

**RESOLUÇÃO CONTRATUAL, ATA NOTARIAL E AS RECENTES ALTERAÇÕES
ADVINDAS DA LEI 14.711/2023 (“NOVO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS”)**

Alexandre Junqueira Gomide¹

Introdução

A Lei 14.711/2023, chamada de novo marco legal das garantias, trouxe substanciais alterações não apenas no aprimoramento das regras de garantias, mas também nos serviços notariais.

A partir de alteração na Lei 8.935/1994 (que dispõe sobre os serviços notariais e de registro) foi introduzido o artigo 7º-A. Segundo o dispositivo, os tabeliães de notas poderão “certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais” e “a rescisão do negócio celebrado” (inciso I e § 2º). Além disso, o dispositivo passou a admitir que tabeliães atuem como mediadores ou conciliadores (inciso II) e árbitros (inciso III).

Outra novidade foi a permissão de recebimento ou consignação do preço do negócio jurídico pelo tabelionato de notas, que fica responsável por transferir o montante à parte devida após constatar a ocorrência ou frustração das condições negociais aplicáveis (art. 7º, § 1º), ou seja, uma espécie de *escrow account*.

Não obstante tantas novidades, o objetivo precípuo deste estudo é avaliar a resolução do contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis e como a ata notarial tratada no artigo 7º-A, da Lei 8.935/1994 pode facilitar a extinção extrajudicial do negócio jurídico.

¹ Doutor e Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Especialista e Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Fundador e Vice-Presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Diretor de Relações Institucionais do Instituto dos Advogados de São Paulo – IASP. Advogado e parecerista.

1. Resolução contratual e a promessa de compra e venda de bem imóvel

Embora o ordenamento civil brasileiro determine que os negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis sejam firmados por escritura pública² (art. 108 do Código Civil), a prática contratual demonstra que na comercialização de imóveis, antes da lavratura da escritura, é comum os contratantes firmarem *contrato preliminar* de compra e venda, comumente intitulado promessa de compra e venda. As razões, para tanto, são distintas.

Em primeiro lugar, ao firmarem o contrato preliminar, os contratantes podem tornar irretratável a manifestação de vontade. Essa irretratabilidade é relevante porque entre a assinatura do contrato preliminar e a lavratura da escritura, as partes podem realizar auditoria jurídica para aferir a segurança jurídica do negócio pretendido, obtendo documentos e certidões a respeito do imóvel e dos vendedores. Referida auditoria pode levar alguns dias ou semanas e a irretratabilidade impede que uma das partes se arrependa da contratação (caso, evidentemente, o direito de arrependimento não tenha sido ajustado). A irretratabilidade também é relevante a considerar que o pagamento do preço muitas vezes é celebrado de maneira protraída no tempo.

Em segundo lugar, as partes podem estabelecer situações e fatos que podem levar à extinção do contrato, seja em decorrência de condição resolutiva (art. 128 do Código Civil) ou cláusula resolutiva expressa (art. 474 do Código Civil). Nesses termos, as partes

² Não é o caso de tratar, neste estudo, a respeito das possíveis exceções ao artigo 108, do Código Civil. Contudo, relevante afirmar que o art. 38, da Lei 9.514/1997 admite que contratos com pacto adjeto de alienação fiduciária sejam celebrados por instrumento particular, que terá efeito de escritura pública. Sabe-se, contudo, que há muita controvérsia a respeito desse tema. Nesses termos, cite-se o Procedimento de Controle Administrativo nº 0000145-56.2018.2.00.0000, em que o Conselho Nacional de Justiça entendeu que não cabe interferir na decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que, por sua vez, limitou o uso do instrumento particular às entidades integrantes do SFI e às Cooperativas de Crédito para celebração dos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. Evidentemente, considerando o escopo do presente estudo, não entraremos nesse espinhoso assunto.

podem elencar situações que podem culminar no término da relação jurídica, ainda que inexista culpa atribuível à contraparte³. Segundo Aline de Miranda Valverde Terra⁴

[...] entende-se legítima a pactuação pelos contratantes, com base na autonomia privada, de cláusulas resolutivas por meio das quais se estabeleça a resolução da relação obrigacional diante da verificação ou constatação de qualquer outro evento, além desses que interferem diretamente no programa econômico do contrato e que conformam, portanto, a cláusula resolutiva expressa [...]⁵.

Assim, é comum no âmbito da incorporação imobiliária o incorporador indicar situações em que ele poderá fazer o uso da cláusula resolutiva expressa para resolver o contrato. Cite-se, por exemplo, a não aprovação do projeto construtivo pretendido pela Prefeitura Municipal; o apontamento, pelo estudo ambiental da área, de contaminação do terreno; o insucesso na aquisição do imóvel contíguo, relevante na formação necessária da área, dentre outras hipóteses.

Da mesma forma, na relação entre particulares, os contratantes podem estabelecer que a compra de determinado sobrado residencial fica condicionada à aprovação da

³ No escólio de Giovanni Ettore Nanni “[...] faculta-se às partes, valendo-se da cláusula resolutiva expressa, redistribuir os riscos de caso fortuito ou força maior, ou de qualquer outro evento que indica diretamente sobre a relação, inviabilizando a atuação do programa contratual; para tanto, esses riscos, quando externos ao negócio, devem ser a ele internalizados. Ou então podem também os contratantes manter a alocação do risco feita pelo legislador e alterar somente os efeitos de sua superveniência, a exemplo do que ocorre quando se incluem os vícios redibitórios no suporte fático da cláusula”. (NANNI, Giovanni Ettore. *Inadimplemento absoluto e resolução contratual: requisitos e efeitos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. p. 483).

