



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.044.407 - SC (2022/0394428-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
CASSIO PALMA KARAM GEARA - PR063557
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
RECORRIDO : MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL
ADVOGADO : MICHELLE FEUSER - SC021673

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INTERPELAÇÃO JUDICIAL. INTERPELAÇÃO CARTORÁRIA. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. ALTERAÇÃO JURISPRUDENCIAL. PURGAÇÃO DA MORA. JUROS NO PERÍODO DE NORMALIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO.

1. Ação revisional de contrato ajuizada em 28/10/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 08/08/2022 e concluso ao gabinete em 27/12/2022.

2. O propósito recursal é decidir (I) se é necessária a manifestação judicial para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula resolutiva expressa e (II) se o ajuizamento de ação revisional de contrato, após o credor enviar a interpelação para que fosse purgada a mora, impede a rescisão contratual automática.

3. A natureza do imóvel objeto da compra e venda define qual o regime jurídico que definirá as formalidades da interpelação que o credor deve enviar ao devedor para que ele purgue a mora.

4. Os imóveis (I) urbanos loteados são regidos pela Lei 6.799/79, (II) os situados em loteamentos rurais são regidos pelo Decreto-Lei nº 58/37 e (III) os não loteados são regidos pela Lei nº 6.766/79 e pelo Decreto-Lei nº 58/37 e (IV) os incorporados pela da Lei n. 4.591/64.

5. O Decreto-Lei nº 745/69, que dispõe sobre os contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37, admite que a cláusula resolutiva expressa se opere de pleno direito, mas exige que a interpelação do credor seja por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos.

6. Se a interpelação enviada ao devedor foi realizada de forma não prevista na lei que incide na relação em comento, a mora não se configurou e, por conseguinte, não há fundamento para que se opere a cláusula resolutiva expressa.

7. O dever do credor de interpelar o devedor para que purgue a mora, ainda que pela via judicial, não se confunde com um dever de ajuizar ação para resolução de contrato.

8. Em se tratando de contratos de compra e venda de imóvel em que não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

haja adimplemento substancial, desrespeito às normas consumeristas, aplicação de princípios regentes de contratos imobiliários com viés eminentemente público de financiamento habitacional, ou outra peculiaridade que demande um tratado diferenciado, não se vislumbra razão para exigir manifestação judicial para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel que contenha cláusula resolutiva expressa.

9. Admite-se a cláusula resolutiva expressa nos contratos em que haja relação de consumo, desde que respeitados os ditames do CDC.

10. O art. 53 do CDC determina que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. O art. 51, XI, do mesmo diploma veda que o fornecedor cancele o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor.

11. Poderá a parte devedora socorrer-se da via judicial a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato.

12. A ação revisional ajuizada pelo devedor que pretende rever os encargos incidentes durante o período de inadimplência não inibe a configuração da mora. Precedentes.

13. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Dr. CASSIO PALMA KARAM GEARA, pela parte RECORRENTE: SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Brasília (DF), 21 de novembro de 2023(Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.044.407 - SC (2022/0394428-7)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
CASSIO PALMA KARAM GEARA - PR063557
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
RECORRIDO : MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL
ADVOGADO : MICHELLE FEUSER - SC021673

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: revisional de contrato de compra e venda de imóvel, ajuizada sob o fundamento de abusividade nos encargos moratórios, ajuizada por MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL em face de SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Decisão interlocutória: revogou a tutela de urgência anteriormente deferida em favor da recorrida por entender válida a interpelação extrajudicial apresentada pela recorrente antes da rescisão contratual.

Acórdão: deu provimento ao recurso interposto pela recorrida, nos termos assim ementados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO AGRAVADA QUE REVOGOU A TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA E CONSIDEROU VÁLIDA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA RESCISÃO DO PACTO. DEFENDIDA A IMPRESCINDIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL. ACOLHIMENTO. CLÁUSULA RESOLUTIVA QUE NÃO SE APLICA DE FORMA AUTOMÁTICA. INDISPENSABILIDADE DE PRÉVIA DECLARAÇÃO JUDICIAL RESCINDINDO O CONTRATO EM CASOS DESSE JEZ. PRECEDENTES. ADEMAIS, AJUIZAMENTO DA DEMANDA REVISIONAL DENTRO DO PRAZO ESTIPULADO PARA A PURGAÇÃO DA MORA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONHECIDO E PROVIDO. "Imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos" (STJ, AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 7-3-2013).

