

# Eficácia da cláusula resolutiva expressa e sua incidência nos contratos de compra e venda imobiliária

Williana Nayara Carvalho de OLIVEIRA\*

**RESUMO:** O presente estudo analisa, sob o viés funcional, a cláusula resolutiva expressa, importante instrumento de autotutela e gestão de riscos contratuais, fundamentada na autonomia privada. A partir do prisma civil-constitucional e do método dedutivo, averiguam-se os contornos da eficácia extrajudicial da cláusula no direito brasileiro, à luz do artigo 474 do Código Civil. Por último, avalia-se criticamente a aplicação judicial corrente da figura nos contratos de compra e venda de imóveis, que frequentemente resulta no desvirtuamento de sua função, e examina-se a transformação incipiente do tratamento judicial da matéria.

**PALAVRAS-CHAVE:** Cláusula resolutiva expressa; gestão de riscos contratuais; autonomia privada; compra e venda imobiliária.

**SUMÁRIO:** 1. Introdução; – 2. Cláusula resolutiva expressa: análise funcional e suporte fático; – 3. Operatividade extrajudicial da cláusula resolutiva expressa no direito brasileiro; – 4. Resolução expressa nos contratos de compra e venda imobiliária: mapeando a recente evolução legislativa e jurisprudencial; – 5. Conclusão; – Referências.

**TITLE:** *Enforceability of the Express Termination Clause and Its Application in Real Estate Purchase and Sale Contracts*

**ABSTRACT:** *This study examines the express resolutive clause from a functional perspective, considering it as an important instrument of self-help and contractual risk management grounded in private autonomy. Based on a civil-constitutional framework and employing the deductive method, the analysis delineates the contours of the clause's extrajudicial effectiveness in Brazilian law, in light of Article 474 of the Civil Code. Finally, the study critically assesses the prevailing judicial application of this mechanism in real estate purchase and sale agreements – which frequently leads to a distortion of its intended function—and examines the incipient transformation in the courts' treatment of the issue.*

**KEYWORDS:** *Express resolutive clause; contractual risk management; private autonomy; real estate purchase and sale.*

**CONTENTS:** 1. Introduction; – 2. The express resolutive clause: Functional analysis and factual basis; – 3. Extrajudicial operability of the express resolutive clause in Brazilian law; – 4. Express termination in real estate purchase and sale agreements: mapping recent legislative and case law developments; – 5. Conclusion; – References.

## 1. Introdução

A inexecução imputável a uma das partes contratantes deflagra o momento de maior tensão no itinerário contratual, surgindo dúvidas quanto à restituição de obrigações eventualmente cumpridas, à liberação dos deveres pendentes e à indenização por perdas

---

\* Mestranda em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Especialista em Direito Civil-Constitucional e graduada em Direito pela mesma universidade. Pesquisadora vinculada ao Programa de Excelência Acadêmica da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

e danos. Tendo em vista que a relação obrigacional é um processo que se direciona ao adimplemento,<sup>1</sup> o extremo oposto ocasiona a perda de finalidade do contrato e possibilita a sua extinção por meio da resolução.

Não é raro que os titulares dos polos da relação jurídica contratual, quanto mais expertise apresentem, prevejam as possíveis frustrações do escopo do contrato e gerenciem as consequências da ocorrência destes eventos indesejados, realizando a repartição dos riscos que permeiam o programa contratual, desde que isso se dê em alinhamento às normas constitucionais e legais do nosso sistema jurídico. A cláusula resolutiva expressa opera justamente como mecanismo de gestão positiva dos riscos contratuais, a fim de possibilitar ao titular do centro de interesse credor a opção pela resolução do contrato quando se concretizarem os eventos previstos na específica cláusula entabulada pelas partes.

Com previsão normativa no artigo 474 do Código Civil, o qual estipula que “a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito”,<sup>2</sup> este meio de alocação de riscos encontra fundamento no clássico princípio da autonomia privada. O mesmo dispositivo legal aponta, ainda, que a cláusula resolutiva tácita depende de interpelação judicial, marcando essa distinção quanto à resolução proveniente da manifestação das partes. Todavia, verifica-se certa resistência jurisprudencial ao pleno reconhecimento da eficácia da cláusula resolutiva expressa pela via extrajudicial, sendo numerosos os precedentes em que se exige a atuação do Poder Judiciário para a resolução, que, na verdade, deveria ser reconhecida de pleno direito.

A relutância à atribuição de efeitos extrajudiciais para a cláusula resolutiva expressa é sentida, com destaque, no âmbito dos contratos de compra e venda imobiliária, especialmente porque é comum que tais contratos tenham execução continuada e que sejam afetados sobremaneira pelo contexto socioeconômico em que se inserem. Isso ocorre em razão da volatilidade do mercado imobiliário, que pode ser aquecido ou sofrer crises por mudanças em fatores econômicos e de política pública, como o aumento ou a redução dos juros de financiamento, do desemprego, dos programas de subsídio público para aquisição de imóveis, dentre outros. Nesse contexto, a jurisprudência apresenta, por vezes, uma postura retraída quanto à possibilidade de resolução extrajudicial dos contratos.

---

<sup>1</sup> SILVA, Clóvis do Couto e. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV Editora, 2006, p. 167.

<sup>2</sup> “Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”.

O estudo da eficácia da cláusula resolutiva expressa nos contratos de compra e venda de imóveis permite a melhor compreensão desse instrumento de gestão contratual dos riscos e de sua operatividade no ordenamento jurídico brasileiro, notadamente quanto ao ramo imobiliário. Nesse sentido, a partir da ótica civil-constitucional, o presente artigo objetiva, com a utilização do método dedutivo, empreender uma análise funcional da cláusula resolutiva expressa, com ênfase na sua eficácia extrajudicial e na sua incidência nos contratos de compra e venda imobiliária, seara que suscita a reconsideração do entendimento jurisprudencial até então propagado.

## **2. Cláusula resolutiva expressa: análise funcional e suporte fático**

O contrato figura como um instrumento de autorregulação de interesses dos contratantes,<sup>3</sup> que se utilizam da cooperação para realizarem a função prático-social perseguida e distribuírem entre si os riscos atinentes à atividade desenvolvida, devendo a relação contratual ter a patrimonialidade como marcador de seu objeto. Destaca-se que cada relação contratual só pode ser bem compreendida se averiguado o seu contexto social, econômico, normativo, histórico e cultural, além de o próprio instituto do contrato ser dotado de historicidade e relatividade, como leciona Pietro Perlingieri.<sup>4</sup>

Na sociedade contemporânea, marcada pela alta velocidade das transformações e pela hiperconectividade, há uma alargada complexidade contratual e o contrato envolve um número ainda maior de incertezas e riscos, exigindo de cada setor mercadológico o aperfeiçoamento de seus métodos para o êxito dos resultados. Por isso, o instrumento contratual nos dias de hoje demanda, cada vez mais, cláusulas que regulamentem, de modo especializado, o programa contratual que vincula as partes, como a cláusula de confidencialidade, *negative pledge*, *hardship* e, notadamente, a cláusula resolutiva expressa.

A alocação dos riscos contratuais pode ter fonte legal, hipótese em que a legislação dimensiona e distribui os riscos envolvidos na transação (por exemplo, o artigo 492, *caput*, do Código Civil<sup>5</sup> prevê que, em regra, nos contratos de compra e venda, os riscos da coisa correm por conta do vendedor até o momento da tradição e os do preço por

---

<sup>3</sup> TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Contratos: teoria geral. In: TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos de direito civil*, vol. 3: contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 3-5.

<sup>4</sup> PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 137-150.

