

ALGUMAS ANOTAÇÕES SOBRE A CLÁUSULA RESOLUTÓRIA E A GRAVIDADE DO INADIMPLEMENTO: uma referência ainda à reforma do sistema francês sobre o tema

Claudio Luiz Bueno de Godoy¹

RESUMO

Análise da questão da incidência da cláusula resolutória de contratos bilaterais e da gravidade do inadimplemento que a justifica, conforme o CC brasileiro e a partir de precedente da Corte estadual mineira, cotejado, ainda, com o tratamento recente que a matéria recebeu no Código Civil francês, nesse ponto reformado.

Palavras-chave: Contratos bilaterais. Cláusula resolutiva. Inadimplemento. Inexecução. Interpelação. Mora. Purgação. Boa-fé objetiva. Adimplemento substancial.

1 NOTA INTRODUTÓRIA

Por ocasião desta iniciativa da Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes (EJEF), do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, de publicação de trabalho que comemora o vigésimo aniversário da vigência do Código Civil de 2022, pareceu oportuna breve referência à questão da cláusula resolutória contratual e da

¹ Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Professor Associado da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. *E-mail:* claugodoy@terra.com.br.

gravidade do inadimplemento do devedor nos contratos bilaterais, ainda laborando relação, de um lado – consoante formato projetado para a obra – com precedente da Corte Estadual mineira e, ao mesmo tempo, alusão ao tratamento recente que a matéria recebeu na reforma do Código Civil francês.² Neste caso, anote-se, em razão da comum associação que se faz do sistema brasileiro acerca de resolução com o modelo francês tradicional, mas que, justamente, vem de ser alterado e com o estabelecimento de regras que podem bem inspirar diversa solução para o Direito brasileiro, incluindo a gravidade do inadimplemento que a autoriza, posto que, como se verá, já de algum outro modo assumido no Brasil, ainda que por outra via, e mesmo conforme se colhe do acórdão colacionado.

2 O PRECEDENTE DO TJMG

Seguindo, como se disse, a proposta do projeto desta obra coletiva, assim em conformidade com o formato dos estudos que o compõem, traz-se à colação precedente do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que decidiu caso de resolução de contrato de compromisso de venda e compra de imóvel – embora tipo negocial que, em certa medida, atrai regime característico, o que adiante se referirá –, por inadimplemento do comprador, ao que se assentou necessária ação judicial, mesmo diante de cláusula resolutória expressa. Veja-se a ementa do julgado:

²O assunto foi por mim tratado, inicialmente, em conferência proferida no *III Colloque* realizado em conjunto pela Universidade de São Paulo e pela *Université Jean Moulin – Lyon 3*, que teve lugar, em novembro de 2019, na Faculdade de Direito do Largo de São Francisco e cujo objeto foi a transformação do direito das obrigações no *Código Civil* francês, introduzida pela *Ordonnance n. 2016-131* (10 de fevereiro de 2016); depois a palestra foi transcrita e levada a artigo em obra coletiva. (GODOY, 2020, v. 1, p. 135-139).