⁴ TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 69 (nota de rodapé n. 174 da obra referida). No mesmo sentido, vide TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. A cláusula resolutiva expressa como instrumento privilegiado de gestão de riscos contratuais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte. v. 31. n.1, jan/março 2022. p. 143 e seguintes.

⁵ No mesmo sentido, mas em outra oportunidade, em coautoria com Paula Greco Bandeira, Aline Terra afirma que “[...] não há óbice à inclusão, em seu suporte fático, de riscos diversos, desde que sua verificação conduza à disfuncionalização da relação obrigacional. Embora, em sua origem, o instituto estivesse ligado, de fato, ao inadimplemento absoluto, sua percepção histórico-relativa impõe a ampliação de seus confins, a permitir a gestão de outros riscos que, uma vez implementados, impeçam a promoção da função econômico-individual do negócio”. (TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutiva expressa e o contrato incompleto como instrumentos de gestão de riscos nos contratos. *In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina; ALMEIDA, Vitor (coord.). Da dogmática à efetividade do Direito Civil: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV Congresso do IBDCivil*. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 147). Vide mais a respeito em: TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. A cláusula resolutiva expressa como instrumento privilegiado de gestão de riscos contratuais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte. v. 31. n.1, jan/março 2022. p. 141 e seguintes.

edificação por laudo de engenharia ou que a venda de determinada fazenda depende da comprovação de que o imóvel encontra-se arrendado para usina de cana de açúcar pelo prazo mínimo de dez anos.

O uso da cláusula resolutiva expressa também é corriqueiro para que o contrato de compra e venda seja resolvido em caso de inadimplência do pagamento do preço pelo promitente comprador. Isso porque, uma vez inadimplido o pagamento do preço estabelecido na promessa de compra e venda, o vendedor poderá optar pela cobrança dos valores devidos ou pelo desfazimento do negócio jurídico⁶. Todavia, optando pelo desfazimento do negócio jurídico, há necessidade do atendimento de requisitos específicos e previstos em legislação extravagante.

Embora o Código Civil estabeleça que o inadimplemento de obrigação positiva e líquida, no seu termo, constitui o devedor em mora (art. 397 – *mora ex re*), o inadimplemento absoluto por falta de pagamento em contratos de promessa de compra e venda de imóvel somente ocorre após conferida, via notificação, a possibilidade de o inadimplente purgar a mora. Realizado o pagamento do saldo devedor dentro do prazo estabelecido na Lei, o contrato se mantém, ainda que o cumprimento tenha sido tardio.

Tal necessidade se dá porque o legislador brasileiro entendeu que a promessa de compra e venda de bens imóveis envolve interesses contratuais de relevância qualificada, por razões de ordem social e axiológica, como bem observado por Antonio dos Reis Junior⁷.

Nesses termos, na promessa de compra e venda, o ordenamento obriga que o comprador inadimplente seja notificado para que tenha a possibilidade de purgar a mora

⁶ Importante ressaltar que não é qualquer incumprimento contratual que admite a resolução. Caso o adimplemento seja substancial, ou seja, apesar do incumprimento no tempo, modo e forma, o cumprimento tenha sido muito próximo ao previsto no contrato como resultado devido, o negócio jurídico deve ser preservado, limitando-se o direito do credor em resolver o contrato. Segundo Judith Martins-Costa, havendo o adimplemento substancial, “limita-se o exercício desse direito pelo credor, pois a resolução caracteriza afronta à boa-fé como regra de lealdade entre os contraentes. Com essa solução, fica preservado o direito de crédito, limitando-se apenas a forma como pode ser exigido pelo credor, que não pode escolher diretamente o modo mais gravoso para o devedor, que é a resolução do contrato”. (MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. p. 760).

⁷ REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis: os efeitos do inadimplemento em perspectiva civil-constitucional*. São Paulo: Almedina, 2018. p. 196.

e manter a eficácia contratual. Somente após o transcurso de tal prazo é que poderá ser confirmado o inadimplemento absoluto e resolvido o contrato.

O Decreto-Lei nº 745/1969⁸, por exemplo, estabelece que nos contratos de bens imóveis *não loteados*, o inadimplemento absoluto só se caracterizará se, “interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação” (art. 1º).

No mesmo sentido, para os imóveis *loteados*, a Lei 6.766/1979 estabelece, no parágrafo primeiro do seu art. 32, que “o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação”. Essa mesma dicção é verificada no art. 14 do Decreto-Lei 58/1937, que estabelece que “vencida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor”.

No âmbito da *incorporação imobiliária*, a falta de pagamento do adquirente, de três prestações do preço da construção, “depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora”, implicará “na rescisão do contrato” (art. 63 da Lei 4.591/1964).

Como se nota, em todas essas situações, embora a mora já esteja configurada desde o atraso do pagamento do preço em seu vencimento (*mora ex re*), o inadimplemento

⁸ O regime jurídico do compromisso de compra e venda, segundo Francisco Eduardo Loureiro, é tríplice: imóveis loteados, imóveis não loteados e imóveis em incorporação imobiliária. A legislação aplicável aos lotes urbanos é a Lei 6.766/1979. Se o loteamento for rural, a previsão é a do Decreto-Lei 58/1937. O regime jurídico dos imóveis não loteados é regulado por partes de diversas leis especiais (o que em nada facilita o seu estudo). Aplicam-se determinados dispositivos sobre resolução, constituição em mora emprestados do Decreto-Lei 58/1937 que, após o advento de leis posteriores (Leis 649/1949, 4.380/1964 e Decreto-Lei 745/1969) algumas regras estenderam-se aos imóveis não loteados. Por fim, o terceiro regime jurídico é o dos imóveis incorporados, regulados pela Lei 4.591/1964. (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades futuras. *In: GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello (coord.). Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil*. v. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018. v. 2, p. 722-723. Vide, também, AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 127 e seguintes.

absoluto só se configura após o transcurso do prazo conferido na notificação⁹. A partir da verificação de que a mora se converteu em inadimplemento absoluto é que o contrato poderá ser resolvido¹⁰.