<sup>5</sup> “Art. 492. Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador. [...]”.

conta do comprador), ou convencional, quando as partes contraentes realizam a gestão positiva ou negativa dos riscos.<sup>6</sup> Uma vez inserida no contrato, a gestão de riscos assume grande relevância, pois passa a integrar a finalidade do programa contratual e irradia efeitos para toda a divisão de ônus e bônus entre as partes, compondo o sinalagma contratual. Desse modo, “tal repartição de riscos insere-se, assim, na causa concreta do contrato, isto é, nos efeitos essenciais que o negócio pretende realizar, ou, em outras palavras, na sua função econômico-individual ou função prático-social”.<sup>7</sup> Por meio da Lei n. 13.874/2019, a Lei da Liberdade Econômica, que incluiu diversos dispositivos no texto do Código Civil, o legislador ordinário reiterou a necessidade de observância à alocação de riscos definida pelas partes, como se vislumbra no artigo 421-A, inciso II, do Código Civil.<sup>8-9</sup>

Vale sublinhar que o respeito à gestão dos riscos contratuais se deve em atenção ao exercício da autonomia negocial pelos contraentes, desde que conforme aos contornos constitucionais, e em cumprimento aos princípios da obrigatoriedade dos contratos e do equilíbrio contratual.<sup>10</sup> Isso significa que, atento à tábua de valores constitucionais, o intérprete não pode olvidar a repartição de riscos realizada convencionalmente para, sob seus próprios ditames, refazer o estabelecido pelas partes e adaptar o contrato por, eventualmente, representar um mau negócio para uma delas.<sup>11</sup>

Portanto, sendo clausulada uma resolução convencional condizente com o tipo contratual e com a aptidão das partes, não colocando-as em posições manifestamente

<sup>6</sup> Para uma ampla abordagem sobre o assunto, v. BANDEIRA, Paula Greco. *Contrato incompleto*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 141 *et seq.*

<sup>7</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutiva expressa como instrumento de gestão positiva de risco nos contratos. *Revista Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito PPGDir./UFRGS*, vol. 11, n. 1. Porto Alegre: 2016, p. 97-98.

<sup>8</sup> “Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei n. 13.874, de 2019) [...] II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; [...]”.

<sup>9</sup> Acerca da efetividade das alterações legislativas realizadas pela Lei de Liberdade Econômica, alude-se que “[a] pesar de bem-intencionada a mudança que o diploma pretende promover, é necessário reconhecer que dificilmente se poderá assegurar a liberdade econômica almejada mediante imposição legislativa. Só o genuíno respeito à liberdade com solidariedade e igualdade para todos promoverá a verdadeira liberdade.” (TEPEDINO, Gustavo; CAVALCANTI, Laís. Notas sobre as alterações promovidas pela Lei no 13.874/2019 nos artigos 50, 113 e 421 do Código Civil. In: SALOMÃO, Luís Felipe; CUEVA, Ricardo Villas Bôas; FRAZÃO, Ana (Coord.). *Lei de Liberdade Econômica e seus impactos no direito brasileiro*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020).

<sup>10</sup> “Em definitivo: a alocação de riscos, seja positiva, seja negativa, define o equilíbrio contratual e traduz os termos pactuados pelos contratantes. Desse modo, o respeito a tal distribuição de riscos expressa, a um só tempo, a observância dos princípios do equilíbrio contratuais e da obrigatoriedade dos pactos” (BANDEIRA, Paula Greco. *Contrato incompleto*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 177)

<sup>11</sup> SOUZA, Eduardo Nunes de. De volta à causa contratual: aplicações da função negocial nas invalidades e nas vicissitudes supervenientes do contrato. *Civilistica.com*, a. 8, n. 2, 2019, p. 49.

desproporcionais, deve a referida cláusula ser respeitada pelo intérprete.<sup>12</sup> Além da gestão de riscos, a cláusula resolutiva expressa possui, ainda, a função de instrumento de autotutela contratual, de modo que o credor prejudicado pelo insucesso do programa contratual não fica sujeito à morosidade do Judiciário para colocar fim a uma relação contratual disfuncional.

A cláusula resolutiva expressa pode ser compreendida como um pacto entre os contratantes que, em caso de superveniência dos eventos nele previstos – capazes de macular a função econômico-individual do contrato, possibilita ao credor a escolha pela resolução extrajudicial da relação contratual.<sup>13</sup> Caso prefira renunciar à resolução, o credor pode exigir o cumprimento do contrato, como dispõe o artigo 475 do Código Civil.<sup>14-15</sup> Por sua natureza de cláusula acessória, a resolução convencional pode ser

---

<sup>12</sup> A título ilustrativo de como a cláusula resolutiva pode gerir riscos e prever a resolução em mercados com demandas específicas e partes dotadas de *know-how* adequado, veja-se a seguinte ementa: “Apelação cível. Dissidência interna no colegiado. Julgamento ampliado em técnica. *Direito marítimo. Contrato de afretamento marítimo. Encerramento antecipado do contrato pela afretadora. Pedido de perdas e danos. Sentença de procedência. Irresignação recursal da ré. Preliminar de incompetência absoluta do juízo da vara empresarial. Competência das varas empresariais, nos termos do art. 91, I, letra "g", e do art. 50, I, letra "h", do CODJERJ. Não obtenção do Certificado de Autorização de Afretamento (CAA). Fato que se atribui à ANTAQ. Boqueio exercido por embarcações nacionais. Mercado de afretamento de embarcações utilizadas pela indústria de óleo e gás no Brasil tem verificado acirrada concorrência entre embarcações de bandeira nacional e estrangeira. Isso porque, em razão do disposto nos artigos 8º e seguintes da lei 9.432/97, o afretamento de embarcações estrangeiras somente poderá ocorrer, dentre outras hipóteses previstas em lei, quando verificada a "inexistência ou indisponibilidade de embarcação de bandeira brasileira do tipo e porte adequados para o transporte ou apoio pretendido”. Daí, a contratação de embarcações alienígenas para operações em águas nacionais, consoante a vigente legislação, é concebida pela excepcionalidade. Essa perspectiva é deveras importante para o melhor dimensionamento da causa. *A propósito, os protagonistas da dissidência são empresas especializadas em negócios dessa natureza e sobejamente sabedoras das regras do jogo e dos inerentes riscos.* Para a emissão de autorização, denominada Certificado de Autorização de Afretamento (CAA), é necessário o cumprimento de uma série de formalidades para se assegurar a inexistência ou indisponibilidade de embarcações brasileiras a substituírem a embarcação estrangeira, com objetivo precípuo de dar preferência a alguma Empresa Brasileira de Navegação (EBN) que, porventura, detenha embarcação com as mesmas características da estrangeira. *Cláusula expressa que determina a desconstituição do contrato. Caso haja embarcação brasileira que atenda aos requisitos informados na circularização, o proprietário dessa embarcação poderá efetuar o chamado "bloqueio da circularização", que é o procedimento pelo qual a empresa bloqueante oferece a sua embarcação de bandeira brasileira em substituição à embarcação estrangeira que se pretendia afretar.* Ainda de acordo com a resolução ANTAQ 1/15, caberá à ANTAQ decidir se o bloqueio é firme, isto é, se a embarcação bloqueante realmente possui as características e requisitos necessários para o atendimento da circularização. Ruptura contratual dissociada de questões anteriores ou supervenientes, fundada na existência de bloqueio. Validade da cláusula livremente pactuada. *Os efeitos da cláusula resolutiva expressa, segundo o próprio legislador originário no texto legislativo, é o da livre pactuação acerca de como e quais causas pretendem ver extinto o contrato, bem como o efeito libertador da intervenção judiciária. O primeiro objetivo está intrinsecamente ligado à liberdade contratual e à autonomia privada, cujos efeitos podem ser estipulados pelas partes desde que maiores, capazes e se trate de direitos patrimoniais disponíveis”* (Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Apelação n. 0146371-32.2017.8.19.0001, relator Desembargador Murilo André Kieling Cardona Pereira, julg. 9.3.2022, DJe 24.3.2022, grifo nosso).*

<sup>13</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutiva expressa como instrumento de gestão positiva de risco nos contratos. *Revista Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito PPGDir./UFRGS*, vol. 11, n. 1. Porto Alegre: 2016, p. 101.