Embargos de Declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação do art. 32 da Lei n.º 6.766/79; dos arts. 422 e 474 do Código Civil; e dos arts. 1.026 e 1.022 do Código de Processo Civil.

Além de omissão, sustenta que é desnecessária a manifestação judicial quando há cláusula resolutiva expressa no contrato de compra e venda de imóvel prevendo a rescisão em virtude da mora do promitente comprador.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.044.407 - SC (2022/0394428-7)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
CASSIO PALMA KARAM GEARA - PR063557
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
RECORRIDO : MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL
ADVOGADO : MICHELLE FEUSER - SC021673

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INTERPELAÇÃO JUDICIAL. INTERPELAÇÃO CARTORÁRIA. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. ALTERAÇÃO JURISPRUDENCIAL. PURGAÇÃO DA MORA. JUROS NO PERÍODO DE NORMALIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO.

1. Ação revisional de contrato ajuizada em 28/10/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 08/08/2022 e concluso ao gabinete em 27/12/2022.

2. O propósito recursal é decidir (I) se é necessária a manifestação judicial para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula resolutiva expressa e (II) se o ajuizamento de ação revisional de contrato, após o credor enviar a interpelação para que fosse purgada a mora, impede a rescisão contratual automática.

3. A natureza do imóvel objeto da compra e venda define qual o regime jurídico que definirá as formalidades da interpelação que o credor deve enviar ao devedor para que ele purgue a mora.

4. Os imóveis (I) urbanos loteados são regidos pela Lei 6.799/79, (II) os situados em loteamentos rurais são regidos pelo Decreto-Lei nº 58/37 e (III) os não loteados são regidos pela Lei nº 6.766/79 e pelo Decreto-Lei nº 58/37 e (IV) os incorporados pela Lei n. 4.591/64.

5. O Decreto-Lei nº 745/69, que dispõe sobre os contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37, admite que a cláusula resolutiva expressa se opere de pleno direito, mas exige que a interpelação do credor seja por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos.

6. Se a interpelação enviada ao devedor foi realizada de forma não prevista na lei que incide na relação em comento, a mora não se configurou e, por conseguinte, não há fundamento para que se opere a cláusula resolutiva expressa.

7. O dever do credor de interpelar o devedor para que purgue a mora, ainda que pela via judicial, não se confunde com um dever de ajuizar ação para resolução de contrato.

8. Em se tratando de contratos de compra e venda de imóvel em que não haja adimplemento substancial, desrespeito às normas consumeristas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aplicação de princípios regentes de contratos imobiliários com viés eminentemente público de financiamento habitacional, ou outra peculiaridade que demande um tratado diferenciado, não se vislumbra razão para exigir manifestação judicial para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel que contenha cláusula resolutiva expressa.

9. Admite-se a cláusula resolutiva expressa nos contratos em que haja relação de consumo, desde que respeitados os ditames do CDC.

10. O art. 53 do CDC determina que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. O art. 51, XI, do mesmo diploma veda que o fornecedor cancele o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor.

11. Poderá a parte devedora socorrer-se da via judicial a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato.

12. A ação revisional ajuizada pelo devedor que pretende rever os encargos incidentes durante o período de inadimplência não inibe a configuração da mora. Precedentes.

13. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.044.407 - SC (2022/0394428-7)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
CASSIO PALMA KARAM GEARA - PR063557
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
RECORRIDO : MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL
ADVOGADO : MICHELLE FEUSER - SC021673

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal é decidir (I) se é necessária a manifestação judicial para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula resolutive expressa e (II) se o ajuizamento de ação revisional de contrato, após o credor enviar a interpelação para que fosse purgada a mora, impede a rescisão contratual automática.

1. DA NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL PARA A RESCISÃO CONTRATUAL

1. A jurisprudência deste STJ tem preceituado 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 resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos".