Pois bem. Antes de avançar, relevante traçar uma importante distinção. A cláusula resolutiva expressa não deve ser confundida com a *condição* resolutiva. Sendo cláusula resolutiva expressa, deve haver a declaração do credor dirigida à resolução¹¹. Se é obrigação do vendedor, por exemplo, apresentar laudo que aponte a inexistência de contaminação do solo, a ausência de tal documento *pode* ensejar a resolução. Contudo, nessa hipótese, o comprador pode reservar a si o direito de manter a higidez do contrato caso, por exemplo, entenda que a contaminação pode ser facilmente remediada. Assim, não havendo declaração do credor, o contrato poderá manter sua plena eficácia¹². Já na condição resolutiva, “a solução é automática, independe da vontade ou mesmo do conhecimento das partes. Inútil, portanto, a oposição dos contratantes à resolução, que se opera instantaneamente; caso as partes desejem retomar a relação contratual resolvida, deverão celebrar novo contrato¹³”.

⁹ Segundo José Osório de Azevedo Júnior, “[...] a interpretação sistemática dá o razoável entendimento do que significa a expressão ‘constituição em mora’ constante do Decreto-Lei 745/1969: significa que a mora que vai converter-se em inadimplemento absoluto e possibilitar a resolução do contrato”. (AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 182).

¹⁰ Nesse sentido, vide: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, cobrança de IPTU e taxa de associação proposta por alienante de imóvel, ante o não pagamento das parcelas do preço – Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito por ausência de requisito essencial da ação consistente na notificação prévia da devedora para constituí-la em mora – Recurso da autora aduzindo que o vencimento das prestações líquidas e certas do contrato foram suficientes para a constituição da mora *ex re*, não sendo necessária a notificação prévia da devedora – Descabimento – *Constituição prévia do devedor em mora, de forma a permitir-lhe o direito e purga-la que é condição essencial para a medida – Inteligência do Decreto-Lei 745/69* – Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1007425-52.2020.8.26.0037; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2022; Data de Registro: 15/03/2022)

¹¹ Segundo Giovanni Ettore Nanni “[...] em qualquer cenário, exige-se que a parte inocente decida qual caminho adotar na salvaguarda de seus interesses e que o devedor seja comunicado da decisão, pois não tem como pressupor qual será nem se o lesado fará uso do mecanismo resolutório. Depende-se, assim, de o credor efetivamente se valer do remédio conferido pela convenção em testilha. A iniciativa de definir a continuidade ou não da relação entre as partes cabe ao credor, comunicando ao devedor que tem o contrato por extinto. A assertiva legal de que a cláusula resolutiva expressa atua de pleno direito não quer dizer que seja automática, mas, sim, que dispensa intervenção judicial, mas não dispensa a deliberação do credor em extinguir ou executar”. (NANNI, Giovanni Ettore. *Inadimplemento absoluto e resolução contratual: requisitos e efeitos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. p. 492).

¹² Como bem referido por Antunes Varela “A cláusula resolutiva expressa distingue-se da condição resolutiva, porque esta arrasta consigo a imediata destruição da relação contratual, logo que o facto futuro e incerto se verifica. Ao passo que a cláusula resolutiva, uma vez verificado o facto, apenas concede ao beneficiário o poder de resolver o contrato”. (ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*. v. II. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2006. p. 278).

¹³ TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 71.

O fato é que a extinção contratual *extrajudicial* em decorrência da inadimplência do pagamento do preço ou diante de situações que as partes elencaram como aptas a permitir a extinção do contrato sempre foi questão muito tormentosa. Assim, relevante analisar tal controvérsia a partir da introdução do artigo 7-A, § 1º e 2º na Lei 8.935/1994.

2. Resolução contratual e a (des)necessidade de pronunciamento judicial

Orlando Gomes¹⁴ ensinava que o exercício da faculdade de resolução era tradicionalmente distinto por dois sistemas: o francês e o alemão. Segundo o autor, pelo sistema francês, a resolução deveria ser necessariamente requerida judicialmente (vide o artigo 1.184 do *Code*, antes da reforma realizada em 2016¹⁵). Já pelo sistema alemão (§ 346 a 354 do BGB), ao contrário, admitia-se a resolução sem intervenção judicial, ou seja, o contrato resolve-se independentemente de pronunciamento judicial.

A respeito da resolução do contrato ser operada por via judicial ou extrajudicial, Ruy Rosado de Aguiar Júnior¹⁶ advertia que “a opção legislativa de resolução pela sentença acumula pontos favoráveis, mas tem desvantagens”. Sustentava o autor que embora a decretação judicial da resolução possivelmente atendesse melhor às partes por ser mais equânime, sobretudo na proteção do mais enfraquecido, contrapõe-se à necessidade de dinamismo nas relações jurídicas.

¹⁴ GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizado por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 207.

¹⁵ Art. 1.184. La résolution doit être demandée en justice. (Redação anterior à reforma de 2016).