<sup>14</sup> “Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

<sup>15</sup> Sobre a compreensão do que representa o cumprimento previsto no artigo 475 do Código Civil, por ser temática que escapa ao escopo deste estudo, v. SOUZA, Eduardo Nunes de. O “equivalente” no direito das obrigações: uma proposta hermenêutica. *Civilistica.com*, a. 12, n. 1, 2023; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Resolução por inadimplemento: o retorno ao status quo ante e a coerente indenização pelo interesse negativo. *Civilistica.com*, a. 9, n. 1, 2020.

prevista pelos signatários desde o momento formativo da relação, como pode ser inserida em termos contratuais aditivos, desde que isso se dê antes da verificação do suporte fático contido na cláusula.<sup>16</sup>

Como se aludiu, o fundamento jurídico da cláusula resolutiva expressa é o princípio da autonomia privada, mas isso não significa, como outrora, a atribuição de desmesurados poderes às partes contratantes. As mudanças ocorridas ao longo do século XX impuseram a modificação da ótica voluntarista e individualista da autonomia, sendo reconfigurado o conceito de autonomia privada, a indicar o princípio pelo qual o ordenamento jurídico reconhece a autodeterminação do indivíduo no que tange aos seus interesses existenciais e patrimoniais, considerando que isso ocorra em sintonia com os ditames constitucionais.<sup>17</sup>

O fundamento jurídico é um traço distintivo entre a resolução convencional e a resolução legal, uma vez que a cláusula resolutiva tácita deriva da lei e não da autonomia privada. Ou seja, a resolução tácita não advém de uma cláusula propriamente, mas sim de um direito atribuído pela lei.

Nesse caso, com o inadimplemento absoluto perpetrado por uma das partes, perde-se a comutatividade e rompe-se o sinalagma contratual. Então, o credor inocente pode buscar o Poder Judiciário para obter o desfazimento do vínculo contratual por meio de uma decisão judicial definitiva, como disciplinam os artigos 474 e 475 do Código Civil.<sup>18</sup>

Daí se extrai que a cláusula resolutiva tácita advém da lei e depende de decisão judicial para operar a resolução do contrato. Além disso, ela aplica-se apenas nos contratos bilaterais, pois é calcada na comutatividade das obrigações, e está presente desde a formação do contrato, inadmitindo-se o seu afastamento pelas partes. A cláusula resolutiva expressa, ao contrário, sendo fruto da autonomia privada, aplica-se aos contratos bilaterais e unilaterais.<sup>19</sup> Esses fatores demonstram que esta cláusula possui nuances próprias e não se confunde com a resolução tácita.

A análise funcional da figura em estudo transita, também, pela atenção à própria redação da cláusula resolutória. Como se sabe, estrutura e função são duas faces da mesma

---

<sup>16</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 59.

<sup>17</sup> BAEZ, Narciso Leandro Xavier; LIMA, Germano Alves de. Os limites da autonomia privada em face da perspectiva civil-constitucional. *Revista Brasileira de Direitos Fundamentais & Justiça*, vol. 10, n. 34, jan.-jun./2016, p. 119-121.

<sup>18</sup> SCHREIBER, Anderson et al. *Código civil comentado*. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 277-278.

<sup>19</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. Âmbito de incidência da cláusula resolutiva expressa: para além dos contratos bilaterais. *Revista de Direito Privado*, vol. 66. São Paulo: RT, jan.-mar./2016.

moeda, de modo que aquilo que for clausulado no instrumento contratual fará diferença para definir a função concreta a ser extraída da cláusula resolutória em cada relação negocial. Portanto, ao se defrontar com uma cláusula dessa natureza, o intérprete deve observar os eventos fáticos previstos, os requisitos para a resolução, a forma de comunicação convencional para liberação do contrato etc.

Para ser capaz de vincular as partes ao regime resolutivo convencional, a cláusula deve ser provida de especificidade, conduzindo aos eventos fáticos que, uma vez aferidos, suscitam a aplicação da previsão clausulada e proporcionam à parte inocente a opção pela resolução. Isso permite dizer que o suporte fático da cláusula deve ser bem delineado, especialmente pelo fato de ela possibilitar a extinção da relação contratual de pleno direito, sendo indispensável o correto apontamento do risco que se pretende gerir pela cláusula expressa.

Desse modo, a doutrina assevera que não se confere eficácia a cláusulas resolutivas de estilo ou genéricas, que se fundem em fatores insuperavelmente abstratos e vagos para atribuir à parte inocente o direito de resolver o contrato.<sup>20</sup> Vale dizer que a análise da especificidade não ocorre de modo apartado da efetiva relação estabelecida entre os contratantes, razão pela qual podem existir falsas cláusulas resolutivas de estilo que, quando analisadas sob viés dinâmico, possuem sua aplicabilidade e extensão subjacentes à relação concreta.

Nesse sentido, cláusulas que podem ser complementadas por elementos externos, que prevejam período contratual de graça e, em contratações menos complexas, que permitam a fácil compreensão do conteúdo do inadimplemento resolutivo são espécies de disposições que podem conter a especificidade necessária para a resolução convencional.<sup>21</sup> Como exemplo, imagine-se uma cláusula resolutiva com menção a outra cláusula que disponha as obrigações essenciais do contrato ou uma cláusula que estabeleça um prazo suplementar de 15 (quinze) dias para o cumprimento das obrigações essenciais, sendo o contrato resolvido ao fim do prazo. Outrossim, nos casos de compromisso de compra e venda de imóveis loteados, a Lei n. 6.766/1965 prevê que o inadimplemento do preço pelo

---

<sup>20</sup> BESSONE, Darcy. *Do contrato*. Rio de Janeiro: Forense, 1960, p. 325; BLAZI, João Pedro de Oliveira de. A cláusula resolutiva “de estilo”. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, vol. 2, n. 7. Porto Alegre, p. 85-97, abr.-jun./2021; TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 98-135; PERLINGIERI, Pietro. *Manuale di diritto civile*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1997, p. 456. Em sentido parcialmente contrário: MAZZA, Enrico. As cláusulas resolutivas expressas genéricas nos contratos comerciais. *Civilistica.com*, a. 14, n. 2, 2025.

<sup>21</sup> STEINER, Renata. Cláusulas resolutivas de “estilo”. *Agire: Direito Privado em Ação*, n. 108, 2024; 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*, vol. 31, n. 1. Belo Horizonte: Fórum, jan.-mar./2022, p. 146.

promitente comprador pode gerar o direito à resolução para o promitente vendedor, ou seja, a cláusula contratual é complementada pela previsão legal específica.

No tocante ao suporte fático da cláusula perscrutada, o inadimplemento absoluto por um dos contratantes é um risco normalmente previsto nessa espécie de convenção desde os seus primórdios, no direito romano, quando a resolução por descumprimento culposo de uma das prestações era admitida apenas nos contratos de compra e venda, sendo posteriormente estendida para todos os tipos contratuais.<sup>22</sup> O inadimplemento absoluto segue sendo um suporte fático protagonista nas cláusulas resolutivas expressas, considerado, inclusive, como única hipótese possível por parcela da doutrina.<sup>23</sup>

Vale frisar que o inadimplemento relativo, também chamado de mora, não constitui substrato válido para deflagrar a atuação da cláusula resolutiva expressa, mas sim o inadimplemento absoluto, capaz de tornar inviável o resultado útil pretendido pelas partes contratantes. A superveniência desta modalidade de inadimplemento não ocorre apenas com o descumprimento voluntário da prestação principal da obrigação, englobando, também, o descumprimento dos deveres anexos, decorrentes do princípio da boa-fé objetiva, que assumam papel tão crucial na relação concreta ao ponto de fulminar o interesse do credor se descumpridos.<sup>24</sup> Quando não tiverem esse papel, tais deveres darão ensejo somente à mora.

No ordenamento jurídico brasileiro, a mora configura-se naqueles casos em que, embora haja o descumprimento do tempo, lugar e/ou modo firmados para a execução da obrigação, ainda persista o interesse útil do credor.<sup>25</sup> Esse interesse não é aferível a partir da mera vontade do titular do centro de interesse jurídico credor, mas sim com base nas circunstâncias concretas e na possibilidade ou não de, extirpada a mora, alcançar-se o resultado útil programado. Havendo mora, o caminho que se abre para o credor é a execução específica da prestação e não a resolução.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*, vol. 2. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 118.