2. A título exemplificativo, cita-se: REsp 1.236.960/RN, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 5/12/2019; REsp 1.997.300/DF, Terceira Turma, julgado em 6/9/2022, DJe de 14/9/2022; AgInt no AREsp 1.329.000/RJ, Quarta Turma, julgado em 7/2/2019, DJe de 14/2/2019; AgInt no AREsp 1170673/RS, Terceira Turma, julgado em 08/05/2018, DJe 18/05/2018; REsp n. 620.787/SP,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Quarta Turma, julgado em 28/4/2009; REsp 204.246/MG, Quarta Turma, julgado em 10.12.2002, DJ 24.02.2003; DJe de 20/11/2012; REsp 88.712/SP, Quarta Turma, julgado em 05/06/2001, DJ 24/09/2001; REsp 237.539/SP, Quarta Turma, julgado em 16/12/1999, DJ 08/03/2000, p. 127.

3. O reiterado entendimento advém da dúvida sobre se a ação de reintegração de posse deveria ser cumulada com a ação de rescisão contratual; e encontra justificativa na observância da boa-fé contratual, bem como no princípio da conservação dos negócios jurídicos.

4. Tendo em vista que o art. 474 do Código Civil determina que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito, há profunda divergência doutrinária quanto ao cabimento do entendimento jurisprudencial que exige manifestação judicial mesmo quando houver a referida cláusula. A linha que defende esse argumento adota a seguinte fundamentação:

"Revelado o inadimplemento do promitente comprador, o promitente vendedor terá o direito potestativo de desconstituir o negócio jurídico pela via do ajuizamento da pretensão de resolução contratual da promessa de compra e venda, por força do art. 475 do Código Civil. De nada socorre ao vendedor o fato de haver cláusula resolutiva expressa ou já ter procedido à prévia interpelação. Com efeito, caberá ao magistrado avaliar os pressupostos do inadimplemento, isto é, se o descumprimento da obrigação se deu de forma voluntária, ou em razão de conduta culposa do promitente vendedor (v.g. inserção de cláusulas abusivas no contrato). Julgada procedente a demanda resolutória, sucumbirá a base contratual que justifica a posse direta do promitente comprador, revelando-se a partir de então a injustiça da posse ante o vício da precariedade. Portanto, justifica-se a cumulação sucessiva da pretensão de reintegração de posse ao pedido principal de resolução contratual. Enquanto não desfeito judicialmente o negócio jurídico, injusta não pode ser considerada a posse de quem prometeu adquirir o bem. (ROSENVALD, Nelson. FARIAS, Cristiano Chaves; Curso de direito civil: Reais. 13. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 212)

Tanto no (contrato) de cláusula resolutiva expressa ou convencional, como no de cláusula resolutiva tácita, a resolução deve ser judicial, ou seja, precisa ser judicialmente pronunciada. (...) 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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. Contratos e atos unilaterais. 17ª ed. 2020)

“Não se rompe unilateralmente sem a intervenção judicial. Nenhuma das partes pode considerá-lo rescindido, havendo inexecução da outra. Há de pedir a resolução. Sem a sentença resolutória, o contrato não se dissolve, tenha como objeto imóvel loteado, ou não. (GOMES, Orlando. Contratos. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983)

5. Diante deste posicionamento jurisprudencial e doutrinário, a Quarta Turma deste STJ, por maioria, no RESP 1.789.863/MS (julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021), apresentou uma proposta de alteração do tema. Em síntese, defendeu-se que impor à credora o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao art. 474 do Código Civil, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que destoa da lei e da verdadeira intenção legislativa.

6. Uma das críticas apontadas pela Quarta Turma é que a jurisprudência vinha tratando de forma única todos os contratos de compra e venda de imóveis, desconsiderando que há quatro espécies de regimes jurídicos sobre o tema, os quais incidem conforme a natureza do imóvel, da seguinte forma:

“O primeiro regime é o dos imóveis urbanos loteados, regulados pela Lei nº 6.766/79 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano -, sendo aplicável apenas aos compromissos celebrados entre o loteador e o promitente comprador originário, pois quando a dita fração é revendida, a relação entre o primeiro e o segundo adquirente se converte, para efeitos de disciplina legal, em imóvel não loteado.