Apelação cível. Ação de rescisão. Contratual - contrato de compra e venda de imóvel - inadimplência do comprador. Cláusula resolutória. Rescisão automática. Invalidez. Necessidade de declaração judicial. Critérios de reajuste de prestações. Índice de remuneração básica dos depósitos de poupança e juros remuneratórios. Cumulação indevida. *Bis in idem*. Capitalização mensal de juros. Inexistência de previsão no contrato e de prova de efetiva cobrança. Multa. Redução. Impossibilidade. Devolução de valores pagos pelo comprador desistente. Juros de mora. Termo inicial. Trânsito em julgado da sentença que declarar a rescisão por iniciativa/desistência do comprador. Devolução em dobro de valores indevidamente cobrados. Requisitos dos arts. 42, parágrafo único, do CDC, e 940 do Código Civil não preenchidos. A inadimplência do comprador não é suficiente para que o contrato de compra e venda seja considerado rescindido automaticamente, ainda que isso esteja previsto em cláusula resolutória expressa, sendo imprescindível a declaração judicial da rescisão, mediante verificação dos pressupostos que a justifiquem. Tendo a ré sido notificada extrajudicialmente sobre a intenção dos autores de rescindir o contrato de compra e venda firmado entre as partes, deve tal rescisão ser declarada a partir da data do recebimento de referida notificação. É ilegal, para fins de correção monetária das prestações do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a aplicação dos índices de remuneração dos depósitos de caderneta de poupança, acrescidos dos juros remuneratórios, tendo em vista que estes já são considerados nos cálculos dos referidos índices (TR + 0,5%). Não estando prevista no contrato sob discussão a capitalização mensal de juros, e não havendo nos autos prova da efetiva cobrança de juros na forma capitalizada, tampouco a periodicidade de tal cobrança, deve ser afastada a discussão sobre tal questão. Já tendo o magistrado de primeiro grau reduzido a multa para o importe de 20% do valor pago, sendo tal valor razoável, descabida se mostra qualquer redução. Tendo o contrato de compra e venda sido rescindido por iniciativa/desistência dos promissários compradores, os valores a serem restituídos pela promissária vendedora a título de sinal e parcelas pagas devem ser acrescidos de juros moratórios, contados a partir do trânsito em julgado da sentença, momento em que surgiu a obrigação de restituição, uma vez que não há mora antes do surgimento da obrigação. A devolução em dobro, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, e no art. 940 do Código Civil, é condicionada à comprovação

de má-fé do credor, pressupondo o preenchimento de dois requisitos indissociáveis, quais sejam cobrança indevida e ação consciente do credor. (MINAS GERAIS, 2022).

Mas, e o que releva, fundamentalmente à condição imposta para a resolução, argumentou-se com a necessidade de que se aferissem os requisitos próprios de atuação da cláusula resolutória, assim a ocorrência do inadimplemento e – frise-se – *mesmo a sua gravidade*, considerada aqui a boa-fé objetiva, e no que citado precedente da Corte Superior. Colhe-se do corpo do julgado

que a inadimplência do comprador não é suficiente para que o contrato de compra e venda seja considerado rescindido automaticamente, ainda que isso esteja previsto em cláusula resolutória expressa, sendo imprescindível a declaração judicial da rescisão, mediante verificação dos pressupostos que a justifiquem. Sobre o assunto, confira-se trecho do voto proferido pelo Ministro Ruy Rosado de Aguiar no REsp 237.539/SP: ‘Logo, o litígio há de ser solucionado em Juízo, e no processo será apreciada não apenas a existência de cláusula, mas também a verificação das circunstâncias que justifiquem a resolução do contrato, pois bem pode acontecer que o inadimplemento não tenha a gravidade suficiente para extinguir o contrato. Com isso quero dizer que a cláusula de resolução expressa não afasta, em princípio, a necessidade da manifestação judicial, para verificação dos pressupostos que justificam a cláusula da resolução. [...] No sistema brasileiro, a regra é que a resolução ocorra em juízo, uma vez que somente ali poderá ser examinada a defesa do promissário, fundada, entre outras causas, em fato superveniente e no adimplemento substancial, as quais, se presentes, impediriam a extinção do contrato.’

Pois tal o que se relaciona bem com a questão do modelo brasileiro da resolução contratual, conforme a existência de cláusula resolutória expressa ou tácita, bem assim com a intromissão na matéria de imperativo ético traduzido pelo princípio da boa-fé

objetiva, hoje sabidamente de nível positivo no Direito brasileiro. É o que se passa a examinar.

3 O TEMA

O sistema da resolução contratual por inadimplemento, no Direito brasileiro, como já se acentuou ao início, foi sempre associado ao modelo francês anterior, em particular quando se tratasse de contrato somente com cláusula resolutória tácita.³

Aliás, a bem dizer, no *Código Civil* brasileiro de 1916, a cláusula resolutória expressa nem mesmo se previa textualmente. Ao menos não de modo geral. Era comum o recurso ao artigo 119, mas que dispunha sobre a *condição* resolutiva (expressa e tácita) e que, com a cláusula resolutiva, afinal não se confunde. A condição define a modalidade do negócio jurídico, subordinando-o – acidentalmente – a um evento futuro e incerto, não ligado de maneira necessária ao descumprimento, enquanto a cláusula resolutiva atua em razão, propriamente, do descumprimento, ou, hoje, também da onerosidade excessiva. O próprio regramento da condição, por exemplo, sobre a potestatividade, ou sobre o implemento maliciosamente obstado, não se aplica à causa extintiva em que a cláusula resolutória se consubstancia.⁴

A rigor, o que havia no *Código* anterior (art. 1.163), embora a doutrina já o admitisse para os contratos bilaterais em geral,⁵ era a estipulação do chamado *pacto comissório*, especificamente disposto na disciplina da compra e venda, permitindo ao vendedor *desfazer* o contrato, uma vez inadimplido o preço, até a data

³ Ver, por todos: GOMES, 2007, p. 207.