<sup>23</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. vol. 3: contratos. 16. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 132-135.

<sup>24</sup> TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Contratos: teoria geral. In: TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos de Direito Civil*, vol. 3: contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 154-155.

<sup>25</sup> TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Inexecução das obrigações e suas vicissitudes: ensaio para a análise sistemática dos efeitos da fase patológica das relações obrigacionais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, vol. 32, n. 3. Belo Horizonte: Fórum, jul.-set./2023, p. 172-173.

<sup>26</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. Rio de Janeiro: AIDE, 2004, p. 133; SILVA, Rodrigo da Guia. Em busca do conceito contemporâneo de (in)adimplemento contratual: análise funcional à luz da boa-fé objetiva. *Revista da AGU*, vol. 16, n. 2. Brasília: abr.-jun./2017, p. 307-308.

A teoria contratual consigna que o inadimplemento absoluto que deflagra a atuação da cláusula resolutiva pode ser identificado mesmo antes do advento do termo em que aconteceria, em tese, o cumprimento. Isso pode ocorrer quando o devedor tem um comportamento que inviabiliza o adimplemento ou manifesta, seja tácita ou expressamente, que não quer ou não pode cumprir a prestação. Nesse sentido, verifica-se a violação da prestação e ela passa a ser exigível desde então, mesmo antes do termo, hipótese denominada de inadimplemento anterior ao termo ou antecipado.<sup>27</sup> Não se faz necessária, no caso, a previsão contratual de que o suporte fático previsto para a resolução pode se implementar anteriormente ao termo, pois o inadimplemento absoluto assim o é independentemente do momento em relação ao termo.<sup>28</sup>

Outra situação possível é o estabelecimento de cláusula de *cross default*, chamada de cláusula de inadimplemento cruzado, que se inclua na cláusula resolutiva expressa com alusão a contratos coligados. A referida cláusula advém da *common law* e prevê que há a violação do contrato quando houver o descumprimento de obrigações fixadas em outros contratos, podendo gerar a aceleração ou a resolução da obrigação. Na interpretação da cláusula, torna-se necessário averiguar a relevância da obrigação descumprida, seja para o escopo do outro contrato ou para a capacidade financeira do devedor – a depender da espécie da cláusula, e a especificidade do ajuste acordado.<sup>29</sup>

Além das hipóteses de inadimplemento absoluto, entende-se que outros riscos podem figurar no suporte fático da cláusula resolutiva expressa, desde que sejam hábeis para ferir a função econômico-individual do contrato.<sup>30</sup> Esse alargamento é admissível a partir de uma compreensão histórico-relativa da figura em estudo, de modo que, atualmente, a gestão de riscos volta-se para além do *facere* ou *non facere* que conecta as partes em busca do êxito contratual.

Exemplos de eventos que constituem os suportes fáticos das cláusulas resolutivas expressas, além do inadimplemento absoluto, são as cláusulas que preveem pedido ou decretação de recuperação judicial ou falência de um dos contratantes, perda de licenças

---

<sup>27</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Inadimplemento anterior ao termo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 79.

<sup>28</sup> *Idem*. O que o credor pode fazer diante do chamado inadimplemento antecipado? *Agire: Direito Privado em Ação*, n. 68, 2023.

<sup>29</sup> KONDER, Carlos Nelson. Controle de validade da cláusula *cross-default* no ordenamento jurídico brasileiro. *Scientia Iuris*, vol. 26, n. 3, nov./2022; SILVA, Rodrigo da Guia. Vencimento antecipado cruzado e inadimplemento cruzado: operatividade e admissibilidade das cláusulas de *cross-default* e de *cross-acceleration*. *Civilistica.com*, a. 12, n. 3, 2023.

<sup>30</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. A operatividade da cláusula resolutiva expressa. In: MENEZES, Joyceane Bezerra de; TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Autonomia privada, liberdade existencial e direitos fundamentais*. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 625-628.

e autorizações públicas necessárias ao cumprimento de obrigação essencial, condenação criminal ou prática de atos de corrupção, dentre outros.<sup>31</sup> Nesse sentido, também as cláusulas morais podem resultar na resolução do contrato, desde que a conduta praticada pelo devedor afete o resultado útil almejado pelo negócio ou até mesmo a imagem pública dos contratantes, o que ganha especial destaque nos contratos de licença de uso da imagem para fins publicitários.<sup>32</sup>

Além disso, também é possível que as partes alterem a repartição legal de riscos quanto às hipóteses de caso fortuito e força maior e de vícios redibitórios, constando esses fenômenos no suporte fático da cláusula resolutiva expressa a ser entabulada em contratos paritários. Sendo assim, os contratantes podem prever a assunção do risco de caso fortuito ou força maior ou, ainda, pelos vícios redibitórios, hipótese em que a responsabilidade quanto à resolução e seus plenos efeitos passa a ser assumida por um deles caso se implementem tais riscos.

Na repartição legal de riscos, o artigo 393 do Código Civil<sup>33</sup> afasta a responsabilidade do devedor por caso fortuito e força maior, sendo estas expressões sinonímicas e representativas dos fatos dotados de inevitabilidade e necessariedade, independentemente da possibilidade ou não de se prever que aconteceriam, levando à impossibilidade objetiva da obrigação e à resolução automática.<sup>34</sup> Na assunção convencional da responsabilidade pelo risco de fortuito por uma das partes, há um nexo de imputação entre o evento inevitável e aquele que assumiu o risco, o qual passa a responder similarmente ao inadimplemento absoluto pelos eventuais danos advindos nesses casos. Então, a resolução não será o caminho exclusivo nem automático (o que se daria se seguida a repartição legal de riscos), podendo o credor escolher entre a resolução e o cumprimento contratual.

---

<sup>31</sup> 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*, vol. 31, n. 1. Belo Horizonte: Fórum, jan.-mar./2022, p. 153-156.

<sup>32</sup> ALMEIDA, Jonathan de Oliveira; PIRES, Caio Ribeiro; FERNANDES, Micaela Barros Barcelos. O caso Neymar Jr. e as “cláusulas morais”. *Jota*, 12.7.2019; LÔBO, Paulo. *Direito civil*, vol. 3: contratos. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023, p. 199.

<sup>33</sup> “Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”.

<sup>34</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil*, vol. 2: obrigações. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 378-379.

Os vícios redibitórios, por sua vez, estão previstos no artigo 441 do Código Civil<sup>35</sup> e configuram vícios ou defeitos ocultos e desconhecidos, preexistentes à tradição da coisa e aptos a tornar o bem impróprio ao uso a que se destina ou a diminuir o seu valor consideravelmente.<sup>36</sup> Para tutelar os legítimos interesses do adquirente, a legislação prevê a garantia contra esse dissabor no curso do contrato. Existente o vício redibitório, a parte prejudicada pode buscar a resolução do contrato ou o abatimento do preço, utilizando as ações edilícias redibitória ou estimatória, seja para resolver a relação ou abater o preço da coisa, respectivamente.

Quando o vício redibitório é suporte fático da cláusula resolutiva expressa, a parte consegue resolver o contrato extrajudicialmente, independentemente do manejo de ação redibitória para a extinção do vínculo. Para isso, é necessário apontar quais são os vícios ocultos que maculam a função econômico-individual do contrato, não bastando se referir a todo e qualquer vício redibitório.<sup>37</sup>

Portanto, a cláusula resolutiva expressa é um legítimo instrumento de gestão dos riscos contratuais e de autotutela pelo credor, devendo receber proteção jurídica para o perfazimento de seus efeitos, que encontram fundamento na autonomia privada e concretizam os princípios do equilíbrio contratual e da obrigatoriedade dos pactos. O suporte fático da cláusula admite o inadimplemento absoluto e uma vasta previsão de eventos e condutas, os quais devem respeitar o critério da especificidade para atribuírem eficácia à cláusula resolutiva expressa. Tendo isso em conta, é necessário compreender como a figura atua extrajudicialmente, o que se investiga a seguir.

