

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaías G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

### Resolução contratual e a desnecessidade de decisão judicial

*Carlos E. Elias de Oliveira<sup>1</sup>*

*Data: 20/11/2023*

#### Resumo

1. Para produção de efeitos entre as partes, a resolução do contrato pela ocorrência do evento resolutivo independe de pronunciamento judicial, seja no caso de cláusula resolutiva expressa, seja na hipótese de cláusula resolutiva implícita.
2. No caso de cláusula resolutiva expressa, a resolução dá-se na data da ocorrência do evento resolutivo. Em regra, o envio de notificação é conveniente, mas não obrigatório. Quando, porém, se tratar de condição resolutiva expressa consistente no inadimplemento do preço, entendemos que, salvo prova de manifesta inutilidade do programa contratual, há obrigatoriedade em a parte lesada notificar a outra a fim de lhe permitir purgar a mora e de deixar claro o desinteresse na conservação do contrato.
3. Em se tratando de cláusula resolutiva tácita, a resolução dá-se na data da notificação inequívoca da outra parte. Essa notificação pode ser judicial (por meio da interpelação judicial ou por uma citação em uma ação) ou extrajudicial (por intermédio de uma notificação via Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou mesmo por uma postagem com Aviso de Recebimento).
4. Perante terceiros – como o Cartório de Imóveis, um banco etc. –, há necessidade de o fato resolutivo ser certificado por uma via legalmente unguida com a tinta da fé pública caso não haja nenhum documento consensualmente assinado por ambas as partes. As duas principais vias são a decisão judicial e a ata notarial de que trata o art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1994. Mas pode haver outras, como: (a) o procedimento de cancelamento extrajudicial do registro da promessa de compra e venda na forma do art. 251-A da LRP; e (b) certidão do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais comprovando a ocorrência da morte, se esta for o evento resolutivo.

---

<sup>1</sup> Consultor Legislativo do Senado Federal em Direito Civil, Advogado, Parecerista, Árbitro, ex-Advogado da União e ex-assessor de ministro STJ. Doutor, mestre e bacharel em Direito pela Universidade de Brasília (UnB). Professor de Direito Civil, Notarial e de Registros Públicos em diversas instituições. Membro fundador do Instituto Brasileiro de Direito Contratual-IBDCONT. Membro da Comissão de Juristas responsáveis pela Revisão e Atualização do Código Civil (Senado Federal/2023). Instagram: @profcarloselias. E-mail: carloseliasdeoliveira@yahoo.com.br.

# Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

## 1. Introdução

No caso de haver justa causa, qual é a forma adequada para romper um contrato?

É sobre esse tema que nos debruçaremos, defendendo que, atualmente, o melhor entendimento é por uma corrente extrajudicialização.

E, nesse ponto, agradecemos ao amigo Professor Rodrigo Toscano de Brito, um dos mais brilhantes estudiosos do tema, pelas conversas que nos ajudaram a amadurecer nossa posição.

Também registramos que o tema assume importância elevada após a recente autorização para a lavratura de atas notariais que atestem o implemento de condições e outros elementos de negócios jurídicos (art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1935, acrescido pela recente Lei das Garantias<sup>2</sup>).

Pensemos em um exemplo corriqueiro. Suponha que o amigo leitor tenha contratado uma empresa de consultoria de casamento. A empresa, nos dez meses antecedentes ao casamento, deveria auxiliá-lo na preparação nupcial, fazendo cotações de serviços, comparecendo às reuniões, respondendo a dúvidas etc. Em contrapartida, o amigo leitor se obrigou a pagar dez prestações mensais em dinheiro. Foi pactuada uma multa de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato no caso de resolução contratual por culpa de qualquer das partes.

Se a empresa incorrer em inadimplência, faltando às reuniões e deixando de fazer as cotações, indagado: o que o amigo leitor poderá fazer?

De um lado, o amigo leitor poderá reter as prestações mensais enquanto a empresa não voltar a cumprir a sua prestação. Trata-se do uso da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476, Código Civil – CC). Nesse caso, o vínculo contratual persistirá, ainda que em crise.