Ressalte-se que tal regime jurídico se restringe somente aos imóveis urbanos, haja vista que os imóveis situados em loteamentos rurais (segundo regime) são regidos por sistema normativo diverso, qual seja, o Decreto-Lei nº 58/37.

O terceiro regime jurídico tem incidência aos imóveis não loteados, estando regulado por partes/trechos de diversas leis especiais: dispositivos atinentes à adjudicação, constituição em mora e resolução, do Decreto-Lei nº 58/37, que originalmente regulava apenas os imóveis loteados,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

até o advento da Lei nº 6.766/79 e outras leis posteriores - Lei nº 649/49, Lei nº 4.380/64 e Decreto nº 745/69 – que estenderam determinadas regras aos imóveis não loteados. O quarto regime jurídico é o dos imóveis incorporados, regulados pela Lei n. 4.591/64 e Lei 4.864/65, que tratam da constituição em mora e da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidades autônomas em construção.” (RESP 1.789.863/MS, Quarta Turma , julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021)

7. Nesse sentido, foi feita a ressalva de que, para a resolução do contrato de compra e venda, seria exigida a mora *ex persona*, na qual o devedor deverá ser interpelado da pretensão do credor de rescindir o contrato em virtude do descumprimento obrigacional.

8. Na interpelação, será ofertado um prazo para o devedor quitar o débito, com a explícita advertência de que a não purgação da mora no prazo indicado acarretará a gravíssima consequência da rescisão do contrato. Se ao final deste prazo não houver pagamento nem justificativa de sua ausência, essa mora será considerada inadimplemento absoluto, podendo a parte prejudicada considerar rescindido o ajuste.

9. Concorde-se com o entendimento da e. Quarta Turma do STJ no sentido de que inexistente óbice legal para a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, porquanto, após interpelado o promissário comprador inadimplente e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao promissário vendedor a faculdade de exercer o direito concedido pela cláusula resolutiva expressa para a rescisão do contrato.

10. Contudo, o cerne do debate reside na aplicação das leis que regem especificamente cada tipo de contrato de compra e venda de imóvel. Nesse sentido, é imperioso destacar que antes de discutir-se a cláusula resolutiva expressa, deve-se atentar à forma que o comprador foi interpelado para purgar a mora, porquanto cada um dos regimes jurídicos dos contratos de compra e venda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de imóveis exige uma formalidade para a intimação do devedor.

11. Como referido, os imóveis (I) urbanos loteados são regidos pela Lei 6.799/79, (II) os situados em loteamentos rurais são regidos pelo Decreto-Lei nº 58/37, (III) os não loteados são regidos pela Lei nº 6.766/79 e pelo Decreto-Lei nº 58/37 e (IV) os incorporados pela da Lei n. 4.591/64.

12. Nesse sentido, a Lei 6.799/79 e o Decreto-Lei nº 58/37, nos seus art. 32 e 14, respectivamente, admitem que, vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor, desde que o devedor-adquirente seja 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.

13. Tratando especificamente dos contratos que contenham cláusula resolutiva expressa, o Decreto-Lei nº 745/69, que dispõe sobre as relações a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37, foi alterado pelo advento do art. 62 da Lei Federal nº 13.097/2015, passando a admitir expressamente que a cláusula resolutiva expressa se opere de pleno direito, de forma que o seu art. 1º passou a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei no 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.

14. Embora a nova redação admita que a cláusula resolutiva expressa se opere de pleno direito, destaca-se que remanesce o dever de interpelação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

credor por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, ainda que o contrato não tenha sido registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

15. Para o quarto regime de contrato de compra e venda, os imóveis incorporados, o art. 63, §1º da Lei n. 4.591/64 dispõe que “se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção”.

16. Diante da análise dos regimes jurídicos que regem os contratos de compra e venda de imóveis, depreende-se que cada instituto exige uma formalidade para a interpelação do devedor.