### **3. Operatividade extrajudicial da cláusula resolutiva expressa no direito brasileiro**

A vantagem precípua perquirida pelos contratantes ao estabelecerem uma cláusula resolutiva expressa diz respeito à sua aplicabilidade de pleno direito, como estabelece o artigo 474 do Código Civil, o que significa que a interpelação judicial não se faz necessária. Para ter tal funcionalidade, a cláusula deve ser dotada dos pressupostos

---

<sup>35</sup> “Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor. Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas”.

<sup>36</sup> TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Contratos: teoria geral. In: TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos de direito civil*, vol. 3: contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 119-121.

<sup>37</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutiva expressa como instrumento de gestão positiva de risco nos contratos. *Revista Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito PPGDir./UFRGS*, vol. 11, n. 1. Porto Alegre: 2016, p. 107-109.

resolutivos, elencados pela literatura jurídica e afetos à própria legitimidade da aplicação da cláusula.

O primeiro pressuposto é a ocorrência do suporte fático previsto pela cláusula resolutiva expressa, seja em relação à configuração de circunstância que deflagre o inadimplemento absoluto da obrigação ou quanto à superveniência de outros eventos e condutas dotados de essencialidade e que sejam riscos previstos na cláusula, conforme lição de Aline Terra.<sup>38</sup> Para cumprir tal pressuposto, o suporte fático não pode ser genérica ou de estilo, devendo respeitar o critério da especificidade, como se aludiu.

Tratando-se de hipótese fática de inadimplemento, exige-se que seja absoluto, tornando a obrigação impossível ou inútil à concretização do interesse do credor por conta de conduta imputável ao devedor. Sendo, por outro lado, risco que possa afetar o resultado útil programado, deve ser essencial ao contrato e bem delineado na cláusula. Caso a redação da cláusula imponha dúvida insuperável quanto à assunção do risco ou à sua extensão, Agostinho Alvim ensina, sobre a assunção do fortuito – em raciocínio que pode ser estendido aos demais riscos, que a dúvida será a favor do devedor, seja afastando a assunção do risco ou reduzindo a sua aplicabilidade ao campo de clareza da cláusula, conforme o caso.<sup>39</sup>

O segundo pressuposto a ser considerado é que o credor seja não inadimplente, o que significa que ele não está em mora quanto à sua obrigação, seja porque ela já foi executada, ou há pendência de termo ou condição, ou sua execução se daria no momento de cumprimento pela contraparte, ou ela foi recusada ilegitimamente pela contraparte, ou, por fim, porque a prestação tinha seu cumprimento previsto, no negócio concreto, para momento posterior ao inadimplemento levado a cabo pela contraparte. Registre-se que esse pressuposto se torna inexigível quando há inadimplemento absoluto por ambas as partes – podendo qualquer uma delas invocar a cláusula resolutiva expressa, bem como quando se está diante de contrato unilateral ou de suporte fático calcado em vícios redibitórios (como a distribuição legal de riscos dos vícios redibitórios não prevê que o credor deve ser não inadimplente, à gestão de riscos contratuais também se aplica lógica similar).<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 98-130

<sup>39</sup> ALVIM, Agostinho. *Da inexecução das obrigações e suas consequências*. São Paulo: Saraiva, 1965, p. 320-321.

<sup>40</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde, *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 131-134.

Presentes os dois pressupostos, a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito. Todavia, parte da doutrina, seguida pelos tribunais em muitos julgados, entende que a cláusula resolutiva expressa depende de pronunciamento judicial para produzir efeito, devendo a resolução ser requerida perante o Poder Judiciário, a despeito do preceituado no artigo 474 do Código Civil.<sup>41</sup> Ainda nesse viés, há entendimento de que a referida cláusula depende da manifestação judicial nos casos em que a resolução sofrer resistência da outra parte.<sup>42</sup>

A ideia de que é necessário recorrer ao Judiciário para obter a resolução do contrato visa à salvaguarda não da resolução em si, mas dos efeitos que advêm dela, que são os efeitos liberatório, restitutivo e ressarcitório. Todavia, deve-se ter em conta que, havendo resistência da contraparte, o credor prejudicado se socorrerá do Judiciário para obter, a partir da imposição ao devedor, a restituição do que cumpriu, o ressarcimento por perdas e danos etc., mas a resolução já terá ocorrido, tendo a sentença natureza meramente declaratória quanto a ela.

Nesse sentido, especializada doutrina tem reconhecido que é dispensada a interpelação judicial do devedor quando, presente cláusula resolutiva expressa no contrato, sobrevier o suporte fático nela previsto e o credor optar pela resolução.<sup>43</sup> Corroborando esse entendimento, o enunciado n. 436, aprovado na V Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, aponta a desnecessidade do pronunciamento judicial para a resolução.<sup>44</sup> Portanto, operando de pleno direito a cláusula, o credor não necessita da manifestação judicial, nem do aceite da contraparte.

Com isso, não se quer dizer que a resolução seja automática, proveniente do próprio fato que torna a relação contratual disfuncional.<sup>45</sup> Na verdade, a interpretação dos artigos 474 e 475, que são aqueles presentes na Seção II, do Capítulo II, do Código Civil, denominada “da cláusula resolutiva”, aponta que o credor fará uma escolha entre a resolução e o

---

<sup>41</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais*. 20. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023, p. 162-164.

<sup>42</sup> LÔBO, Paulo. *Direito civil*, vol. 3: contratos. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023, p. 193.

<sup>43</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código civil interpretado conforme a Constituição da República*, vol. 2. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 119; TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutiva expressa como instrumento de gestão positiva de risco nos contratos. *Revista Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito PPGDir./UFRGS*, vol. 11, n. 1. Porto Alegre: 2016, p. 93-114; SALLES, Raquel Bellini de Oliveira. *Autotutela nas relações contratuais*. Rio de Janeiro: Processo, 2019, p. 279 et seq.

<sup>44</sup> “A cláusula resolutiva expressa produz efeitos extintivos independentemente de pronunciamento judicial” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *Jornadas de Direito Civil*).

<sup>45</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil*, vol. IV. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 245-246.

cumprimento. Isso leva à compreensão de que a manifestação de vontade do credor é crucial para se aferir o caminho pela resolução ou não.<sup>46</sup>

É possível que, posteriormente à eventual escolha do credor pela resolução, seja o Poder Judiciário chamado a atuar, tanto pelo credor, a fim de concretizar os efeitos materiais da resolução, como pelo devedor, principalmente, com o objetivo de questionar a legitimidade da cláusula resolutiva. Ou seja, é viável a atuação do Judiciário, mas ela será secundária e *a posteriori*.<sup>47</sup> Assim, não há violação ao acesso à justiça e permanece hígido o princípio da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal.<sup>48</sup>

Frise-se que, havendo judicialização da resolução contratual, não cabe ao Juízo decidir entre as opções postas à disposição do credor, quais sejam o cumprimento e a resolução, devendo averiguar a presença dos pressupostos resolutórios e o controle de legitimidade do remédio resolutório. Também não é viável que o Judiciário imponha requisito extra para a validade da resolução, como a notificação do devedor para purgar a mora, até mesmo porque, caso se tratasse de mero inadimplemento relativo, não incidiria à hipótese a cláusula resolutiva expressa.<sup>49</sup>

O direito de escolha do credor entre a resolução e o cumprimento, diante da superveniência do suporte fático da cláusula resolutiva expressa, traduz um direito potestativo ou formativo extintivo, cujo exercício ocorre pela realização de um ato jurídico em sentido estrito.<sup>50</sup> A declaração receptícia de vontade é este ato pelo qual o credor manifesta a sua vontade de resolver o negócio, necessitando da concreta disponibilização da declaração ao devedor, embora não dependa de sua concordância. Sendo assim, a declaração não cumpre seu papel se dirigida a terceiros, devendo ser

---

<sup>46</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco. *Tratado de direito privado*, t. XXV. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959, p. 319.