O amigo leitor poderá, ainda, se quiser, pleitear judicialmente a condenação da empresa a cumprir a obrigação (tutela específica) mediante

---

<sup>2</sup> Lei nº 14.711/2023. Sobre essa lei, publicamos dois artigos detalhando-a: (1) OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. **Lei das Garantias (Lei 14.711/23): Uma análise detalhada**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23--uma-analise-detalhada>. Publicação: 1º de novembro de 2023; (2) OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. **Continuação da análise detalhada da lei das garantias (Lei 14.711/23)**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396450/continuacao-da-analise-detalhada-da-lei-das-garantias-lei-14-711-23>. Publicação: 6 de novembro de 2023.

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaías G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

coerções indiretas (como multas diárias, também conhecidas como *astreintes*), além de poder pleitear indenização por danos sofridos. É o que faculta o art. 475 do CC<sup>3</sup>.

De outro lado, o amigo leitor pode romper, de vez, o contrato, especialmente por considerar que a utilidade do contrato se perdeu com o inadimplemento da empresa. Pode, pois, resolver o contrato, “cortando” a corda (“liame”) contratual. Trata-se de faculdade prevista no art. 475 do CC<sup>4</sup>. Afinal de contas, o inadimplemento do contrato bilateral por uma das partes é cláusula resolutiva tácita, conforme art. 474 do CC<sup>5</sup>.

Nesse caso, indaga-se: qual é a via adequada para o amigo leitor resolver o contrato (“cortar a linha contratual”)? Seria necessária uma ação judicial de resolução do contrato? O amigo leitor teria de contratar um advogado para ajuizar essa ação? Ou seria viável o uso de alguma solução extrajudicial?

E a essa pergunta que endereçamos o presente artigo.

Lembramos que, em razão dessa resolução contratual, é claro que o amigo leitor poderá pleitear indenização por danos sofridos, além da multa compensatória de 20% supracitada, conforme arts. 408, 410 e 475 do CC<sup>6</sup>. Sabemos que, para obrigar alguém a pagar valores pecuniários, haverá necessidade de ação judicial para o cumprimento forçado da obrigação, porque o monopólio da violência é do Estado. Não é disso, porém, que estamos a cuidar neste artigo. Nosso foco é discutir uma etapa anterior a isso: o meio adequado para formalizar a resolução do contrato.

## 2. Desnecessidade de ação judicial para a resolução contratual

O desfazimento do contrato por justa causa é chamado de resolução. Diferencia-se da rescisão, assim entendido o deslocamento contratual por vontade imotivada da parte. Ambas as hipóteses (resolução e resolução) são espécies do gênero “rescisão”, conforme acertada lição do professor Flávio Tartuce<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

<sup>4</sup> Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

<sup>5</sup> Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

<sup>6</sup> Art. 408. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.

Art. 410. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor.

<sup>7</sup> “A partir dos entendimentos doutrinários referenciados no início do capítulo, pode-se afirmar que a *rescisão* (que é o gênero) possui as seguintes espécies: *resolução* (extinção do contrato por

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaías G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araujo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

No caso da resolução, a justa causa pode ser um comportamento culposos da outra parte, hipótese em que será cabível associar à resolução o pleito de indenização por todos os danos sofridos, além de - a depender do caso - eventual cláusula penal compensatória (arts. 410 e 475, CC).

A justa causa, porém, pode ser um fato alheio às partes (caso fortuito ou força maior), hipótese em que não se cogitará de indenização, salvo lei ou pacto. É o caso, por exemplo, de resolução do contrato por conta da teoria da onerosidade excessiva (art. 478, CC). Os professores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho são certos ao afirmarem que, "*para efeito de resolução do contrato, pouco importa se a inexecução se deu voluntária ou involuntariamente*"<sup>8</sup>.

Neste texto, nosso foco é discutir como a parte poderá formalizar a resolução contratual. De modo mais metafórico, considerando que, ao celebrar um contrato uma "corda" invisível enlaça ambas as partes (liame contratual), nosso objetivo é saber o seguinte: que comportamento a parte tem de adotar para, no caso de justa causa, "cortar" essa corda, libertando-se dos deveres contratuais?

A verdade é que a justa causa, que dá ensejo resolução contratual, é um termo<sup>9</sup> ou condição resolutive de todos os contratos. Essa cláusula resolutive pode ser expressa ou tácita.