17. A interpelação judicial é instrumento pelo qual a pessoa faz petição dirigida ao juiz, para pedir esclarecimentos acerca da conservação e ressalva de seus direitos ou manifestar qualquer intenção de modo formal. O objetivo da interpelação é que o juiz intime o requerido, tornando, assim, presumivelmente certa a ciência, por este, da vontade ou declaração de conhecimento de quem requer a intimação. (Conselho Nacional do Ministério Público, Interpelação judicial, Glossário Institucional).

18. Portanto, o dever do credor de interpelar o devedor para que purgue a mora, ainda que pela via judicial, não se confunde com um dever de ajuizar de ação de resolução de contrato.

19. Assim, haja vista que a interpelação é pré-requisito para a configuração da mora, apenas se (I) a interpelação estiver em conformidade com lei que rege o tipo de contrato estabelecido entre as partes, e (II) o prazo para a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

purgação da mora se escoar sem a quitação do débito, é que (III) a cláusula resolutiva expressa poderá se operar de pleno direito.

20. Outro argumento apresentado no precedente da Quarta Turma no RESP 1.789.863/MS (julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021) foi o dever de garantir a autonomia privada, privilegiar a mínima intervenção estatal no mercado, além de evitar um ônus demasiado ao credor que já lida com a inadimplência.

21. Com efeito, a Lei 13.874/19, também conhecida como “Lei da Liberdade Econômica”, em seu art. 3º, VIII, estipula que são direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País “ter a garantia de que os negócios jurídicos empresariais paritários serão objeto de livre estipulação das partes pactuantes, de forma a aplicar todas as regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, exceto normas de ordem pública”.

22. Nesse sentido, em virtude da redação dada pela Lei 13.874/19, o Código Civil, no art. 421-A, III dispõe que a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. Desta forma, considera-se válida, em princípio, a cláusula contratual quando manifesta a igualdade dos sujeitos integrantes da relação jurídica, cuja liberdade contratual revela-se amplamente assegurada.

23. Em se tratando de contratos de compra e venda de imóvel em que não haja adimplemento substancial, desrespeito à normas consumeristas, aplicação de princípios regentes de contratos imobiliários com viés eminentemente público de financiamento habitacional, ou outra peculiaridade que demande um tratado diferenciado, não se vislumbra razão para exigir manifestação judicial para a rescisão de contrato que contenha cláusula resolutiva expressa.

24. Rememora-se que o direito consumerista não revoga a liberdade contratual, ela somente é ajustada para que se restaure o equilíbrio das partes,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

numa relação naturalmente desequilibrada, de forma que a contratação de cláusulas que limitem as prestações e contraprestações deve guardar razoabilidade e proporcionalidade. (REsp n. 1.778.574/DF, Terceira Turma, julgado em 18/6/2019, DJe de 28/6/2019)

25. Por isso, o art. 53 do CDC determina que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleiteia a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. O art. 51, XI, por sua vez, veda que o fornecedor cancele o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor.

26. Sobre o tema, a doutrina defende que pode haver cláusula resolutiva expressa nos contratos de consumo, desde que além da obrigação equivalente para o estipulante, haja manifestação específica de concordância do aderente, à luz da boa-fé contratual e do dever de informar o consumidor. (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. Coord. Sálvio Figueiredo Teixeira. Comentários ao Novo Código Civil. Da extinção do Contrato. vol. VI, tomo II, Gen/Forense, 2011)

27. Outrossim, nada impede que “quando sobressaírem motivos plausíveis e justificáveis para a não resolução do contrato, a parte devedora socorra-se da via judicial a fim de alcançar a declaração de manutenção do ajuste, transformando o inadimplemento absoluto em parcial para obter a declaração de prosseguimento do contrato. (REsp 1.789.863/MS, Quarta Turma, julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021)

28. Nada obstante, o direito do devedor de ajuizar ação visando à revisão do contrato para manter a relação negocial deve ser exercido de forma



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tempestiva, isto é, quando ainda existente a relação contratual.

29. Quanto ao tema, a Segunda Seção deste STJ já determinou que a simples propositura da ação revisional de contrato não inibe a caracterização da mora do autor, tampouco se presta a este fim a constatação de que foram exigidos encargos moratórios abusivos na contratação. Somente os encargos relativos ao chamado “período da normalidade”, ou seja, aqueles que naturalmente incidem antes mesmo de configurada a mora, que possuem potencial para descaracterizá-la. (REsp 1.061.530/RS, Segunda Seção, julgado em 22/10/2008, DJe de 10/3/2009; REsp n. 607.961/RJ, Segunda Seção, julgado em 9/3/2005, DJ de 1/8/2005, p. 314.).