<sup>47</sup> “Ao permitir que o credor resolva, ele próprio, a relação obrigacional, a cláusula resolutiva expressa secundariza o papel do Estado-juiz na extinção do vínculo jurídico, que será chamado a atuar a posteriori e, de regra, por iniciativa do devedor” (TERRA, Aline de Miranda Valverde; SCHENK, Leonardo Faria. Inafastabilidade da jurisdição e autotutela. *Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP*, a. 13, vol. 20, n. 3, 2019, p. 17)

<sup>48</sup> “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito; [...]”.

<sup>49</sup> “A ele (credor), e apenas a ele, cabe optar, de forma soberana, entre uma ou outra alternativa, pelo que é defeso ao magistrado permitir a purga da mora ou oferecer qualquer solução diversa daquela legitimamente pleiteada pelo credor” (TERRA, Aline de Miranda Valverde. Cláusula resolutiva expressa e resolução extrajudicial. *Civilistica.com*, a. 2, n. 3, 2013).

<sup>50</sup> SALLES, Raquel Bellini de Oliveira. *Autotutela nas relações contratuais*. Rio de Janeiro: Processo, 2019, p. 290.

endereçada ao devedor ou mesmo tornada pública, de modo que o devedor tenha acesso a ela.<sup>51</sup>

O exercício do direito à resolução passa, também na presença de cláusula expressa, por um juízo de merecimento de tutela, não se admitindo que a relação contratual seja extinta por mero capricho do credor. Por isso, se a obrigação descumprida não se revestir de essencialidade ao atingimento do escopo da relação ou se perder tal natureza ao longo do processo obrigacional, não será legítima a resolução nela ancorada.<sup>52</sup>

Ademais, se a parcela descumprida pelo devedor não afetar o resultado útil programado, em análise quantitativa e qualitativa, estar-se-á diante de adimplemento substancial e não de inadimplemento absoluto. Destarte, o suporte fático da cláusula não se completará.<sup>53-54</sup> Isso também será vislumbrado quando, a despeito de haver a inexecução pela contraparte, o credor se comportar em sentido diametralmente oposto à resolução, seja concedendo prazo suplementar para cumprimento ou aceitando o cumprimento atrasado, hipóteses em que a tutela da confiança do devedor, fundada na boa-fé objetiva, impossibilitará que o credor possa requerer, legitimamente, a resolução.<sup>55</sup>

Dessa forma, a escolha do credor pela resolução deve harmonizar-se com os pressupostos de incidência da cláusula resolutiva expressa, a qual atua como instrumento de autotutela na seara contratual. Nessa linha, a operatividade extrajudicial se mostra como um imperativo da referida cláusula, sendo franqueada a atuação do Judiciário para o controle de legitimidade do uso da cláusula, mas não como exigência para a resolução.

#### **4. Resolução expressa nos contratos de compra e venda imobiliária: mapeando a recente evolução legislativa e jurisprudencial**

---

<sup>51</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 146-147.

<sup>52</sup> *Ibidem*, p. 122.

<sup>53</sup> “A teoria do adimplemento substancial propõe, em síntese, que seja evitada a resolução do vínculo obrigacional quando a desconformidade entre a conduta do devedor e a prestação estabelecida seja de pouca monta, sendo possível a satisfação do credor sem o desfazimento do negócio” (TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil*, vol. 2: obrigações. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 336).

<sup>54</sup> SIQUEIRA, Mariana Ribeiro. O adimplemento substancial e a vedação ao direito abusivo de resolução contratual em instrumentos dotados de cláusula resolutiva expressa. In: TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato (Coord.). *Teoria geral do direito civil: questões controvertidas*. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 311-335.

<sup>55</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*, vol. 2. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 119.

A eficácia da cláusula resolutiva expressa inserta em contratos de compra e venda imobiliária e em promessas de compra e venda imobiliária representa hipótese muito frequente de demandas judiciais no país. A relevância daquela cláusula nesses tipos contratuais desponta em razão dos interesses envolvidos na aquisição de bem imóvel, seja rural ou urbano, muitas vezes destinado à própria moradia do adquirente. Por isso, analisar a aplicação da cláusula resolutória nesses contratos auxilia a compreensão da figura de modo abrangente.

Os contratos em questão possuem finalidade imbuída de cunho social, geralmente envolvendo interesses metaindividuais que irradiam seus efeitos para a disciplina contratual. Assim sendo, o princípio da função social dos contratos atua de forma pujante nessa seara. Ademais, sob visão civil-constitucional, os efeitos do inadimplemento podem apresentar algumas peculiaridades nos referidos contratos, considerando fatores sociais e axiológicos envolvidos concretamente.<sup>56</sup>

Quando os contratos de promessa de compra e venda de imóveis são irrevogáveis e registrados, fazem surgir o direito real designado de compromisso de compra e venda. Embora as partes se obriguem, por meio da promessa, à celebração de contrato definitivo de compra e venda, o histórico do setor mostra que construtoras violavam o direito de purgação da mora pelo promitente-comprador, situação que resultava na dúvida quanto à eficácia de eventual resolução extrajudicial entabulada.<sup>57</sup> Por conseguinte, a jurisprudência apresenta, ainda hoje, em certa medida, um olhar estigmatizante sobre a cláusula resolutiva expressa presente nesses contratos, impedindo recorrentemente que este mecanismo seja integralmente aplicado.

Há legislação específica para a regulamentação dos contratos ora analisados, destacando-se os requisitos especiais para que se manifeste o caráter transformista da mora, momento no qual ela se converte em inadimplemento absoluto. De modo geral, considerando que o sinalagma do contrato de compra e venda engloba o pagamento, de um lado, e a obrigação de transferência da propriedade, de outro, a ausência de

---

<sup>56</sup> 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.

<sup>57</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Tempos de crise: controvérsias envolvendo a extinção do compromisso de venda e compra de imóveis. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do direito civil: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV Congresso do IBDCivil*. 2. ed. rev. ampl. e atual. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 539.

pagamento pelo promitente-comprador ou comprador é um suporte fático para o inadimplemento, que será relativo ou absoluto a depender das circunstâncias do caso.<sup>58</sup>

A regulamentação dos contratos de compra e venda imobiliária ocorre de acordo com a natureza do objeto do contrato, o que distingue as regras de interpelação do devedor para a purgação de eventual mora, formalidade essencial e anterior à concretização do inadimplemento absoluto nessa seara contratual. A referida notificação do devedor é regida pelas seguintes disposições legais: *i*) no caso de imóveis urbanos loteados, vigora o artigo 32 da Lei n. 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo);<sup>59</sup> *ii*) em imóveis não loteados, considera-se o artigo 1º do Decreto-Lei n. 745/1969, na redação atualizada pela Lei n. 13.097/2015;<sup>60</sup> *iii*) sendo imóveis incorporados, observa-se o artigo 63 da Lei n. 4.591/1964 (Lei de Incorporação Imobiliária).<sup>61</sup>

A partir dos enunciados normativos, observa-se que há uma tutela maior do promitente-comprador, que, embora deixe de realizar pagamento a termo, deve receber uma notificação para que seja interpelado a purgar a mora. Ou seja, não se aplica a lógica da mora *ex re* – conforme a qual *dies interpellat pro homine*, de sorte que o credor deve

---

<sup>58</sup> TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Contratos: teoria geral. In: TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos de direito civil*, vol. 3: contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 163-168.

<sup>59</sup> “Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido *30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor*. § 1º *Para os fins deste artigo 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*. § 2º *Purgada a mora, convalescerá o contrato*. § 3º - *Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação*” (grifo nosso).

<sup>60</sup> “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*” (grifo nosso).

