.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; MILL, Lorenzo Caser. A afinidade entre melhor posse e função social da posse: repercussões materiais e processuais. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 3, p. 1–29, 2023.

SINOREG-MG. **O registro de imóveis e o processo de autotutela registral: Análise do provimento CNJ 195/25**. 2025. Disponível em: <https://www.sinoregmg.org.br/post/o-registro-de-im%C3%B3veis-e-o-processo-de-autotutela-registral-an%C3%A1lise-do-provimento-cnj-195-25>. Acesso em: 05 nov. 2025.

SIQUEIRA, Joana Vivacqua Leal Teixeira de. Intervenção judicial diante de cláusula resolutiva expressa ou específica das hipóteses de perda do interesse útil do credor na prestação contratual. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, v. 8, n. 2, 2022.

SOUZA NETO, Tarcísio de. **Dependência econômica nos contratos empresariais: caracterização e regime jurídico**. 2023. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, USP, São Paulo, 2023. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2132/tde-14082023-162101/publico/11182602MIC.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2025.

SOUZA, Demétrius Coelho. **Cláusula resolutiva expressa nos contratos de compra e venda de bens imóveis**. 2017. Tese da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. 2017. Disponível em: https://www.btd.uerj.br:8443/bitstream/1/9358/1/Demetrius%20Coelho%20Souza_total.pdf. Acesso em: 04 dez. 2025.

SOUZA, Eduardo Nunes de. Bens jurídicos e situações jurídicas subjetivas no limiar da patrimonialidade: desafios em tempo de desprestígio conceitual. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 2, p. 1–43, 2025.

STANLEY, Adriano. **Direito das Coisas**. Belo Horizonte: Editora Del Rey. 2025.

STF. **ARE: 1438812 SP**. Relator.: ALEXANDRE DE MORAES, Data de Julgamento: 07/06/2023, Data de Publicação: PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 09/06/2023 PUBLIC 12/06/2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/1861847014/inteiro-teor-1861847033>. Acesso em: 08 dez. 2025.

STF. **Aplicação das Súmulas no STF**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=1576>. Acesso em: 08 dez. 2025.

STJ. **AgRg no AREsp: 438748 BA 2013/0391269-5**. Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 25/11/2014, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/03/2015.

STJ. **REsp: 1288552 MT 2011/0251084-3**. Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 24/11/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/12/2020.

STJ. **REsp: 1471838 PR 2014/0174848-2**. Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 03/02/2015.

STJ. **REsp: 1731753 SP 2017/0271035-5**. Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 09/05/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/05/2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1835214154/inteiro-teor-1835214155?origin=serp>. Acesso em: 08 dez. 2025.

STJ. **REsp: 1754706 PR 2018/0184519-8**. Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 04/05/2020.

STJ. **Provimento n. 195, de 3 de junho de 2025**. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/biblioteca/clippinglegislacao/prov_195_CNJ_2025.pdf. Acesso em: 08 dez. 2025.

STJ. **Recurso especial Nº 1.541.729 - MT (2015/0161979-0)**. Relator: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data do Julgamento: 14/06/2016, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: 20/06/2016.

STJ. **REsp 1.789.863/MS**. Rel. Ministro Marco Buzzi. Julg. em 10 ago. 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=133260037&tipo=5&nreg=201303762776&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20211004&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 10 dez. 2025.

STRÄTZ, Murilo. **Reclamação da jurisdição constitucional**. Santa Cruz do Sul: Essere nel Mondo, 2015.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Para Quarta Turma, cláusula resolutiva expressa em contrato imobiliário dispensa ação para rescisão por falta de pagamento**. Notícias STJ, 24 ago. 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/24082021-Para-Quarta-Turma--clausula-resolutiva-expressa-em-contrato-imobiliario-dispensa-acao-para-rescisao-por-falta-de.aspx>. Acesso em: 10 dez. 2025.

TEPEDINO, Gustavo José Mendes. Relações contratuais e a funcionalização do direito civil. **Pensar-Revista de Ciências Jurídicas**, v. 28, n. 1, p. 1-10, 2023.

TEPEDINO, Gustavo. Abuso do direito potestativo. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 25, 2024.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Resolução por inadimplemento: o retorno ao status quo ante e a coerente indenização pelo interesse negativo. **Civilistica.com**, v. 9, n. 1, p. 1-22, 2020.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. A cláusula resolutiva expressa enquanto instrumento privilegiado de gestão de riscos contratuais. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 31, n. 01, p. 135-135, 2022.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. Exceção de contrato não cumprido na coligação contratual. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 2, p. 1–26, 2021.

TERRAMAGNA. **Barter sem mistérios!**. [S.l.], [s.d.]. Disponível em: <https://terramagna.com.br/blog/barter-sem-misterios/>. Acesso em: 10 dez. 2025.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil Vol.2 - 59ª Edição** 2025. 59. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

TJ-MG - AC: **10000180778094002 MG**, Relator.: Estevão Lucchesi, Data de Julgamento: 23/01/2020, Data de Publicação: 23/01/2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/801258199/inteiro-teor-801258229?origin=serp>. Acesso em: 08 dez. 2025.