⁴ Para um apanhado geral das distinções entre os institutos, vale conferir: AGUIAR JUNIOR, 2011, v. VI, t. II, p. 370-371.

⁵ Por todos: BESSONE, 1987, p. 318.

avençada. O parágrafo único explicitava que, não pago o preço, e se, em dez dias do vencimento, o vendedor não o cobrasse, ficava a venda *desfeita de pleno direito*.

O atual *Código Civil* brasileiro, por sua vez, acabou por expandir o que é – agora sim – verdadeira cláusula resolutória expressa, estatuinto que ela opera de pleito direito (art. 474, primeira parte), portanto no que já se convencionava chamar de *resolução extrajudicial*, embora, claro, não se impeça ação judicial para declaração de sua ocorrência e composição de seus efeitos. Contudo, cabe acentuar, fê-lo sem os mesmos requisitos, ao menos forçosamente, que na reforma do direito das obrigações se levou ao *Código Civil* francês.

Com efeito, sabida a transformação do direito das obrigações no *Código Civil* francês, introduzida pela *Ordonnance n. 2016-131* (10 de fevereiro de 2016). Particularmente na matéria relativa à extinção do contrato por inadimplemento, reorganizou-se o gênero da dissolução do contrato e a sua espécie resolutiva, assim para o caso de inexecução.

Na atual redação do seu artigo 1.224,⁶ dispôs o CC francês que a resolução resulta seja da aplicação de uma cláusula resolutória (expressa, portanto), seja de uma notificação do credor – e desde que em razão de uma inexecução *suficientemente grave* – ou, ainda, de uma decisão da Justiça. Bem se vê, superou-se o sistema dos artigos 1.183 e 1.184, em particular quando, neste último, previa-se a resolução judicial no caso de inexecução dos contratos que fossem dotados apenas da cláusula resolutória tácita.⁷

⁶“Art. 1.224. La résolution résulte soit de l’application d’une clause résolutoire soit, en cas d’inexécution suffisamment grave, d’une notification du créancier au débiteur ou d’une décision de justice.”

⁷“Art. 1.183. La condition résolutoire est celle qui, lorsqu’elle s’accomplit, opère la révocation de l’obligation, et qui remet les choses dans l’état que si l’obligation n’avait pas existé. Elle ne suspend point l’exécution de l’obligation: elle oblige

Mas, com isso, marca-se relevante diferença para o sistema brasileiro, em que não se prevê a possibilidade de resolução chamada extrajudicial, sem cláusula resolutória expressa, e, mais, nem alusão – frise-se, ao menos não no capítulo da resolução do contrato – a que a resolução dependa de inadimplemento suficientemente grave. Assunto ao qual se tornará logo adiante.

Porém, ainda mais, o atual artigo 1.225 do *Code*⁸ determina que a cláusula resolutória, assim mesmo quando explicitada, *precise* – portanto, individualize – as obrigações ou prestações cuja inexecução levará à dissolução do contrato. Pois veja-se que, no CC brasileiro, ainda que em doutrina igual exigência já se tenha defendido,⁹ nada se dispôs a respeito.

Depois, o mesmo preceito do CC francês subordinou a resolução a ato prévio de notificação do credor ao devedor, expressamente remissivo à cláusula resolutória, a não ser que se tenha previsto a resolução como resultado já direto da inexecução, quando então esta prévia cientificação se dispensa. No sistema brasileiro – em que a interpelação relaciona-se com a tipificação da mora, *ex persona* ou *ex re* –, é comum cláusula em que os

seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive."

"Art. 1.184. La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contract n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances."

⁸"Art. 1.225. La clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat. La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire."