<sup>61</sup> “Art. 63. *É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato*” (grifo nosso).

realizar a interpelação do devedor na forma prevista na legislação especial antes de pretender suscitar a aplicação de eventual direito à resolução.<sup>62-63</sup>

A Lei n. 13.097/2015 supracitada não foi a responsável por permitir a resolução extrajudicial nos contratos referentes aos imóveis não loteados, mas reforçou a aplicabilidade da cláusula resolutiva expressa neles. Nos tribunais, porém, prevalecia uma postura reticente quanto a tal possibilidade, com entendimentos voltados à exigência de o autor postular judicialmente a resolução contratual, sob a premissa de que ela não operaria de pleno direito.<sup>64</sup>

No que tange às modificações legislativas, cabe mencionar, também, a Lei n. 14.382/2022, que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) para incluir o artigo 251-A e permitir que o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel seja realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis quando houver falta

<sup>62</sup> “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” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação n. 1007425-52.2020.8.26.0037, relator Desembargador Galdino Toledo Júnior, julg. 15.3.2022, DJe 15.3.2022).

<sup>63</sup> Acerca da formalidade da interpelação, ensina Francisco Loureiro: “[...] e se a cientificação do promissário comprador for inequívoca, mas por forma diversa da prevista em lei? Tome-se como exemplo a troca de correspondência eletrônica concludente, ou a remessa de carta com aviso de recebimento, ou mesmo o ajuizamento de ação pelo promissário comprador, na qual deduzo pedido de não efetuar o pagamento do preço, seguida de reconvenção do promitente vendedor, na qual pleiteie a resolução do contrato. Parece que, em tais hipóteses, a função da notificação foi inteiramente atingida, de tal modo que o promissário comprador teve pleno e inteiro conhecimento da existência de sua mora e dos efeitos na hipótese de conversão em inadimplemento absoluto. Não há razão para prevalência da forma em sacrifício do direi todo credor, se a finalidade da notificação foi satisfeita” (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*, vol. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018, p. 726).

<sup>64</sup> A título ilustrativo, veja-se: “Compra e venda de imóvel – Descumprimento de acordo pela adquirente, que deixou de pagar as parcelas avançadas – Cláusula resolutiva 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” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação Cível 1002269-22.2019.8.26.0004, Rel. A. C. Mathias Coltro, 5ª Câmara de Direito Privado, julg. 11.3.2020, publ. 12.3.2020); “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 resolutiva 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” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, AI 2126596-68.2018.8.26.0000, Rel. Egidio Giacoia, 3ª Câmara de Direito Privado, julg. 4.9.2018, publ. 4.9.2018); “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 resolutiva 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” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, AI 2100479-74.2017.8.26.0000, Rel. Beretta da Silveira, 3ª Câmara de Direito Privado, julg. 28.11.2017, publ. 28.11.2017).

de pagamento do preço.<sup>65</sup> Por fim, a Lei n. 14.711/2023 incluiu o artigo 7º-A e seu §2º na redação da Lei n. 8.935/1994, admitindo que os tabeliães de notas certifiquem, via ata notarial, a rescisão de negócio celebrado, o que demonstra que o tabelião poderá certificar a ocorrência ou não dos pressupostos para a resolução contratual.<sup>66</sup>

Esse itinerário legislativo ratifica a necessária operatividade extrajudicial da cláusula resolutiva expressa nos contratos de compra e venda imobiliária e de promessa de compra e venda imobiliária, não sendo tolerado confundir a necessidade de interpelação do devedor para a purgação da mora com a – inexistente – obrigação de interpelação judicial para resolução quando presente cláusula resolutória no contrato. Portanto, a jurisprudência deve acompanhar tal tendência legislativa, por se mostrar consentânea à sistemática da matéria, evitando a aplicação atécnica da figura em comento.

Uma mudança radical de perspectiva nos tribunais surgiu no Superior Tribunal de Justiça, em acórdão pioneiro, de lavra do Ministro Marco Buzzi, no qual se negou provimento ao Recurso Especial n. 1.789.863/MS e se reconheceu “a possibilidade de manejo de ação possessória fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda imobiliária, sem que tenha sido ajuizada, de modo prévio ou concomitante, demanda judicial”<sup>67</sup> para resolução da relação contratual, sendo prestigiada a previsão contratual, especialmente

<sup>65</sup> “Art. 251-A. Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado em conformidade com o disposto neste artigo. [...]”.

<sup>66</sup> “Art. 7º-A [...] §2º O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto. [...]”.

<sup>67</sup> “Recurso especial – Ação de reintegração de posse – Compromisso de compra e venda de imóvel rural com cláusula de resolução expressa – Inadimplemento do compromissário comprador que não efetuou o pagamento das prestações ajustadas – Mora comprovada por notificação extrajudicial e decurso do prazo para a purgação – Instâncias ordinárias que julgaram procedente o pedido reintegratório reputando desnecessário o prévio ajuizamento de demanda judicial para a resolução contratual – Insurgência do devedor – Reclamo desprovido. Controvérsia: possibilidade de manejo de ação possessória fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda imobiliária, sem que tenha sido ajuizada, de modo prévio ou concomitante, demanda judicial objetivando rescindir o ajuste firmado. [...] III. Inexiste 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 extrajudicialmente. IV. *Impor à parte prejudicada 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 texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa.* V. A revisão do valor estabelecido a título de honorários nos termos do artigo 20, § 4º do CPC/73, só é permitido quando o montante fixado se mostrar ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no caso em exame, levando-se em conta a complexidade da causa, o trabalho realizado pelo causídico e o valor envolvido na demanda, circunstâncias segundo as quais o reexame implicaria em revolvimento do conjunto fático dos autos, providência vedada ao STJ ante o óbice contido no enunciado 7 da Súmula desta Casa. VI. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido” (Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial n. 1789863/MS, relator Ministro Marco Buzzi, julg. 10.8.2021, DJe 4.10.2021, grifo nosso).

em um cenário de paridade entre as partes e de manutenção do equilíbrio contratual. A posição adotada no julgamento, proferido em 2021, foi confirmada no acórdão que decidiu o Recurso Especial n. 2.044.407/SC, relatado pela Ministra Nancy Andrighi e julgado em novembro de 2023.<sup>68-69</sup>

O giro jurisprudencial promovido pela Corte Superior é de suma relevância para a adequação da aplicação da cláusula resolutiva expressa nos contratos de compra e venda imobiliária e promessa de compra e venda imobiliária. Conquanto isso, observa-se que ainda persiste, nos tribunais estaduais, certa resistência à plena operatividade da cláusula,<sup>70</sup> de modo que o aprofundamento doutrinário na temática atua para desmistificar este instrumento de autotutela e gestão de riscos contratuais.

## 5. Conclusão

Como se buscou demonstrar na presente sede, a cláusula resolutiva expressa é um instrumento proveniente do princípio da autonomia privada, visando facilitar e agilizar o desfazimento de relações negociais disfuncionais. Trata-se de cláusula acessória propagada no mercado, com vistas a garantir celeridade e segurança jurídica para o momento de resolução do contrato.

Com previsão legal no artigo 474 do Código Civil, a cláusula em estudo representa legítimo instrumento de autotutela contratual e de gestão positiva dos riscos do contrato, já que as partes estatuem os fatos que fulminam o resultado útil programado. Assim, o respeito a tal acordo é necessário para assegurar o equilíbrio contratual e efetivar a obrigatoriedade do contrato, sem descuidar, por óbvio, do controle de merecimento de tutela da cláusula, o qual deve ocorrer sempre em concreto.

Além do risco de inadimplemento absoluto, a cláusula resolutiva expressa pode gerir diversos outros riscos, seja alterando a distribuição legal de riscos no que for viável ou inovando onde esta não estipulou tal repartição, isso desde que o suporte fático inserido na cláusula enseje a perda do interesse útil do credor e da função econômico-individual

---

<sup>68</sup> Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial n. 2.044.407/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, julg. 21.11.2023, DJe 23.11.2023.

<sup>69</sup> Para uma análise sobre o julgado, cf. STEINER, Renata. Na pauta do STJ: interpelação do devedor e resolução extrajudicial. *Agire: Direito Privado em Ação*, n. 104, 2024.