TJ-MG - **Apelação Cível: 50082478920218130686**, Relator.: Des.(a) Pedro Bernardes de Oliveira, Data de Julgamento: 22/10/2024, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/10/2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/2808698780>. Acesso em: 08 dez. 2025.

TJ-PR **8770529 PR 877052-9** (Acórdão), Relator.: Lenice Bodstein, Data de Julgamento: 17/07/2012, 7ª Câmara Cível.

TJ-PR - **AI: 9565711 PR 956571-1** (Decisão monocrática), Relator.: Desembargador João Antônio De Marchi, Data de Julgamento: 17/09/2012, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 951 19/09/2012.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **O Princípio da Boa-fé no Direito Civil**. São Paulo: Almedina Brasil, 2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO (TJMT). **Diário da Justiça Eletrônico**, Cuiabá, 10 jun. 2008, ed. 7.969. Disponível em: <https://sistemadje.tjmt.jus.br/publicacoes/7969-2008.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA (TJRR). **Diário da Justiça Eletrônico**, Boa Vista, ano XVIII, ed. 5.645, 15 dez. 2015. Disponível em: <https://diario.tjrr.jus.br/dpj/dpj-20151215.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **Diário da Justiça Eletrônico**, edição nº 15.645, 13 jan. 2010. Disponível em: <https://diario.tjes.jus.br/2010/20100113.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2025.

VALADARES, Amanda de Oliveira; CARVALHO, Maria Livia Moreira. A finalidade da boa-fé objetiva e seus desdobramentos no Direito Civil. **Revista Aletheia** – Luz/MG. ISSN: 2764-2348. v.3.nº1. 2024.

VELAME, Marcelo. **Extinção Contratual**. [sem data]. Disponível em: <https://repositorio.pgsscogna.com.br/bitstream/123456789/59308/1/EXTIN%C3%87%C3%83O%20CONTRATUAL.pdf>. Acesso em: 08 dez. 2025.

ANEXO A – MODELO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

As partes convencionam que a presente promessa de compra e venda é feita com cláusula resolutiva expressa, nos termos do art. 475 do código civil.

Pela instituição da cláusula resolutória, o comprador é ciente de que, não ocorrendo o pagamento de qualquer uma das parcelas descritas no item (xx) do contrato, nas datas lá especificadas, fica ele constituído em mora de pleno direito, nos termos do art. 397 do mesmo código civil.

Verificado o inadimplemento do comprador, o vendedor deve notificá-lo para que purgue a mora dentro do prazo de 15 dias. Não purgada a mora, o contrato é resolvido de pleno direito. Resolvido o contrato, a posse do comprador sobre o imóvel torna-se injusta, e fica ele obrigado a restituí-lo, imediatamente, ao comprador.

As partes estabelecem que o envio da notificação para purgação da mora será realizado por meio do endereço eletrônico constante no quadro de qualificação das partes do preâmbulo deste contrato. Fica estabelecido que o prazo de 15 dias do comprador para purgar a mora se inicia na data do envio da notificação no endereço eletrônico já mencionado.

ANEXO B – MODELO DE NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA

NOTIFICANTE: (Nome completo do Vendedor e qualificação).

NOTIFICADO: (Nome completo do Comprador e qualificação).

IMÓVEL: (Descrição sucinta do imóvel rural, com matrícula, área e localização).

CONTRATO: Promessa de Compra e Venda de Imóvel Rural com Cláusula Resolutiva Expressa firmada em (data).

O NOTIFICANTE, na qualidade de Vendedor do imóvel acima identificado, vem, por meio da presente, NOTIFICAR que Vossa Senhoria se encontra em mora com a parcela descrita na clausula (xx) do contrato de promessa de compra e venda acima referido, no valor total de R\$ (valor), circunstância que caracteriza inadimplemento contratual já verificado, independentemente de interpelação.

Diante disso, e em estrita observância ao procedimento pactuado, o NOTIFICANTE concede o prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento desta notificação, para purgação da mora, mediante o pagamento integral do débito em aberto, com os encargos contratuais incidentes (acrescentar memória de cálculo).

FICA EXPRESSAMENTE ADVERTIDO que, não havendo a purgação da mora no prazo assinalado, o contrato fica resolvido de pleno direito, operando-se automaticamente seus efeitos, nos termos do art. 475 do Código Civil e da cláusula resolutiva expressa.

Resolvido o contrato, a posse exercida por Vossa Senhoria sobre o imóvel tornar-se-á injusta, restando caracterizado esbulho possessório, ficando obrigado a restituí-lo voluntariamente, livre e desembaraçado, no prazo máximo de 30 dias, a contar desta notificação ao Notificante, sob pena de adoção das medidas possessórias cabíveis, inclusive Ação de Reintegração de Posse, com pedido liminar.

Fica, ainda, o NOTIFICADO cientificado de que responderá pelos frutos civis e naturais do imóvel, desde a data em que deveria tê-lo restituído, em razão da resolução contratual, até a efetiva entrega da posse ao NOTIFICANTE, sem prejuízo de eventuais perdas, danos e demais cominações contratuais existentes, inclusive honorários advocatícios.

Sem mais.

(Local e data).