⁹Conforme observa Orlando Gomes, "o pacto deve indicar as obrigações cujo inadimplemento determina a resolução, mas na prática é uma cláusula de estilo atinente ao efeito resolutivo do descumprimento sem especificação da infração contratual, prescindida a sua gravidade". (GOMES, 2007, p. 209).

contratantes já dispõem que o não cumprimento da prestação no tempo devido, e pela inutilidade de sua efetivação tardia ao credor, levará à resolução – ressalvadas as relações de que cuida e conforme o que preceitua o artigo 54, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor. Mas, ao contrário, e em geral, não se impõe necessariamente ato prévio de cientificação (interpelação, notificação ou protesto) para exercício do direito potestativo à resolução. A cientificação prévia, de novo, liga-se, no Brasil, antes à modalidade de configuração da mora que pode levar à resolução, uma vez convertida em inadimplemento absoluto, assim conforme se constitua de modo automático (*mora ex re*), em que se dispensa ato precedente praticado pelo credor, ou quando justamente ele se faça pressuposto da constituição (*mora ex persona*). E sempre ressalvadas as hipóteses em que, apesar de se tratar de *mora ex re*, mesmo assim a lei exija ato prévio de cientificação, dado o interesse social da relação e, por isso, ainda a oportunidade, que se quer assegurar, de purgação da mora.

Aliás, aqui entra bem o exemplo do compromisso de venda e compra, sobre o que versa o precedente de início citado. A rigor, a particularidade (antes já anunciada) aí está – como em outras hipóteses excepcionais, tal qual a da propriedade fiduciária, por exemplo – na necessidade de prévia interpelação, a fim de que se possa resolver o contrato, mesmo se tratando de *mora ex re*. Porém, ainda assim, a interpelação nessas hipóteses nem mesmo é pressuposto para constituição em si da mora. Com efeito, o não pagamento das parcelas contratuais, certas no seu objeto e determinadas na sua extensão, por isso líquidas, no tempo, lugar e forma convencionados, é suficiente para a caracterização da mora, na dicção do CC, art. 397 (antigo art. 960). Apenas que, no campo

do compromisso de venda e compra, dada a legislação especial de regência, a diferença que importa fazer é entre a constituição e a comprovação da mora, aqui sobretudo em função da consequência de conversão em inadimplemento absoluto e resolução do contrato.

Com efeito, tratando-se de compromisso de venda e compra, a despeito da redação contida no artigo 14 do Dec.-Lei 58/37, artigo 1º do Dec.-Lei 745/69 e artigo 32 da Lei 6.766/79, a mora do promissário, devedor do pagamento das parcelas do preço, não deixa de ser *ex re*, uma vez estabelecido termo certo para cumprimento de prestação líquida. Apenas para efeito de conversão em inadimplemento absoluto e de resolução do contrato é que o legislador exigiu interpelação. Se se preferir, os demais efeitos da mora (incidência de juros, por exemplo) resultam, de logo, do não pagamento. Mas o efeito conversivo ao inadimplemento absoluto, de sorte a autorizar posterior resolução, prendeu-se à necessidade de interpelação premonitória.

A rigor, a intenção do legislador, claramente, foi a de, pela relevância social do contrato, conceder ainda uma oportunidade ao devedor para purgar a mora, mesmo depois do não pagamento de prestação líquida, no tempo e lugar devidos. De resto, nada diferente, reitere-se, do que se estabeleceu, por exemplo, para a alienação fiduciária, bem dispendo – para os móveis financiados pelo sistema financeiro – os artigos 2º, par. 2º, e 3º do Dec.-Lei 911 que a mora decorre do simples vencimento do prazo do pagamento, mas deve ser provada por carta registrada ou protesto. Note-se, sem por isso perder sua natureza *ex re*. Do mesmo modo a busca e apreensão do bem alienado com reserva de domínio (art. 1.071 do CPC), sendo relevante anotar o quão sintomático não se ter efetuado igual exigência para a execução (art. 1.070 do CPC).