30. Tal entendimento se fundamenta na ideia de que a ação revisional de contrato fundada na insurgência quanto aos encargos moratórios não afasta o fato de ter o devedor ficado em mora a ponto de ser demandada a rescisão contratual.

31. Portanto, a ação revisional ajuizada pelo devedor que pretende rever os encargos incidentes durante o período de inadimplência não inibe a configuração da mora. Por conseguinte, decorrido o prazo indicado na interpelação para a quitação do débito, o credor poderá optar pela rescisão do contrato.

32. A partir da análise minuciosa dos precedentes que firmaram a remansosa jurisprudência desta Corte Superior a respeito da necessidade de manifestação judicial nos contratos de compra e venda de imóveis, mesmo quando há cláusula resolutiva expressa, percebe-se que, conforme já concluiu a Quarta Turma do STJ, este entendimento não pode ser aplicado de forma automática, devendo ser observadas as peculiaridades da hipótese em comento.

33. Nesses termos, entende-se que para a análise do cabimento da cláusula resolutiva expressa no contrato de compra e venda de imóveis (I) é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessário atentar para a natureza do imóvel em debate a fim de verificar qual o regime jurídico que incide na relação contratual; (II) nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, embora se admita que a cláusula resolutiva expressa se opere de pleno direito, a interpelação para que o credor purgue a mora deve ocorrer por via judicial ou cartorária; (III) se cumpridas as exigências legais para a interpelação do devedor, opera-se de pleno direito a cláusula resolutiva expressa; (IV) admite-se a cláusula resolutiva expressa nos contratos em que haja relação de consumo, desde que respeitados os ditames do CDC; e (V) o devedor tem o direito à ajuizar ação visando a revisão contratual com o propósito de manter o negócio, mas se a insurgência for em relação aos encargos pactuados para o período de normalidade, isto não inibirá a caracterização da mora.

2. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO

34. Na espécie, em 16/07/2019, as partes firmaram contrato de compra e venda de imóvel identificado como "Lote 83 - área privativa 150,50m² - fração ideal de 0,00284313. Localizado na zona urbana do município de Biguaçu/SC", no valor de R\$ 160.959,75 (cento e sessenta mil, novecentos e cinquenta e nove reais e setenta e cinco centavos) (e-STJ Fl.43).

35. Em abril de 2020, a recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL) tornou-se inadimplente. Por haver cláusula resolutiva expressa que previa a rescisão contratual na hipótese de mora, em 12/04/2021, devido à manutenção da inadimplência por prazo superior àquele admitido em contrato, o recorrente (SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) enviou interpelação extrajudicial à recorrida informando que, se o débito não fosse quitado em 30 dias, o instrumento seria rescindido automaticamente.

36. Irresignada com o valor que o recorrente (SPE - DELTAVILLE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) apresentou como devido, a recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL) ajuizou a presente ação revisional de contrato em 30/04/2021, ainda no prazo que lhe era possível purgar a mora.

37. Em 20/05/2021, já decorrido o prazo indicado na interpelação, o juízo “a quo” deferiu o pedido de tutela de urgência requerido pela recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL). Após isso, foi depositado em juízo pela recorrida um saldo de R\$ 55.649,07 (cinquenta e cinco mil seiscientos e quarenta e nove reais e sete centavos).

38. Na contestação, o recorrente (SPE - DELTAVILLE EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) alegou que somente teve ciência da ação judicial após o fim do prazo para a purgação da mora, quando o contrato já estava rescindido em virtude da cláusula resolutória expressa pactuada. Por entender que o mero ajuizamento da demanda não impedia a rescisão contratual, em 14/06/2021, um mês após o fim do prazo para a purgação da mora, o recorrente alienou o imóvel objeto do litígio a terceiro.