¹⁶ Nas palavras de Ruy Rosado de Aguiar Júnior: “A opção legislativa de resolução pela sentença acumula pontos favoráveis, mas tem desvantagens. A seu favor sobressai o argumento de que a revisão judicial garante melhor as partes quanto a uma decisão equânime, especialmente na proteção do lado mais enfraquecido, que encontrará mais facilmente tolerância com o juiz do que com o credor, além da natural falta de isenção da parte que apreciar, com justa medida, a gravidade das falhas da contraparte, Mas a visão do contrato como ‘instrumento a favor da economia’ contrapõe-se àquela conveniência, de garantia do interesse da parte, o interesse da ordem econômica, ferido pela persistência de um vínculo já sem eficácia, a restringir o livre tráfico de bens. De acordo com esse ponto de vista, mais dinâmico e apropriado é o sistema da resolução extrajudicial, que não depende da demora e do custo do processo”. (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (resolução)*. 2. ed. Rio de Janeiro: AIDE, 2004. p. 57). Ainda a respeito do tema, vide USTARRÓZ, Daniel. A resolução do contrato no novo Código Civil. *Revista Jurídica*, n. 304, ano 51, fevereiro de 2003. p. 32-53; e PINHEIRO FRANCO, Antônio Celso; PINHEIRO FRANCO José Roberto. Cláusula resolutiva expressa: o exato sentido do art. 119 do CC/1916 e dos arts. 128 e 474 do Diploma Substantivo de 2002. *Revista do Instituto dos Advogados*, ano 13, n. 25, janeiro-junho de 2010. p. 80.

Da análise de ordenamentos europeus, podemos verificar que diversos sistemas têm admitido a resolução sem o pronunciamento judicial. No sistema português, assevera Pedro Romano Martinez¹⁷ que a resolução, nos termos do artigo 436º do Código Civil português¹⁸, pode se fazer mediante declaração unilateral e não precisa de decretação judicial, excepcionadas algumas situações.

Possivelmente por ter compreendido haver mais vantagens do que desvantagens e seguindo a tendência da doutrina e jurisprudência¹⁹, a França, a partir da reforma legislativa do *Code* em 2016, resolveu alterar a necessidade de a resolução do contrato ser decretada judicialmente, permitindo que os contratantes possam, por sua conta e risco, resolver o contrato de forma extrajudicial mediante notificação à contraparte. A lei francesa ressalva os direitos de o devedor impugnar a resolução, hipótese em que o credor deve provar a gravidade do inadimplemento que permitiu a resolução (art. 1.226, do *Code*)²⁰. Como bem destacam Ana Perestrelo de Oliveira e Madalena Perestrelo de Oliveira²¹, a partir da reforma do *Code* em 2016, o sistema francês aproximou-se do sistema alemão.

¹⁷ MARTINEZ, Pedro Romano. *Da cessação do contrato*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2015. p. 171. O autor ressalva, contudo, que “[...] ainda que a resolução seja informal, nada obsta que se recorra a um tribunal para apreciar da sua licitude, mas importa distinguir. Se uma parte resolve o contrato, a contraparte pode impugnar judicialmente a resolução, e se a decisão judicial confirma a validade da declaração, o contrato cessou no momento em que esta chegou ao poder do destinatário e não mediante a intervenção judicial. Diferentemente, se aquele a quem assiste o direito, duvidando da sua existência, em vez de emitir a declaração negocial, intenta uma ação judicial em que pede a apreciação do direito, o contrato cessa com a decisão judicial, se na acção, além da apreciação do direito, também se tiver feito o pedido de resolução do contrato”.

¹⁸ Art. 436. 1. A resolução do contrato pode fazer-se mediante declaração à outra parte.

¹⁹ Segundo Joana Farrajota, desde final do século XIX, tanto a jurisprudência quanto a doutrina francesa se posicionavam favoravelmente pela resolução extrajudicial. Segundo a autora “[...] o próprio fenómeno de extrajudicialização da resolução não é tão recente quanto se possa parecer à primeira vista pensar. De facto, desde finais do século XIX, perante uma situação de urgência ou de estado de necessidade, era já o exercício da resolução por mera declaração à contraparte admitido, tendo a exigência de tais pressupostos aliás cessado posteriormente, em 1998, com a decisão de 13.10.98 da *Cour de Cassation*, conhecida por ‘arrêt Tocqueville’. Desde então, o comportamento grave da contraparte passou a constituir fundamento bastante para o exercício extrajudicial da resolução” (FARRAJOTA, Joana. *A resolução do contrato sem fundamento*. Coimbra: Almedina, 2015. p. 34).

²⁰ Article 1226: 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 défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable. La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat. Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent. Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution.

²¹ OLIVEIRA, Ana Perestrelo de; OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de. *Incumprimento resolutório: uma introdução*. Coimbra: Almedina, 2019. p. 28 e seguintes.

Joana Farrajota²² também demonstra que em outros sistemas onde a resolução é exercida de forma judicial, há uma tendência à extrajudicialização. Nesse sentido, adverte que embora o artigo 1.453 do Código Civil italiano²³ determine a resolução por via judicial, o sistema é “fortemente temperado por um amplo conjunto de exceções, em que é admitido o recurso à resolução extrajudicial”. Nesse sentido, cita o artigo 1.454 que permite à parte inadimplente interpelar a contraparte, concedendo-lhe prazo para o cumprimento contratual, findo o qual, o contrato se terá resolvido automaticamente²⁴. Além disso, o Código Civil italiano também prevê o uso da cláusula resolutiva expressa e, caso a obrigação não seja adimplida segundo estipulado contratualmente, a resolução se realiza de pleno direito (art. 1.456).