Calha, a propósito, a lição de José Osório de Azevedo Júnior, segundo a qual, nos compromissos, mesmo de imóveis não loteados,

os efeitos da mora propriamente dita continuam a decorrer segundo o direito comum e esses efeitos são, como visto, a reparação dos danos que a mora causou e a transferência para o devedor dos riscos da impossibilidade da prestação. Assim, a mora, ou o inadimplemento relativo, verifica-se com o vencimento do prazo, nos termos do artigo 960 do Código Civil, acarretando, a partir daí, os efeitos supramencionados. Mas essa mora só vai transformar-se em inadimplemento absoluto após o vencimento do prazo de 15 dias da interpelação. (AZEVEDO JÚNIOR, 1998, p. 169).

Sem dúvida, porém, a alteração central da matéria no *Código Civil* francês foi a possibilidade de resolução unilateral e extrajudicial pelo credor, mesmo quando a cláusula resolutiva seja apenas tácita. Mas, note-se – e este o ponto – com a condição da gravidade da inexecução (“*em caso de inexecução suficientemente grave*”), o que se há de tomar, e assim também no direito brasileiro, como a densidade ou relevância da obrigação descumprida em face da integralidade do projeto contratual.

O fato, todavia, é que, no Brasil, à míngua de igual explicitude na regra do artigo 474, a mesma ressalva do CC francês sobre a gravidade da inexecução acaba por se fazer com recurso ao princípio da boa-fé objetiva, em sua função de limitação do exercício dos direitos subjetivos, no caso do direito à resolução. É o controle da faculdade potestativa de resolução conforme a gravidade da falta.¹⁰ Como também idêntica limitação se faz, uma vez havido adimplemento substancial da obrigação contratual

¹⁰ Por exemplo, Fernando Noronha (1994, p. 180) recorda o excesso do resultado resolutório diante do que chama de *pequenas faltas*. Ou o que Menezes Cordeiro (1984, v. 2, p. 859), no direito português, chama de *faltas insignificantes*.

(*substantial performance*).¹¹ Ou ainda quando haja desnaturação da cláusula pelo próprio comportamento contraditório do credor diante do inadimplemento.¹²

No precedente citado de início, justamente – e com rela o   promessa de venda –, o que se fez foi afastar a resolu o automática, mesmo havida cláusula resolutiva expressa, bem para que estas circunstâncias todas se pudessem se apreciar. Mas, a propósito, não se há de olvidar referência   altera o da jurisprudência da Corte Superior, a partir do julgamento do Resp. n  1.789.863/MS, em 21 de agosto de 2021, bem como da edi o da Lei 13.097/2015 – mercê de cujo art. 62 o Dec.-Lei 745/1969, em seu art. 1 , e parágrafo único, recebeu nova reda o¹³ (e lembrando que para os imóveis loteados já havia o art. 32 da Lei 67.66/1979, tanto quanto o Dec.-Lei 58 para os loteamentos rurais) –, a fim de assentar que

Inexiste óbice para a aplica o de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purga o da mora, abre-se ao compromissário vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolu o da rela o jurídica extrajudicialmente. (BRASIL, 2021).¹⁴

¹¹ Por todos: AGUIAR JÚNIOR, 2003, p. 59.

¹² Nesse sentido, e remetendo a precedente do Superior Tribunal de Justiça: TEPEDINO; BARBOZA; MORAES, 2006, v. II, p. 120. De se anotar aqui inclusive a recente altera o do art. 113 do CC, por força da edi o da Lei 13.784/2019 (chamada *Lei de Declara o de Direitos de Liberdade Econ mica*), que impõe observar na interpreta o “o comportamento das partes posterior   celebra o do negócio” (cf. parágrafo 1 , inciso I).

¹³ “Art. 1 . Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizar  se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpele o. Parágrafo  nico. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolu o por inadimplemento do promissário comprador se operar  de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpele o referida no *caput*, sem purga da mora.”

¹⁴ No mesmo sentido, reforçando e remetendo ao precedente: STJ, AgInt no REsp 1.966.946, 4  T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 26/4/2022.