39. O Tribunal de origem, seguindo o entendimento tradicional desta Corte Superior, concluiu que o contrato de compra e venda não poderia ter sido rescindido automaticamente, uma vez que seria necessária a manifestação judicial, independentemente de haver cláusula resolutiva expressa no contrato.

40. Para melhor elucidar as questões fáticas, cita-se trecho do acórdão recorrido:

O valor total ajustado foi R\$ 160.959,75 (cento e sessenta mil, novecentos e cinquenta e nove reais e setenta e cinco centavos), mediante entrada de R\$ 5.192,25 (cinco mil cento e noventa e dois reais e vinte e cinco centavos) e o saldo devedor parcelado diretamente com a agravada, em 48 (quarenta e oito) prestações mensais de R\$ 1.802,86, com início em 30/01/2020, acrescidas de 03 (três) reforços anuais na monta de R\$ 23.076,66 -vencendo o primeiro em 30/07/2021, a serem corrigidas mensalmente pelo IGP-M, nas quais não foram incluídos juros, por se tratar de venda promocional.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ocorre que, por enfrentar dificuldades financeiras, a agravante restou inadimplente com as parcelas vencidas a partir de abril/2020.

No entanto, infere-se que, através da troca de diversos e-mails entre as partes, a agravante tentou por várias vezes renegociar o débito, sendo que somente em 04/02/2021, a agravada apresentou proposta para renegociação do contrato, nos seguintes termos: "Entrada de R\$ 6.938,51 + honorário de 2.312,84=9.251,35(com vencimento 25/02/2021(PARCELAS 120 X 2.515,59 com o primeiro vencimento em 25/03/2021, valor inicial das parcelas corrigidos mensalmente) ÍNDICE DE CORREÇÃO IGP-M" (evento 01, calc21, E1). Ou seja, para continuidade da relação negocial, a agravada exigiu o pagamento do valor de R\$ 311.122,15, ao passo que o terreno havia sido adquirido por R\$ 160.959,75, mediante novação do pacto.

Na sequência, em 12/04/2021, a agravada promoveu a notificação da agravante acerca do "estado de inadimplência em relação aos pagamentos das parcelas com vencimentos entre 30/04/2020 e 30/03/2021, acumulando 11 (onze) prestações não pagas e que atualizadas até 09 de abril de 2021 totalizam um débito no valor de R\$ 31.211,91 (trinta e um mil, duzentos e onze reais e noventa e um centavo)". Por fim, pontou que: "Caso o adimplemento não se verifique no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que for notificado, a notificante procederá a rescisão automática do contrato, conforme previsão expressa do mesmo, reintegrando-se na posse do imóvel" (evento 23, notif06, E1).

Em contrapartida, em 30/04/2021, a agravante ajuizou a Ação Revisional originária, na qual requereu: "seja julgada procedente a presente demanda, determinando que o financiamento seja recalculado SEMCAPITALIZAÇÃO DE JUROS, utilizando da TABELA SAC/GAUSS (incluindo a parcela denominada –"reforço") (grifei), bem como sem a correção mensal pelo IGP-M DAS PARCELAS, ante a sua inaplicabilidade". Ainda, formulou pedido de tutela de urgência, requerendo a consignação das parcelas em juízo e fosse vedada a inclusão de seu nome em órgãos de restrição ao crédito, o que foi deferido pelo Juízo *a quo* em 20/05/2021.

Nessa esteira, após o deferimento da tutela de urgência, todas as parcelas vencidas e vincendas, assim como o reforço anual no valor de R\$ 23.076,66 foram depositados em juízo pela agravante, totalizando um saldo de R\$ 55.649,07 (cinquenta e cinco mil seiscentos e quarenta e nove reais e sete centavos) (Evento 54,EXTR1).