O sistema jurídico brasileiro, com alguma proximidade do italiano, valeu-se de um sistema híbrido. Segundo o artigo 474 do Código Civil, a “cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”. Assim, caso o contrato estabeleça cláusula resolutiva expressa, o Código Civil permite a resolução de pleno direito, sem a necessidade de confirmação por sentença judicial. Contudo, na hipótese de cláusula resolutiva tácita, a resolução depende de pronunciamento judicial, embora respeitável e recente entendimento doutrinário de Giovanni Ettore Nanni²⁵ defenda o contrário, ao interpretar o sentido da ‘interpelação’ contida no dispositivo.

²² FARRAJOTA, Joana. *A resolução do contrato sem fundamento*. Coimbra: Almedina, 2015. p. 34.

²³ Art. 1.453. Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento (1) o la risoluzione del contratto (2), salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno. La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

²⁴ Art. 1.454. Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risoluto. Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto.

Tal como o sistema brasileiro, o Direito Civil italiano também prevê a possibilidade do uso de cláusula resolutiva expressa e caso a obrigação não seja adimplida segundo estipulado contratualmente, a resolução se realiza de pleno direito (art. 1456).

²⁵ Recentemente, Giovanni Ettore Nanni, em tese de vanguarda, defende que mesmo na hipótese de cláusula resolutiva tácita, a resolução opera-se sem a necessidade de pronunciamento judicial. Segundo Nanni, há necessidade de interpretar a expressão ‘interpelação judicial’ contida no art. 474, do Código Civil. Segundo o autor, a interpelação judicial não significa pronunciamento judicial. Nesses termos entende que “[...] a regra codificada no artigo 474 do Código Civil deve ser interpretada como simples referência, exemplificativa, e não como único e obrigatório veículo resolutorio. A interpelação judicial, que é sempre facultada ao lesado pelo inadimplemento absoluto, é uma das opções de que o interessado dispõe, ao lado de formatos extrajudiciais, como por meio de cartório de títulos e documentos, pela remessa postal ou por correio eletrônico, ou ainda diversos modos de comunicação físicos ou digitais, mediante uso de outros recursos tecnológicos, sendo ela também permitida tacitamente. [...] Todavia, ela não necessita ser judicial.

Ao permitir às partes a possibilidade de o contrato ser resolvido de forma automática e sem a necessidade de pronunciamento judicial, a cláusula resolutiva expressa mostra-se relevante mecanismo de alocação dos riscos nos contratos, conferindo dinamismo aos negócios.

Mas nem sempre o Poder Judiciário admitiu a resolução independentemente de pronunciamento judicial, sobretudo quando há inadimplemento no pagamento do preço pelo adquirente em contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis²⁶.

Em razão da larga utilização da cláusula resolutiva expressa no âmbito dos contratos imobiliários e, ainda, diante da dificuldade imposta pelo Poder Judiciário para a resolução sem a necessidade de pronunciamento judicial, foi editada a Lei 13.097/2015 que, dentre suas medidas (art. 62), alterou o já referido art. 1º, do Decreto-Lei nº 745/1969²⁷ para, a toda evidência, corrigir o erro de percurso jurisprudencial, permitindo que a cláusula finalmente atingisse seus objetivos.

[...] É preciso reservar ao tão saturado Poder Judiciário o cumprimento de sua missão precípua, que é a de distribuir justiça, poupando-lhe da atribuição de medidas desprovidas de conflitos, que não demandam qualquer pronunciamento jurisdicional, como é o caso da interpelação”. (NANNI, Giovanni Ettore. *Inadimplemento absoluto e resolução contratual*: requisitos e efeitos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. p. 503-506).

²⁶ A exemplo disso: “CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA SEM QUE TENHA HAVIDO MANIFESTAÇÃO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, AINDA QUE ESTE CONTE COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. 1. Não há violação ao artigo 535 do CPC quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese do recorrente. 2. É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório. 4. Recurso provido em parte, para afastar a antecipação de tutela”. (STJ, REsp 620.787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009, *REPDJe* 15/06/2009, *REPDJe* 11/05/2009, *DJe* 27/04/2009)

²⁷ Art. 1º 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 caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação. Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora.

Segundo referido dispositivo, nos contratos de compromisso de venda e compra de imóveis *não loteados* e sem cláusula de arrependimento, havendo cláusula resolutiva expressa e uma vez caracterizado o inadimplemento absoluto, a resolução “se operará de pleno direito”²⁸. A Lei 13.097/2015, a bem da verdade, não trouxe grandes novidades. Apenas e simplesmente reforça o artigo 474, do Código Civil, ressaltando a aplicação da cláusula resolutiva expressa aos compromissos de compra e venda e cessão de direito de imóveis não loteados.

Contudo, mesmo em razão da alteração legislativa, alguns julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo ainda mantinham entendimento contrário para determinar a

²⁸ A expressão ‘de pleno direito’ do dispositivo foi criticada por José Roberto de Castro Neves: “[...] o que significa essa resolução ‘de pleno direito’? O nome, reconheça-se, tem pompa e perfume. Propriedade de ‘pleno direito’. Contrato ‘de pleno direito’. Resolução ‘de pleno direito’. Dá-se uma ideia que existiria uma gradação entre o ‘direito’ e o ‘pleno direito’, tal como o Duque e o Grão-Duque, ou o x-burguer e o super x-burguer – todos matizes imprecisos. Por outro lado, o termo fragiliza o conceito de direito, pois faz uma referência a um direito ainda superior: ‘pleno’, em contraposição a um ‘direito sem qualificação’”. (NEVES, José Roberto de Castro. As ‘imperfeitas’ cláusulas resolutivas. *In*: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coord.). *Inexecução das obrigações*: pressupostos, evolução e remédios. v. I. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 301). Para Ruy Rosado de Aguiar Júnior, contudo, a expressão contida no dispositivo “significa apenas que a resolução se dá independentemente de sentença judicial, mas não dispensa a manifestação do credor, que pode escolher pela extinção ou pela manutenção do contrato.” (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. *Comentários ao novo Código Civil*, v. IV, tomo II. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 399).

necessidade de pronunciamento judicial²⁹, embora outros também admitissem a resolução extrajudicial³⁰.