Segundo se crê, doutrina¹⁵ e jurisprudência anterior (esta detalhadamente esgrimida no aresto que se vem de mencionar) tomavam por pressuposto do afastamento da resolução automática, por força de cláusula expressa neste sentido disposta, a necessidade legal de interpelação prévia, mesmo havido termo certo para cumprimento da obrigação, mas, como se viu, para comprovação da mora, antes que para sua constituição, porém o que não se opõe à possibilidade admitida, em contratos paritários, de as próprias partes ajustarem que, ausente cumprimento tempestivo da prestação, ela já se dá por inútil ao credor.¹⁶

¹⁵ Ver, por todos, inclusive no sentido de que mesmo aos imóveis loteados – acerca do que dispõe a regra do art. 32 da Lei 6.766/1979 – não incidiria a cláusula resolutiva expressa, de modo a determinar a dissolução automática do compromisso, dada a previsão imperativa de interpelação prévia e discussão sobre a conversão da mora em inadimplemento absoluto, de inviável disposição prévia pelas partes: AZEVEDO JÚNIOR, 1998, p. 120-148.

¹⁶ A propósito, colhe-se da fundamentação do acórdão paradigma do STJ, o Resp. nº 1.789.863/MS; logo antes colacionado: “Aqui, cabe frisar que, em análise profunda aos precedentes jurisprudenciais do STJ acerca da matéria ora em foco, a discussão não perpassou pelas diferenciações existentes entre esses regimes jurídicos frente às diversas naturezas jurídicas dos objetos prometidos à venda, tampouco atentaram, de modo categórico, para a natureza da relação jurídica firmada entre as partes (se comum ou consumérista). A discussão limitou-se, em larga medida, à frequente confusão, inclusive existente na doutrina, no tocante à interpelação para a constituição em mora do devedor e para a conversão da mora em inadimplemento absoluto, fosse o compromisso de compra e venda registrado ou não junto ao Cartório e, de modo absolutamente preponderante, a verificação, *in concreto*, acerca da existência de razão plausível para o desfazimento do contrato entabulado – ainda que cumpridos os requisitos para a resolução mediante notificação da mora via interpelação extrajudicial – quando o promitente comprador tivesse defesas para apresentar, tais como inexistência de mora ou adimplemento substancial. [...] Em outras palavras, após a necessária interpelação para constituição em mora, deve haver um período no qual o contrato não pode ser extinto e que o compromissário comprador tem possibilidade de purgar sua mora - como visto, para os compromissos de compra e venda de imóvel não loteado, o período é de 15 dias, e para os compromissos de compra e venda de imóvel não loteado, 30 dias. Entretanto, não há óbice para a aplicação da cláusula resolutiva expressa, porquanto após o decurso do prazo *in albis*, isto é, sem a purgação da mora, nada impede que o compromitente vendedor exerça o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente. [...] Dito isso, afirma-se que a alteração jurisprudencial é necessária para tornar prescindível o intento de demanda/ação judicial nas hipóteses em que existir cláusula resolutória expressa e tenha a parte

Por fim, prevê-se, no atual artigo 1.226 do *Code*,¹⁷ que o credor possa resolver diretamente o contrato, por sua conta e risco, malgrado antes, e salvo em caso de urgência, deva estabelecer um prazo razoável para que o devedor satisfaça a obrigação, evidentemente, desde que a prestação ainda seja possível. Se isto não ocorrer, isto é, persistindo o descumprimento, então o credor manifesta sua vontade resolutória ao devedor, veja-se, de maneira motivada.

De se reconhecer a vicissitude de discussão que se poderá travar a respeito da gravidade do inadimplemento; ou mesmo da razoabilidade do prazo estabelecido para a sua emenda, e mesmo assim desde que ela seja possível na espécie. Pois tal o que autoriza recurso do devedor ao juiz, de resto o que se ressalva no preceito citado, ao menos para a primeira hipótese, porém, decerto igualmente cabível na segunda. E com o acréscimo de que é ônus do credor demonstrar a gravidade do descumprimento, se por isso for demandado.

cumprido os requisitos para a resolução da avença, ou, ao menos, o que se cogita apenas subsidiariamente caso mantido o entendimento do STJ, que esse seja considerado inaplicável à hipótese, diante das especificidades que lhe dizem respeito, notadamente quando não cuidou a parte inadimplente em purgar a mora, tampouco comprovar qualquer das alegações tecidas a título de defesa. [...] Por fim, ressalta-se que se fosse essa a pretensão da sociedade (legislador) e do mercado – de inviabilizar a resolução extrajudicial das avenças quando inadimplente o devedor e devidamente notificado de sua mora, decorrido o prazo para purgá-la – jamais teria sido admitida a execução extrajudicial de contratos imobiliários tal como os regidos pelo Decreto 70/66, o qual, frise-se, foi objeto de expressa deliberação pelo plenário do STF em sede de repercussão geral, tendo ficado estabelecido: ‘É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70/66.’ O acórdão ainda remete, de sorte a amparar a tese asentada, a: LOUREIRO, Francisco Eduardo. Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM//Publicacoes/ObrasJuridicas/cc36.pdf?d=636808166395003082>.