O inadimplemento contratual, por exemplo, é uma condição resolutive inata a todo contrato: se a outra parte descumprir a sua obrigação, a outra poderá resolver o contrato (arts. 474 e 475, CC). A doutrina até pode acrescentar elementos substanciais para exigir que o inadimplemento seja relevante, a exemplo do que alardeia a teoria do inadimplemento substancial. Ou o contrato pode até relevar certos inadimplementos mediante pacto expresso, caso da cláusula "solve et repete". Mas isso é

---

descumprimento) e *resilição* (dissolução por vontade bilateral ou unilateral, quando admissível por lei, de forma expressa ou implícita, pelo reconhecimento de um direito potestativo). Todas as situações envolvem o plano da eficácia do contrato, ou seja, o *terceiro degrau da Escada Ponteano*. Com o devido respeito, está superada a ideia de que o termo *rescisão* seria sinônimo de invalidade (nulo e anulável), como afirmavam Caio Mário da Silva Pereira e Orlando Gomes, entre os *civilistas clássicos*. O próprio Código Civil em vigor parece adotar a visão no sentido de ser a rescisão gênero das espécies resolução e resilição. De início, o art. 455 da Norma Privada usa a expressão *rescisão* no sentido de resolução (...). Mais à frente, no tratamento relativo à prestação de serviço, a palavra rescisão surge como resilição no art. 607 do Código Civil." (TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie* (vol. 3). Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 285).

<sup>8</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil, volume 3: contratos*. São Paulo: Saraiva Educação, 2023, p. 201.

<sup>9</sup> Consideramos que um termo resolutive (evento futuro e certo), como uma data, também pode ser estipulado para resolução contratual. A perda da eficácia do contrato pelo advento do termo resolutive é uma espécie de resolução.

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

exceção. Como regra geral, o inadimplemento é uma condição resolutiva de todos os contratos.

Diante disso, indaga-se: como a parte poderá “formalizar” a resolução contratual diante do implemento da cláusula resolutiva?

A resposta parte do art. 474 do CC, que dispõe:

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

De uma certa maneira, esse dispositivo inspira-se no princípio do aviso prévio a uma sanção, segundo o qual, antes de infligir uma restrição a direito a outrem, é necessário notificá-lo previamente<sup>10</sup>.

No caso da resolução do contrato pelo implemento de uma condição resolutiva tácita, essa notificação deve dar-se por uma “interpelação judicial”. A interpelação judicial é, grosso modo, um procedimento de jurisdição voluntária que se resume ao envio de uma notificação à outra parte (arts. 726 ao 729, CPC<sup>11</sup>). Não há nenhuma formação de contraditório com eventual contestação da parte interpelada. Tampouco há uma atuação de heterocomposição do juiz certificando a existência do direito de uma parte em detrimento da outra. O juiz atua, na prática, como mero atestador da efetiva concretização da notificação.

Quando, porém, a resolução se der pelo implemento de uma cláusula resolutiva expressa, não há necessidade da notificação prévia, porque, a rigor, a outra parte já sabe, de antemão, do momento em que se

---

<sup>10</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. *O Princípio do Aviso Prévio a uma Sanção no Direito Civil Brasileiro*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Maio/2019 (Texto para Discussão no 259). Disponível em: [www.senado.leg.br/nepleg](http://www.senado.leg.br/nepleg). Acesso em 30 de maio de 2019.

### Seção II

#### Da Notificação e da Interpelação

Art. 726. Quem tiver interesse em manifestar formalmente sua vontade a outrem sobre assunto juridicamente relevante poderá notificar pessoas participantes da mesma relação jurídica para dar-lhes ciência de seu propósito.

§ 1º Se a pretensão for a de dar conhecimento geral ao público, mediante edital, o juiz só a deferirá se a tiver por fundada e necessária ao resguardo de direito.

§ 2º Aplica-se o disposto nesta Seção, no que couber, ao protesto judicial.

Art. 727. Também poderá o interessado interpelar o requerido, no caso do art. 726, para que faça ou deixe de fazer o que o requerente entenda ser de seu direito.