O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, nas últimas décadas, entendia que mesmo havendo cláusula resolutive expressa, o contrato somente poderia ser resolvido mediante sentença judicial³¹. Ocorre que, mais recentemente, em demanda que envolvia

²⁹ Nesse sentido: Compra e venda de imóvel – Descumprimento de acordo pela adquirente, que deixou de pagar as parcelas avençadas – Cláusula resolutive expressa que não opera de pleno direito – Precedentes do Colendo STJ – Reintegração na posse que não pode ser deferida, posto que é mero consectário da resolução contratual, não postulada – Sentença de carência mantida – Recurso desprovido. (TJSP, Apelação Cível 1002269-22.2019.8.26.0004; Rel. A. C. Mathias Coltro; 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/03/2020; Data de Registro: 12/03/2020). AGRAVO DE INSTRUMENTO – Compra e venda de imóvel – Ação de reintegração de posse – Decisão que deferiu a liminar de reintegração de posse – Insurgência dos réus – Cláusula resolutive expressa que não produz efeitos automáticos – Posse derivada de relação contratual – Necessidade de resolução do contrato – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal – Decisão reformada – Recurso provido. (TJSP, AI 2126596-68.2018.8.26.0000; Rel. Egidio Giacoia; 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 04/09/2018; Data de Registro: 04/09/2018); AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência contra decisão que indeferiu a antecipação de tutela requerida em ação de rescisão contratual c/c pedido de reintegração de posse. Embora o art. 474 do CC preveja que a cláusula resolutive expressa opera de pleno direito, a apuração do inadimplemento contratual absoluto e a legalidade do dispositivo contratual que embasa o pedido rescisório devem ser mais bem examinados antes do deferimento da reintegração de posse. Ademais, a tutela pleiteada pode causar danos sociais irreversíveis, enquanto sua postergação pode ser facilmente convertida em perdas e danos sem consequências agudas a qualquer dos litigantes. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP, AI 2100479-74.2017.8.26.0000; Rel. Beretta da Silveira; 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/11/2017; Data de Registro: 28/11/2017). Agravo de instrumento. Reintegração na posse. Indeferimento da tutela de provisória de urgência. Decisão acertada. Não obstante a existência de cláusula resolutive expressa e a inadimplência dos agravados, necessária se faz o prévio contraditório. Ausência de urgência, já que os agravados estão na posse do imóvel desde 2018. Requisitos para a antecipação de tutela que não se encontram preenchidos. Agravo desprovido. (TJSP, AI 2005331-94.2021.8.26.0000; Rel. Natan Zelinschi de Arruda; 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/02/2021; Data de Registro: 26/02/2021).

³⁰ A esse exemplo: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Inadimplemento das parcelas do preço. Pedido de tutela antecipada para declarar a rescisão do instrumento firmado e possibilitar a revenda do bem. Indeferimento. Cláusula resolutive expressa que se opera de pleno direito. Preceptivo do artigo 474 do Código Civil de 2002. Lei n. 13.097/2015 que alterou a redação do Artigo 1º do Decreto-Lei n. 745/1969, dando eficácia à cláusula quando o promissário comprador é interpelado e deixa de purgar a mora no prazo de 15 dias, contados de seu recebimento. Requisitos legais devidamente preenchidos. Presença do perigo da demora e probabilidade do direito. Interlocutória reformada. RECURSO PROVIDO”. (TJSP, AI 2224490-78.2017.8.26.0000; Rel. Rodolfo Pellizari; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/02/2018; Data de Registro: 15/02/2018).

³¹ A exemplo disso: “AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA E AÇÃO CONSIGNATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Observa-se que o tema inserto nos arts. 474 e 475, do Código Civil não foi objeto de debate pela Corte local, tampouco foram opostos embargos de declaração, nesse ponto, a fim de suprir eventual omissão. É entendimento assente no Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. 2. De qualquer forma, a jurisprudência do STJ entende que é imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutive expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. Precedentes. 3. Agravo interno não provido. (STJ, AgInt no AREsp 1278577/SP,

a extinção extrajudicial de compromisso de compra e venda de imóvel rural, a Corte superior admitiu a resolução sem a necessidade de pronunciamento judicial porque, havendo cláusula resolutiva expressa, o devedor foi intimado a purgar a mora, quedando-se inerte. Embora o julgado não se refira a contrato que envolva relação de consumo (com ressalvas expressas no acórdão), afirmou-se a necessidade de uma revisitação da jurisprudência “a fim de que se estabeleça solução distinta mais condizente com as expectativas da sociedade hodierna, voltadas à mínima intervenção estatal no mercado e nas relações particulares, com foco na desjudicialização, simplificação de formas e ritos e, portanto, na primazia da autonomia privada”³².