Ocorre que, posteriormente, em sua peça contestatória, a agravada afirmou que, frente ao inadimplemento da Autora desde abril de 2020, promoveu sua constituição em mora e a consequente rescisão do contrato em 12/05/2021 (trinta dias após a notificação judicial), bem como procedeu a venda do bem a terceiro em 14/06/2021 (evento 14, E1)

(...)Do cotejo dos autos, dessume-se, em verdade, que a agravada valendo-se da aludida cláusula resolutiva considerou o ajuste desfeito após mera notificação extrajudicial, e alienou o bem a terceiro, não obstante as inúmeras tentativas de renegociação da legítima possuidora do imóvel com o intuito de manter a relação contratual. (e-STJ FI.95-96)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

41. Em suas razões, o recorrente (SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) aduz que, nos termos do art. 474 do Código Civil, a cláusula resolutiva expressa firmada em contrato de compra e venda se opera de pleno direito, razão pela qual deve ser dispensada a exigência de manifestação judicial para a resolução do contrato. Assim, não tendo a recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL) purgado a mora no período que lhe foi facultado fazê-lo, era lícito ao recorrente rescindir o contrato.

42. Com base no entendimento apresentado na fundamentação, depreende-se que a hipótese sob julgamento, além de enfrentar o entendimento jurisprudencial inaugurado pela Quarta Turma, apresenta outras peculiaridades.

43. Inicialmente sublinha-se que, na espécie, o recorrente (SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) é sociedade limitada de empreendimentos imobiliários, ao passo que a recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL) é pessoa física, o que indica haver relação de consumo na hipótese dos autos, embora o acórdão recorrido não tenha se manifestado claramente quanto a este ponto.

44. Nada obstante, não há vedação à existência de cláusula resolutiva expressa no CDC, desde que as obrigações das partes sejam equivalentes e o consumidor possa reaver as prestações pagas em benefício do credor.

45. Na espécie, não houve manifestação da recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL) quanto à ausência de equivalência das obrigações e, nos termos do acórdão recorrido, o contrato garantia a restituição de parte das quantias pagas ao recorrente na hipótese de rescisão por inadimplemento (e-STJ FI.44). Portanto, diante dessas peculiaridades, nem mesmo uma eventual relação de consumo seria capaz de afastar a cláusula resolutiva expressa, se configurada a mora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

46. Cabe ainda mencionar que o recorrente (SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) encontra razão quando alega que o ajuizamento da presente ação revisional não deve obstar a configuração da mora.

47. Tendo em vista que não foram previstos juros na pactuação do contrato, por se tratar de uma promoção, a insurgência da recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL) ao ajuizar a presente ação revisional foi somente em relação aos encargos moratórios, e, nos termos da jurisprudência do STJ, somente os encargos referentes ao período de normalidade podem desconfigurar a mora."

48. Nada obstante, embora o acórdão recorrido tenha referido que o imóvel objeto do litígio se trata de um "lote", não fica claro se o contrato cumpre as exigências para se enquadrar nos ditames do Decreto-Lei nº 745/69.

49. Tal informação é essencial para o deslinde do julgamento, pois, se assim o for, nos termos legais, a interpelação feita pelo recorrente (SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) somente seria válida se realizada por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos.

50. O Tribunal de origem limitou-se a afirmar que houve "notificação extrajudicial", sem adentrar na forma específica que este ato foi realizado, impossibilitando saber se a interpelação respeitou a determinação legal. Ademais, conforme indicado pela decisão interlocutória de lavra do juízo "a quo", o contrato firmado entre as partes indicou formas de interpelação não previstas em lei, como via Correios ou por edital. (e-STJ Fl.44).

51. Se a interpelação enviada à recorrida (MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL) foi realizada de forma não prevista na lei que incide na relação em comento, a mora não se configurou e, por conseguinte, não há



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundamento para que se opere a cláusula resolutiva expressa. Portanto, somente quando superada essa questão, poder-se-á determinar que a rescisão contratual foi adequada.

3 . DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que analise a forma como ocorreu a interpelação da recorrida, nos termos da fundamentação.

Incabível a majoração de honorários, ante a ausência simultânea dos requisitos elencados pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, (julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0394428-7 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.044.407 / SC

Números Origem: 50026070220218240007 50371002620218240000
5037100262021824000050026070220218240007 50582332720218240000

PAUTA: 21/11/2023

JULGADO: 21/11/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
CASSIO PALMA KARAM GEARA - PR063557
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
RECORRIDO : MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL
ADVOGADO : MICHELLE FEUSER - SC021673

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. **CASSIO PALMA KARAM GEARA**, pela parte RECORRENTE: SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.