Art. 728. O requerido será previamente ouvido antes do deferimento da notificação ou do respectivo edital:

I - se houver suspeita de que o requerente, por meio da notificação ou do edital, pretende alcançar fim ilícito;

II - se tiver sido requerida a averbação da notificação em registro público.

Art. 729. Deferida e realizada a notificação ou interpelação, os autos serão entregues ao requerente.

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

implementou essa cláusula. Afinal, seu conteúdo está explícito no contrato. Daí o art. 474 do CC afirmar que a “cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito”. É conveniente, porém, em determinadas situações, que a parte lesada notifique a outra acerca do implemento da cláusula resolutiva expressa para repelir eventual tese de prorrogação tácita do contrato por eventual comportamento omissivo com base na cláusula geral de boa-fé. A notificação, porém, terá natureza meramente declaratória: a resolução contratual ocorreu com o implemento da condição, e não com a notificação.

A doutrina tradicional, todavia, ia além de uma interpretação literal, perfilhando uma interpretação restritiva e formalista do art. 474 do CC. Exigia necessariamente uma sentença judicial para a formalização da resolução contratual pelo implemento da condição resolutiva expressa ou tácita, como consigna Carlos Roberto Gonçalves<sup>12</sup>.

No caso da condição resolutiva expressa, a sentença judicial serviria para que um agente com fé pública atestasse a efetiva ocorrência do fato resolutivo, ainda que gozasse de eficácia retroativa à data desse implemento. A sentença, porém, teria efeito declaratório e retroativo à data do implemento da condição<sup>13</sup>.

Na hipótese de condição resolutiva tácita, além desse efeito atestador, a citação judicial serviria como marco temporal do implemento da condição. Com a citação, fica inequívoco à outra parte que a condição resolutiva até então tácita se implementou. Maria Helena Diniz é expressa em exigir que, na cláusula resolutiva tácita, haja pronunciamento judicial

---

<sup>12</sup> “Em ambos os casos, tanto no de cláusula resolutiva expressa ou convencional, como no de cláusula resolutiva tácita, a resolução deve ser *judicial*, ou seja, precisa ser judicialmente pronunciada. No primeiro, a sentença tem efeito meramente declaratório e *ex tunc*, pois a resolução dá-se automaticamente, no momento do inadimplemento; no segundo, tem efeito desconstitutivo, dependendo de interpelação judicial. Havendo demanda, será possível aferir a ocorrência dos requisitos exigidos para a resolução e inclusive examinar a validade da cláusula, bem como avaliar a importância do inadimplemento, pois a cláusula resolutiva, “apesar de representar manifestação de vontade das partes, não fica excluída da obediência aos princípios da boa-fé e das exigências da justiça comutativa” (Gonçalves, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais*. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 187).

<sup>13</sup> No tocante à condição resolutiva expressa, mesmo no âmbito da doutrina tradicional, há doutrinadores que dispensam o pronunciamento judicial, a exemplo de Maria Helena Diniz (DINIZ Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, pp. 180-181). Silvio de Salvo Venosa, a seu turno, descartava o pronunciamento judicial a depender do caso concreto. Nas suas palavras, “a resolução de pleno direito ocorre, é fato, mas com frequência a declaração judicial é necessária e útil, o que por si só não torna a cláusula inútil, como argumentos alguns. A diferença entre o pacto comissório tácito e o pacto comissório expresso é que, se a cláusula não está no contrato, pode ele, também, resolver-se por inadimplemento, mas a notificação é essencial para conferir ao devedor uma última oportunidade de cumpri-lo. Se a cláusula vem expressa, o contratante inocente limita-se a comunicar ao inadimplemento sua vontade de resolver o contrato (Borda, 1989:143) (...) Vimos que mesmo a condição resolutória expressa somente alcançará efeitos concretos com a sentença.” (VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil, volume 2: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2003, pp. 504-505).

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

para a resolução contratual, visto que o juiz avaliaria se realmente o evento resolutivo ocorreu<sup>14</sup>.

Acontece que essa interpretação antiga - que fugia do texto literal para ancorar-se em uma interpretação mais formalista - parece-nos superada atualmente.

A interpretação que - a nosso sentir - passou a prevalecer é assentada na desjudicialização.