Não se pode dizer que o julgado referido definitivamente altera a posição do Superior Tribunal de Justiça porque, reiterar-se, não foi apreciado sob o enfoque de contratos que envolvam relação de consumo, além do destaque de que a votação não foi unânime, tendo sido proferido voto divergente, o que demonstra o elevado grau de controvérsia. Contudo, julgados mais recentes têm demonstrado que esse entendimento vem sendo confirmado pela Corte à medida que apontam que

[...] inexistente óbice para a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao compromissário vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente³³.

De todo modo, não se negue que a tendência da jurisprudência e da legislação é justamente dispensar a declaração judicial a respeito da resolução do contrato. Além da já citada Lei 13.097/2015, a Lei 14.382/2022 alterou a Lei de Registros Públicos (6.015/1973) para incluir o art. 251-A e permitir que o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda seja realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando houver falta de pagamento do preço. É inegável o caminho pela

Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 18/09/2018, *DJe* 21/09/2018). Nos termos do julgado: “[...] é imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos”.

³² STJ, REsp 1789863/MS, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 10/08/2021, *DJe* 04/10/2021.

³³ AgInt no REsp n. 1.966.946/MS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 26/4/2022, *DJe* de 03/05/2022.

extrajudicialização, agora reforçada em dispositivo introduzido pelo novo marco legal das garantias.

3. A Lei 14.711/2023 e as alterações advindas à Lei 8.935/1994

A Lei 14.711/2023 ao incluir o art. 7º-A na Lei 8.935/1994 seguiu o caminho legislativo da extrajudicialização e passou a permitir aos tabeliães de notas certificarem, via ata notarial, o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais (art. 7º-A, inciso I). A lei também admite a certificação da “rescisão do negócio celebrado” (art. 7º-A, § 2º), o que denota que o Tabelião poderá, uma vez inadimplido o preço ou frustrada alguma condição negocial, certificar a ocorrência dos requisitos que permitem a resolução contratual.

Assim, o Tabelião poderá certificar não apenas a inadimplência do preço, mas a constatação de certos acontecimentos que podem levar à resolução do contrato. Como bem observado por Ivan Jacopetti do Lago³⁴

[...] podem ser constatados fatos objetivamente verificáveis, constatáveis ictu oculi pelo notário. Recorde-se que não cabe ao notário realizar juízo de valor sobre os fatos por ele apreendidos. Assim, havendo necessidade de oitiva de testemunhas, elaboração de laudos periciais, ou de qualquer outro elemento que complemente aquilo que o notário capta com seus sentidos, inafastável será o recurso à via judicial, onde a ata poderá ser utilizada como meio de prova, nos termos do Artigo 384 do Código de Processo Civil.

Assim, evidentemente não compete ao tabelião avaliar se o terreno objeto de determinado negócio jurídico está ou não contaminado. Por outro lado, poderá confirmar em sua ata notarial que as partes elencaram, na escritura de promessa de compra e venda, que a avaliação ambiental do terreno seria realizada por determinada empresa, que emitiu laudo confirmando a contaminação do solo, fato que autoriza a resolução do contrato.

³⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do. A ata notarial de constatação do implemento das condições (Lei 8.935/1997, art. 7º-A, I) e seu ingresso no registro de imóveis. *Migalhas*, 18 dez. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/399099/a-ata-notarial-de-constatacao-do-implemento-das-condicoes>. Acesso em: 22 dez. 2023.

Também poderá constatar a recusa da Prefeitura Municipal na aprovação do projeto de edificação pretendido, fato que admite a extinção do contrato, pelo incorporador. É possível ao tabelião fazer constar da ata notarial que pretensa estação de metrô não foi viabilizada até determinada data, o que frustrou condição comercial estabelecida pelas partes. Pode, ainda, certificar que laudo pericial constatou vícios construtivos no imóvel, condição comercial que permite ao promitente comprador não seguir com o contrato.

A ata notarial também é relevante para confirmar a inadimplência do preço e a presença dos requisitos que autorizam a resolução extrajudicial do contrato. Em nossa opinião, em tal hipótese, o Tabelião deve certificar os seguintes fatos: (i) a ausência do pagamento em seu vencimento; (ii) o regular encaminhamento de notificação para purgação da mora no endereço indicado no contrato (ou endereço eletrônico) e (iii) o transcurso do prazo sem a purgação da mora (fato que configura o inadimplemento absoluto).

Atente-se que não cabe ao Tabelião *declarar* a resolução do contrato. Havendo cláusula resolutiva expressa, notificação para purgação da mora e configuração de inadimplemento absoluto, a resolução é automática ou de pleno direito. Da mesma forma, caso determinado fato estabelecido na condição resolutiva imponha a extinção do contrato, a resolução também é automática (sendo desnecessário, nesse caso, qualquer notificação). O Tabelião apenas lavra ata notarial, confirmando que presenciou a existência dos requisitos que autorizam a resolução contratual, tal como as partes contrataram.

Em nossa opinião, a ata notarial, reputada como prova relevante no Código de Processo Civil (art. 384) será importante na facilitação da resolução extrajudicial, uma vez que atesta os requisitos que autorizam a extinção do vínculo jurídico. A certificação, pelo tabelião de notas, da inadimplência do preço, da ocorrência ou frustração das condições negociais que permitem a resolução do contrato apenas reforça o caminho pela extrajudicialização.

Também é relevante destacar que o art. 7-A, § 1º da Lei 8.935/1994 inova ao permitir que o preço do negócio possa ser recebido ou consignado por meio do tabelião

de notas³⁵, numa espécie de *escrow account*, instrumento mais corriqueiro em transações societárias³⁶. Essa interessante ferramenta permitirá que os valores dos contratos de promessa de compra e venda possam ser pagos diretamente no tabelião de notas, que repassará os valores ao promitente vendedor. Todavia, em caso de inadimplência do preço ou na ocorrência de frustração das condições negociais e uma vez resolvido o contrato, o Tabelião poderá, avaliando os termos do contrato, permitir que o promitente comprador possa levantar os valores depositados, avaliando os termos do contrato e eventuais descontos decorrentes de cláusula penal ou demais encargos.