¹⁷ “Art. 1.226. Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défailant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.”

No *Código Civil* brasileiro, o artigo 474 dispõe que a cláusula resolutória tácita depende de *interpelação judicial*. Mas por esta expressão vem-se entendendo a necessidade, para resolução por inadimplemento, ausente cláusula expressa, de real *intervenção judicial*.¹⁸ Tal o que já se dava no CC anterior, quando se previa que “a parte lesada pelo inadimplemento pode requerer a rescisão do contrato com perdas e danos” (art. 1.092, parágrafo único).¹⁹

Concluindo, interessante verificar então que, desde o *Código* anterior, apoiado o direito brasileiro no chamado *sistema francês* da resolução judicial dos contratos, em oposição ao dito *sistema germânico*, da resolução extrajudicial, o próprio regime jurídico de origem das disposições pátrias hoje se altera, enquanto o art. 474 do CC, afinal editado em 2002, portanto em data recente (se se pensar no que é a vigência de um código), persiste a exigir o que ele impropriamente chamou de *interpelação*, mas que, sem razão de ser *judicial*, se não se tratasse de verdadeira *intervenção* do juiz, desconstitutiva de um contrato em caso de inadimplemento. Mais, omite qualquer menção à gravidade do inadimplemento para autorizar a solução resolutória, a exemplo do quanto, hoje, justamente levado à explicitude do CC francês.

¹⁸ Por todos: TEPEDINO; BARBOZA; MORAES, 2006, v. II, p. 120. Segundo os autores, “esta intervenção significa, como já foi dito, que o prejudicado diante de uma cláusula resolutiva tácita, não pode proceder diretamente, declarando ele próprio a resolução do contrato, antes terá de promover a intervenção do juiz, que apreciará a conduta do contraente acusado de inadimplência e proferirá a correspondente sentença.” Remetem inclusive à lição de Caio Mario da Silva Pereira, no sentido de que ao credor apenas se defere “a legitimidade *ad causam* para iniciar o processo judicial visando a este objetivo”, isto é, de resolução do contrato.

¹⁹ Comentando o preceito, acentuava Clóvis Beviláqua (1934, v. IV, p. 265) que “o Código Civil brasileiro não deu à cláusula resolutiva tácita, que se pressupõe em todo contrato sinalagmático, o efeito legal de operar *ipso jure*”.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. Coord. Sálvio de Figueiredo Gonçalves. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. VI, t. II.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. 2. ed. Rio de Janeiro: Ed. AIDE, 2003.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

BESSONE, Darcy. *Do contrato: teoria geral*. Rio de Janeiro: Forense, 1987.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil comentado*. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1934. v. IV.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp. nº 1.789.863/MS. Relator: Min. Marco Buzzi. *DJe*, Brasília, DF, 4 out. 2021.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. Breves anotações sobre a reforma do direito das obrigações na Franca: as transformações relativas à extinção dos contratos por inadimplemento e um paralelo com o sistema brasileiro. In: FERRI, Carlos Alberto; ALMEIDA, José Luiz Gavião de; LELLIS, Lelio Maximo. (Coord.). *Direito, ética e cidadania*. Estudos em homenagem ao professor Jorge Luiz de Almeida. Curitiba: Ed. CRV, 2020. v. 1, p. 135-139.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

MENEZES CORDEIRO, António. *Da boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 1984. v. 2.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0000.16.085527-6/002. Relator: Des. José de Carvalho Barbosa. *DJe*, Belo Horizonte, 23 jun. 2022.

NORONHA, Fernando. *O direito dos contratos e seus princípios fundamentais*. São Paulo: Saraiva, 1994.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina de. *Código Civil interpretado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. v. II.