A condição resolutiva expressa opera-se de pleno direito sem necessidade de um reconhecimento judicial expreso. 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 afugentar eventual tese de prorrogação tácita do contrato por comportamento da parte interessada. Essa notificação não tem eficácia constitutiva, mas meramente declaratória. No mesmo sentido, é o enunciado nº 436 das Jornadas de Direito Civil ("*A cláusula resolutiva expressa produz efeitos extintivos independentemente de pronunciamento judicial*").

Alerte-se que, quando se tratar de condição resolutiva expressa consistente no inadimplemento do preço, entendemos que, salvo prova de manifesta inutilidade do programa contratual, a notificação é obrigatória a fim de permitir à parte devedora purgar a mora. Além disso, essa notificação deixará claro que a parte lesada não fez a opção por exigir o cumprimento forçado do contrato com base no art. 475 do CC<sup>15</sup>. Sobre o

---

<sup>14</sup> “Pelo Código Civil vigente, arts. 475 e 476, a *condição*, ou melhor, *cláusula resolutiva tácita* está subentendida em todos os contratos bilaterais ou sinalagmáticos, para o caso em que um dos contraentes não cumpra sua obrigação, autorizando, então, o lesado pela inexecução a pedir rescisão contratual, se não preferir exigir o cumprimento, e indenização das perdas e danos. Há presunção legal de que os contratantes inseriram, tacitamente, cláusula dispondo que o lesado pelo inadimplemento pode requerer, se lhe aprouver, a rescisão do ajuste com perdas e danos. Isso porque, nesses contratos, a prestação de uma das partes tem por causa a contraprestação que lhe foi prometida; daí haver prejuízo com o não cumprimento da obrigação de uma delas. Todavia, *o pronunciamento da rescisão da avença deverá ser judicial (CC, art. 474, in fine); portanto, o contrato não se rescindir de pleno direito*. Assim sendo, a condição resolutiva tácita, alegada pelo lesado, deverá ser apurada judicialmente, de modo que o magistrado só decretará a rescisão do contrato se provado o inadimplemento do devedor. Com o pronunciamento do rompimento do liame obrigacional, o faltoso deverá reparar todos os prejuízos que causou, compreendendo-se neles o dano emergente e o lucro cessante” (DINIZ, Maria Helena. p. 180).

<sup>15</sup> A propósito, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal defendem, *in verbis*: “Conforme o já manifestado, a existência de cláusula resolutiva expressa dispensa o exercício de pretensão judicial ao desfazimento do contrato. A inserção da cláusula já presume a inutilidade ou impossibilidade da prestação caso superado o termo ajustado para o cumprimento das prestações (se tal prazo não for ajustado, a parte inocente poderá se servir da resolução a qualquer tempo). 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. Vale dizer, executar pelo valor pecuniário correspondente a prestação originária cuja utilidade se frustrou

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araujo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

ponto, citamos Carlos E. Elias de Oliveira e João Costa-Neto<sup>16</sup>, os quais detalham também pertinente precedente do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

Se o inadimplemento for estipulado como uma condição resolutiva expressa de um contrato, a solução é diferente. O art. 474 do CC estabelece que a cláusula resolutiva expressa opera-se de pleno direito.

Entendemos que é suficiente uma notificação extrajudicial dirigida à parte inadimplente, dando-lhe um prazo razoável para purgar a mora, sob pena de resolução do contrato. A notificação deve conter os dados para a purga da mora (valor, data e local de pagamento) e a advertência expressa sobre a resolução contratual após o transcurso do prazo. A necessidade de conceder um prazo para purga da mora decorre do princípio do aviso prévio a uma sanção (tratado na Seção “Parte Geral” desta obra).

A parte age por sua conta e risco. Caso não tenha efetivamente se implementado a condição resolutiva expressa por qualquer motivo (ex.: falta de inadimplência, aplicação da teoria do adimplemento substancial etc.), o contrato nunca se resolveu e, por isso, a parte terá de suportar todas as consequências daí. Cabe à outra parte demonstrar judicialmente o equívoco da outra, seja por meio de uma ação declaratória de manutenção do contrato, seja por meio de uma defesa em ação.