Conclusão

Não obstante o artigo 474, do Código Civil, a jurisprudência e boa parte da doutrina, por muitos anos, entenderam pela necessidade do pronunciamento judicial para declarar a resolução da promessa de compra e venda, ainda que houvesse cláusula resolutiva expressa.

Ocorre que tal necessidade se mostrou inadequada, seja porque retira o dinamismo das relações jurídicas, seja porque, muitas vezes, o promitente comprador, com má-fé, embora inadimplente, ocupava o imóvel por muitos anos, aguardando o trânsito em julgado da ação de resolução. Transitada em julgado a ação de resolução, somente após deferimento de liminar em ação de reintegração de posse é que o imóvel era retomado pelo promitente vendedor. Essa solução também não era vantajosa ao promitente comprador porque, ao final, sofria elevada condenação pela fruição do imóvel ao longo do trâmite da ação judicial.

³⁵ Lei 8.935/1994. Art. 7º-A, § 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#).

³⁶ A *escrow account* é utilizada com mais frequência nas aquisições das participações societárias em que há valores expressivos e riscos às partes envolvidas. Assim, o crédito dos valores fica em favor de depositário, que funciona como mandatário das partes e age conforme o regramento contratual, liberando os recursos a uma ou a outra parte conforme as previsões estabelecidas no contrato. Vide mais em BUSCHINELLI, Gabriel Saad Kik. *Compra e venda de participações societárias de controle*. São Paulo: Quartier Latin, 2018. p. 193 e seguintes e SILVA NETO, Antonio Carlos da. O contrato de compra e venda de quotas e a Escrow account. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, n. 4, ano 3, 2017. p. 183-216.

Também não é razoável que a frustração ou ocorrência de determinada condição negocial seja aferida exclusivamente por um magistrado. Se o fato em questão pode ser constatado sem a emissão de juízo de valor, nada obsta que o tabelião de notas narre fatos jurídicos por ele presenciados.

Assim, as recentes alterações legislativas e, agora, a inclusão do artigo 7º-A na Lei 8.935/1994, demonstram que há uma busca pela extrajudicialização da resolução contratual. A jurisprudência, do mesmo modo, tem permitido que a resolução ocorra sem a necessidade de pronunciamento judicial desde que, evidentemente, os seus requisitos sejam atendidos.

Em nossa opinião, a ata notarial referida no artigo 7º-A será prova relevante para que os contratantes comprovem a presença dos requisitos que autorizam a resolução do contrato, seja em razão da inadimplência do pagamento do preço, seja pela ocorrência ou frustração das condições negociais aplicáveis.

BIBLIOGRAFIA

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (resolução)*. 2. ed. Rio de Janeiro: AIDE, 2004.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. *Comentários ao novo Código Civil*, v. IV, tomo II. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*, v. II. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2006.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

BUSCHINELLI, Gabriel Saad Kik. *Compra e venda de participações societárias de controle*. São Paulo: Quartier Latin, 2018.

FARRAJOTA, Joana. *A resolução do contrato sem fundamento*. Coimbra: Almedina, 2015.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizado por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

LAGO, Ivan Jacopetti do. A ata notarial de constatação do implemento das condições (Lei 8.935/1997, art. 7º-A, I) e seu ingresso no registro de imóveis. *Migalhas*, 18 dez.

2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/399099/a-ata-notarial-de-constatacao-do-implemento-das-condicoes>. Acesso em: 22 dez. 2023.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades futuras. In: GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello (coord.). *Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil*. v. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018. v. 2, p. 722-723.

MARTINEZ, Pedro Romano. *Da cessação do contrato*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2015.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

NANNI, Giovanni Ettore. *Inadimplemento absoluto e resolução contratual: requisitos e efeitos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

NEVES, José Roberto de Castro. As ‘imperfeitas’ cláusulas resolutivas. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coord.). *Inexecução das obrigações: pressupostos, evolução e remédios*. v. I. Rio de Janeiro: Processo, 2020.

OLIVEIRA, Ana Perestrelo de; OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de. *Incumprimento resolutorio: uma introdução*. Coimbra: Almedina, 2019.

PINHEIRO FRANCO, Antônio Celso; PINHEIRO FRANCO José Roberto. Cláusula resolutive expressa: o exato sentido do art. 119 do CC/1916 e dos arts. 128 e 474 do Diploma Substantivo de 2002. *Revista do Instituto dos Advogados*, ano 13, n. 25, janeiro-junho de 2010.

REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis: os efeitos do inadimplemento em perspectiva civil-constitucional*. São Paulo: Almedina, 2018.

SILVA NETO, Antonio Carlos da. O contrato de compra e venda de quotas e a Escrow account. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, n. 4, ano 3, 2017. p. 183-216.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutive expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutive expressa e o contrato incompleto como instrumentos de gestão de riscos nos contratos. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina; ALMEIDA, Vitor (coord.). *Da dogmática à efetividade do Direito Civil: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV Congresso do IBDCivil*. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2019.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. A cláusula resolutive expressa como instrumento privilegiado de gestão de riscos contratuais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte. v. 31. n.1, jan/março 2022.

USTARRÓZ, Daniel. A resolução do contrato no novo Código Civil. *Revista Jurídica*, n. 304, ano 51, fevereiro de 2003.