<sup>70</sup> “Necessário que haja pronunciamento judicial acerca da resolução do contrato de venda e compra para que seja autorizada a reintegração da credora na posse do imóvel litigioso, pouco importando o fato de ter havido notificação extrajudicial da parte devedora ou cláusula que preveja a resolução automática do contrato em caso de inadimplência, não havendo se falar, portanto, em esbulho praticado pela parte requerida antes de resolvido referido contrato” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Agravo de Instrumento n. 2209766-25.2024.8.26.0000, relator Desembargador Hélio Nogueira, julg. 22.8.2024, DJe 22.8.2024).

do contrato. Na superveniência do risco inserido na álea do contrato, o credor tem o direito potestativo de opção entre a resolução e o cumprimento, como estabelece o artigo 475 do Código Civil, devendo comunicar o devedor sobre a escolha por meio de uma declaração receptícia de vontade. Ou seja, na presença da cláusula, a resolução se opera extrajudicialmente.

O debate acerca da atuação da cláusula resolutória em contratos de compra e venda (e promessa de compra e venda) imobiliária demonstra o receio dos tribunais brasileiros acerca da eficácia extrajudicial dessa figura contratual, reafirmada por recentes mudanças legislativas. A paulatina evolução jurisprudencial nessa seara acena, porém, para a necessidade de aplicação técnica da cláusula resolutiva expressa, com o reconhecimento da extrajudicialidade da extinção do vínculo contratual por ela permitido. Dessa forma, demonstra-se ser possível tanto a tutela à autonomia das partes contratantes como a inibição casuística de eventuais abusividades e interesses desprovidos de legitimidade perante a disciplina da cláusula resolutiva expressa em nosso sistema jurídico.

## Referências

- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. Rio de Janeiro: AIDE, 2004.
- ALMEIDA, Jonathan de Oliveira; PIRES, Caio Ribeiro; FERNANDES, Micaela Barros Barcelos. O caso Neymar Jr. e as “cláusulas morais”. *Jota*, 12.7.2019.
- ALVIM, Agostinho. *Da inexecução das obrigações e suas consequências*. São Paulo: Saraiva, 1965.
- BAEZ, Narciso Leandro Xavier; LIMA, Germano Alves de. Os limites da autonomia privada em face da perspectiva civil-constitucional. *Revista Brasileira de Direitos Fundamentais & Justiça*, vol. 10, n. 34, jan.-jun./2016.
- BANDEIRA, Paula Greco. *Contrato incompleto*. São Paulo: Atlas, 2015.
- BESSONE, Darcy. *Do contrato*. Rio de Janeiro: Forense, 1960.
- BIAZI, João Pedro de Oliveira de. A cláusula resolutiva “de estilo”. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, vol. 2, n. 7. Porto Alegre: abr.-jun./2021.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil*, vol. IV. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- GOMIDE, Alexandre Junqueira. Tempos de crise: controvérsias envolvendo a extinção do compromisso de venda e compra de imóveis. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do direito civil: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV Congresso do IBDCivil*. 2. ed. rev., ampl. e atual. Belo Horizonte: Fórum, 2019.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais*. 20. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023.
- KONDER, Carlos Nelson. Controle de validade da cláusula *cross-default* no ordenamento jurídico brasileiro. *Scientia Iuris*, vol. 26, n. 3, nov./2022.

- LÔBO, Paulo. *Direito civil*, vol. 3: contratos. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 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*, vol. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018.
- MAZZA, Enrico. As cláusulas resolutivas expressas genéricas nos contratos comerciais. *Civilistica.com*, a. 14, n. 2, 2025.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, vol. 3: contratos. 16. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- PERLINGIERI, Pietro. *Manuale di diritto civile*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1997.
- PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco. *Tratado de direito privado*, t. XXV. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959.
- REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis: os efeitos do inadimplemento em perspectiva civil-constitucional*. São Paulo: Almedina, 2018.
- SALLES, Raquel Bellini de Oliveira. *Autotutela nas relações contratuais*. Rio de Janeiro: Processo, 2019.
- SCHREIBER, Anderson et al. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- SILVA, Clóvis do Couto e. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV Editora, 2006.
- SILVA, Rodrigo da Guia. Vencimento antecipado cruzado e inadimplemento cruzado: operatividade e admissibilidade das cláusulas de *cross-default* e de *cross-acceleration*. *Civilistica.com*, a. 12, n. 3, 2023.
- SILVA, Rodrigo da Guia. Em busca do conceito contemporâneo de (in)adimplemento contratual: análise funcional à luz da boa-fé objetiva. *Revista da AGU*, vol. 16, n. 2. Brasília: abr.-jun./2017.
- SIQUEIRA, Mariana Ribeiro. O adimplemento substancial e a vedação ao direito abusivo de resolução contratual em instrumentos dotados de cláusula resolutiva expressa. In: TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato (Coord.). *Teoria geral do direito civil: questões controvertidas*. Belo Horizonte: Fórum, 2019.
- SOUZA, Eduardo Nunes de. De volta à causa contratual: aplicações da função negocial nas invalidades e nas vicissitudes supervenientes do contrato. *Civilistica.com*, a. 8, n. 2, 2019.
- SOUZA, Eduardo Nunes de. O “equivalente” no direito das obrigações: uma proposta hermenêutica. *Civilistica.com*, a. 12, n. 1, 2023.
- STEINER, Renata. Cláusulas resolutivas de “estilo”. *Agire: Direito Privado em Ação*, n. 108, 2024.
- STEINER, Renata. Na pauta do STJ: interpelação do devedor e resolução extrajudicial. *Agire: Direito Privado em Ação*, n. 104, 2024.
- TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*, vol. II. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.
- TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Inexecução das obrigações e suas vicissitudes: ensaio para a análise sistemática dos efeitos da fase patológica das relações obrigacionais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, vol. 32, n. 3. Belo Horizonte: Fórum, jul.-set./2023.
- TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. *Fundamentos de direito civil*, vol. 3, parte 1: teoria geral dos contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- TEPEDINO, Gustavo; CAVALCANTI, Laís. Notas sobre as alterações promovidas pela Lei no 13.874/2019 nos artigos 50, 113 e 421 do Código Civil. In: SALOMÃO, Luís Felipe; CUEVA, Ricardo Villas Bôas; FRAZÃO, Ana (Coord.). *Lei de Liberdade Econômica e seus impactos no direito brasileiro*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil*, vol. 2: obrigações. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. A operatividade da cláusula resolutiva expressa. In: MENEZES, Joyceane Bezerra de; TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Autonomia privada, liberdade existencial e direitos fundamentais*. Belo Horizonte: Fórum, 2019.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. Âmbito de incidência da cláusula resolutiva expressa: para além dos contratos bilaterais. *Revista de Direito Privado*, vol. 66. São Paulo: RT, jan.-mar./2016.

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

TERRA, Aline de Miranda Valverde. Cláusula resolutiva expressa e resolução extrajudicial. *Civilistica.com*, a. 2, n. 3, 2013.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Inadimplemento anterior ao termo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. O que o credor pode fazer diante do chamado inadimplemento antecipado? *Agire: Direito Privado em Ação*, n. 68, 2023.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutiva expressa como instrumento de gestão positiva de risco nos contratos. *Revista Cadernos do Programa de Pós-Graduação em Direito PPGDir./UFRGS*, vol. 11, n. 1. Porto Alegre: 2016.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Resolução por inadimplemento: o retorno ao status quo ante e a coerente indenização pelo interesse negativo. *Civilistica.com*, a. 9, n. 1, 2020.

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*, vol. 31, n. 1. Belo Horizonte: jan.-mar./2022.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; SCHENK, Leonardo Faria. Inafastabilidade da jurisdição e autotutela. *Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP*, a. 13, vol. 20, n. 3, 2019.

#### **Como citar:**

OLIVEIRA, Williana Nayara Carvalho de. Eficácia da cláusula resolutiva expressa e sua incidência nos contratos de compra e venda imobiliária. **Civilistica.com**, a. 15, n. 1, 2026. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc>. Data de acesso.