O STJ, a partir de agosto de 2021, passou a acenar nesse sentido por meio de precedente de uma das turmas de direito privado (STJ, REsp 1.789.863/MS, 4a Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 10/08/2021). O caso era de uma promessa de compra e venda de imóvel com condição resolutiva expressa consistente no inadimplemento do preço. O promitente comprador havia inadimplido prestações do preço. O promitente vendedor o notificou extrajudicialmente, dando-lhe prazo para purgar a mora, sob pena de resolução do contrato pelo implemento da condição resolutiva expressa. Ante a persistência do inadimplemento, o promitente comprador considerou a promessa de compra e venda desfeita e, em consequência, ajuizou ação de reintegração de posse para reaver o imóvel. O STJ entendeu que não havia necessidade de prévio ajuizamento de ação de

---

ou cuja execução específica se impossibilitou. Essas são as opções deferidas pelo artigo 475 do Código Civil, sendo que a ambas se agregam a pretensão reparatória de danos. Contudo, se o objetivo do credor for o de promover a tutela específica da obrigação, evidentemente não se tratará de inadimplemento absoluto, mas de mora, já que só será possível compelir a outra parte a cumprir *in natura*, quando, não obstante superado o termo prefixado convencionalmente, a prestação ainda seja de interesse do credor e a execução se revele possível. (...) Excepcionalmente, se houver ajuste contratual no sentido de que a resolução será automática e independente da vontade das partes em face do inadimplemento absoluto, a cláusula resolutiva se converte no modelo de negócio jurídico da condição resolutiva, elemento acidental que subordina a eficácia de um negócio jurídico (art. 128, CC). Isto significa o exercício da autonomia privada de forma a inserir um evento futuro, incerto e externo ao contrato, cuja verificação determinará a sua pronta desconstituição” (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil, volume 4: contratos, teoria geral e contratos em espécie*. Salvador: JusPodivm, 2022, p. 713).

<sup>16</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. *Direito Civil*. Rio de Janeiro: Forense/Método, 2023, p. 610.

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

resolução contratual, pois a notificação extrajudicial foi suficiente para comprovar o implemento da condição resolutiva expressa.

Nesse caso do STJ, não há qualquer prejuízo ao promitente comprador: este – caso discordasse do implemento da condição resolutiva – poderia defender-se na ação possessória ou por meio de outra ação, apresentando suas razões. Se ele tivesse razão, a ação possessória seria julgada improcedente e, a depender da existência de dano, o promitente vendedor teria de pagar indenização.

Antes do supracitado julgado, o STJ era pacífico em exigir uma declaração judicial resolvendo o contrato, mesmo quando o inadimplemento era uma condição resolutiva expressa.

A mudança jurisprudencial ainda não se consolidou: é preciso aguardar o que a outra turma de direito privado decidir.

Os julgados antigos da Corte envolviam hipóteses de promessas de compra e venda de imóveis em que o alienante pretendia retomar a posse do imóvel em razão de o adquirente ter inadimplido o preço. Só caberia ação de retomada do imóvel se houvesse decisão judicial declarando a resolução do contrato, independentemente de o inadimplemento ser uma condição resolutiva tácita ou expressa. Assim, se o promitente vendedor ajuizasse uma ação de reintegração de posse sem pedir a resolução do contrato por inadimplemento da outra parte, o caso seria de extinção do processo sem resolução do mérito por falta de interesse de agir. Era irrelevante se havia ocorrido a notificação extrajudicial da outra parte. Portanto, à luz desse entendimento antigo, no caso de inadimplência do promitente comprador, o promitente vendedor, para retomar a posse do imóvel, deveria primeiro valer-se de uma ação judicial de resolução do contrato pelo inadimplemento (STJ, AgRg no Ag 1.004.405/RS, 4a Turma, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ de 15/09/2008; REsp 204.246/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, DJ de 24.02.2003; REsp 88.712/SP, 4a Turma, Rel. Ministro Barros Monteiro, DJ 24/09/2001; REsp 237.539/SP, 4a Turma, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 08/03/2000).

Já a condição resolutiva tácita depende de uma notificação inequivocamente entregue à outra parte. A notificação precisa ser clara no sentido de resolver o contrato.

Pode ser judicial (por meio da interpelação judicial ou por uma citação em uma ação) ou extrajudicial (por intermédio de uma notificação via Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou mesmo por uma postagem com Aviso de Recebimento).

Entendemos que a notificação precisa ser dirigida diretamente à outra parte, que pessoalmente deve recebê-la. Caso terceiro receba, a notificação só deveria ser considerada eficaz se, à luz das circunstâncias do caso concreto, for extremamente verossímil a cientificação da outra

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzílino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

parte, como na hipótese de o recebimento ter ocorrido na sua residência pela esposa dessa parte.

Essa interpretação escora-se em uma interpretação extensiva do art. 474 do CC, que, ao exigir uma interpelação judicial para o implemento da cláusula resolutiva tácita, está, na verdade, impondo qualquer meio inequívoca de cientificação da outra parte.

Há duas advertências importantes nesse ponto.

De um lado, ao adotar a via extrajudicial de formalização da resolução contratual, a parte está a assumir o risco de a outra parte insurgir-se judicialmente e comprovar a não ocorrência do fato resolutivo. Nessa hipótese, a sentença judicial declarará a ineficácia da notificação resolutória diante da falta de ocorrência do fato resolutivo. E, por consequência, a parte que invocara indevidamente a resolução contratual será havida por inadimplente e assumirá todas as consequências daí decorrente.

De outro lado, não se pode confundir a formalização da resolução contratual entre as partes pelo implemento da cláusula resolutiva (tácita ou expressa) com a oponibilidade desse desligamento perante terceiros, como órgãos de registros públicos, instituições financeiras etc.

Imagine, por exemplo, que a resolução contratual tenha de ser provada perante terceiros para, por exemplo, cancelar um registro público, sacar recursos depositados em contas bancárias etc. Por exemplo, na hipótese da resolução de uma promessa de compra e venda de imóveis, haverá necessidade de cancelar o eventual registro desse contrato preliminar perante o Cartório de Imóveis.

Nessa hipótese, será necessário um documento com fé pública atestando o implemento da cláusula resolutiva ou um documento consensualmente elaborado pelas partes.

No caso do cancelamento de um registro público, o registrador exigirá apresentação de um dos títulos elencados no art. 221 da Lei Registros Públicos – LRP (Lei nº 6.015/1973), como uma sentença judicial ou um escrito particular assinado pelas partes.

Também é cabível, como título idôneo, uma ata notarial elaborada pelo tabelião de notas atestando a ocorrência da cláusula resolutiva nos termos do art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1994. Mas defendemos que essa ata notarial deve ser precedida de um procedimento administrativo em que tenha havido a notificação da outra parte. O tema, porém, ainda

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaías G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

será definido em regulamentação futura do Conselho Nacional de Justiça ou das Corregedorias locais. Para aprofundamento, reportamo-nos a artigo nosso em que tratamos dessa nova competência dos notários<sup>17</sup>.

Assim, se não tiver havido a emissão de um documento particular consensualmente assinado por ambas as partes, só restará ao interessado buscar uma sentença judicial determinando o cancelamento do registro ou valer-se do procedimento extrajudicial destinado à lavratura da ata notarial nos termos do art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1994.

É claro que, na hipótese de a cláusula resolutiva disser respeito a um fato da natureza (fato jurídico *stricto sensu*) que possa ser atestado por outra via com fé pública, não haverá necessidade de decisão judicial.

A morte, por exemplo, é um fato jurídico *stricto sensu* atestado pela certidão de óbito expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais. Essa certidão seria, por exemplo, título idôneo perante o Cartório de Imóveis para comprovar o implemento da condição resolutiva indicada em um registro.

Em se tratando, porém, do advento de uma data como cláusula resolutiva expressa, entendemos que, em regra, a requerimento do interessado, a mera consulta ao calendário pelo registrador será suficiente para atestar o advento desse termo resolutivo a fim de viabilizar a averbação de cancelamento do registro. O registrador, todavia, precisará atentar para as particularidades do caso concreto, a fim de verificar se há ou não algum risco de eventual afastamento tácito do evento resolutivo. Se se tratar de um termo resolutivo constante de um contrato, é cauteloso que ele exija um documento subscrito por ambas as partes, diante do risco de eventualmente ter ocorrido alguma prorrogação tácita do contrato. Não havendo esse documento, o caso é de exigir decisão judicial ou a ata notarial de que trata o art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1994.

Em suma, entre as partes (eficácia *inter partes*), bastam as medidas extrajudiciais já citadas para a formalização da resolução contratual por conta do implemento da cláusula resolutiva (tácita ou expressa).

Perante terceiros, há necessidade de o fato resolutivo ser certificado por uma via legalmente unguida com a tinta da fé pública caso não haja nenhum documento consensualmente assinado por ambas as partes,

---

<sup>17</sup> Sobre o assunto, defendemos que a lavratura da ata notarial depende de um procedimento a ser conduzido pelo tabelião de notas com notificação da outra parte. Para aprofundamento, ver: OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. **Continuação da análise detalhada da lei das garantias (Lei 14.711/23)**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396450/continuacao-da-analise-detalhada-da-lei-das-garantias-lei-14-711-23>. Publicação: 6 de novembro de 2023.

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaías G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzílino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

ressalvados casos específicos (ex.: certidão de óbito para comprovar a morte; advento de datas; etc.). Isso, porque o terceiro não pode ser obrigado a assumir o risco por eventual inexistência do fato resolutivo. Esse risco é apenas da parte, e não de terceiros. Além disso, se o terceiro for o Cartório de Imóveis, a lei exige expressamente um título para a averbação de cancelamento de um registro por conta do implemento de uma cláusula (art. 221, LRP).

A última pergunta é: para os fins acima, na hipótese de inexistir um documento consensualmente elaborado por ambas as partes, qual é a forma adequada de certificação, com fé pública, da ocorrência do evento resolutivo?

Em princípio, a certificação com fé pública da ocorrência do fato resolutivo deve dar-se por decisão judicial ou por meio da ata notarial de que trata o art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1994.

Há, porém, excepcionalmente, dispositivos legais que autorizam outras formas de certificação em situações específicas. É o caso do art. 251-A da LRP, que, ao prever o procedimento de cancelamento do registro da promessa de compra e venda de imóveis perante o Cartório de Imóveis, indiretamente pressupõe que a resolução desse contrato preliminar é certificado pelo oficial de registrador na condução desse procedimento.

Entendemos que a legislação tem de avançar para criar novas hipóteses de desjudicialização da comprovação da ocorrência do evento resolutivo, o que pode ser feito espelhando-se no supracitado art. 251-A da LRP. Aliás, entendemos que esse art. 251-A da LRP é amparo suficiente para que, no plano infralegal, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) regulamente forma extrajudicial de comprovação do implemento de cláusula resolutiva.

Aliás, a recentíssima Lei das Garantias caminhou nesse sentido, ao prever a competência do tabelião de notas para atestar o implemento de condições e outros elementos negociais por meio de ata notarial na forma art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1994.

A interpretação que ora defendemos vem sendo chancelada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) e também pelo legislador, notadamente com o supracitado art. 251-A da LRP (acrescido pela Lei n. 14.382/2023).

Por um lado, o STJ analisou caso de condição resolutiva expressa consistente em inadimplemento e satisfez-se com a notificação extrajudicial previamente enviada pelo credor, conforme já expusemos

## Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaias G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benicio, Flauzilino Araujo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

acima citando Carlos E. Elias de Oliveira e João Costa-Neto (STJ, REsp 1.789.863/MS, 4a Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 10/08/2021).

Por outro lado, o art. 251-A da LRP não exige qualquer decisão judicial para o cancelamento extrajudicial do registro da promessa de compra e venda de imóveis no caso de inadimplemento do preço pelo promitente comprador. E assim o legislador o fez, porque já parte do pressuposto de que a cláusula resolutiva tácita não depende de qualquer intervenção judicial. De fato, o cancelamento do registro obrigatoriamente pressupõe que o contrato preliminar tenha sido resolvido pelo implemento da cláusula resolutiva tácita. É idêntico o raciocínio com a ata notarial de que trata o art. 7º-A, I e § 2º, da Lei nº 8.935/1994.