



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ - UFSC  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO  
CURSO DE MESTRADO EM DIREITO**

**FRANCINE SGNAOLIN SCHMITT**

**TUTELAS PROVISÓRIAS NAS AÇÕES DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E  
RESILIÇÃO DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Florianópolis

2024

FRANCINE SGNAOLIN SCHMITT

**TUTELAS PROVISÓRIAS NAS AÇÕES DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E  
RESILIÇÃO DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), para obtenção do título de Mestra em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Marcus Vinícius Motter Borges

Florianópolis

2024

SCHMITT, Francine Sgnaolin

Tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e rescisão de contratos de compra e venda de imóveis / Francine Sgnaolin SCHMITT; orientador, Marcus Vinícius Motter BORGES, 2024.

218 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Programa de Pós Graduação em Direito, Florianópolis, 2024.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Tutelas provisórias. 3. Contratos de compra e venda de imóveis. 4. Extinção dos contratos. 5. Rescisão. Resolução. Resilição. I. BORGES, Marcus Vinícius Motter. II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Direito. III. Título.

FRANCINE SGNAOLIN SCHMITT

**TUTELAS PROVISÓRIAS NAS AÇÕES DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E  
RESILIÇÃO DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

O presente trabalho em nível de mestrado foi avaliado e aprovado por banca examinadora composta pelos seguintes membros:

---

Professora Dra. Isabela Medeiros  
Universidade Federal de Santa Catarina

---

Prof. Dr. Alexandre Junqueira Gomide  
Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

---

Prof. Dr. Marcus Vinicius Motter Borges  
Universidade Federal de Santa Catarina

Certificamos que esta é a **versão original e final** do trabalho de conclusão que foi julgado adequado para obtenção do título de Mestra em Direito pelo Programa de Pós-Graduação em Direito.

---

Coordenação do Programa de Pós-Graduação

---

Prof. Dr. Marcus Vinicius Motter Borges  
Orientador

Florianópolis  
2024

Aos meus pais, que irrigam minha história de amor com os estudos desde sempre;  
sem amor, o conhecimento não passaria de tédio.

## AGRADECIMENTOS

Claro que muitos merecem o crédito pela formação desse trabalho e não caberia em folhas a lista de pessoas que devo agradecer.

Primeiro, agradeço a Deus por me propiciar muito mais do que fiz por merecer, sem a fé nele eu nada conseguiria.

Meu maior agradecimento à minha família, em especial aos meus pais Luís Carlos Sgnaolin e Jociane Firmo que nos momentos mais difíceis da construção da dissertação me abraçaram e me deram todo amor que eu precisava. Como também, ao meu irmão Leonardo Sgnaolin, um grande estudioso da engenharia civil, que me apoia e está ao meu lado todos os dias na área imobiliária.

Agradeço meu marido Rodrigo Henrique Schmitt, que trabalha no ramo imobiliário há tantos anos como corretor de imóveis, por ter me passando uma perspectiva prática das compras e vendas, e me incentivado ao Mestrado mesmo quando parecia impossível conciliar trabalho e estudo.

Agradeço muito à minha equipe Schmitt Advocacia e minha equipe EAGUSinvestimob, pelo envolvimento, pelo encorajamento e apoio desde os primeiros estágios do meu curso de Mestrado, suportando a sobrecarga de trabalho para que eu pudesse me dedicar e concluir essa obra.

Um agradecimento afetuoso ao meu querido professor orientador Marcus Vinícius Motter Borges por sua contribuição e carinho durante o desafio de compilar um tema árduo de direito processual e direito imobiliário com toda dedicação e paciência.

E, não por último e nem menos importante, mas a semente e incentivo principal dessa dissertação, o meu agradecimento especial vai ao meu primeiro leitor.

“É melhor não prometer nada do que fazer uma promessa e não cumprir.”

(Eclesiastes 5:4-6)

“The definition of injustice is no other than the non-performance of Covenant.”

(Thomas Hobbes, Leviathan)

## RESUMO

SCHMITT, Francine Sgnaolin. *Tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis*. 2024. 216f. Dissertação (Mestrado em Direito) Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2024.

O presente trabalho analisa as tutelas provisórias considerando a possibilidade de flexibilidade do sistema em face das necessidades práticas das ações imobiliárias de extinção do contrato de compra e venda. A partir dessa temática, o objetivo geral da presente investigação é constatar os tipos de tutela provisória mais aplicados no processo imobiliário, em específico às essas ações, expor os requisitos utilizados no deferimento das tutelas sob o crivo do modelo constitucional de processo. Para a realização de tal análise, adotou-se o método de abordagem dedutivo e a técnica de pesquisa bibliográfica, com aportes de doutrinas nacional, estrangeira e jurisprudencial. O trabalho está dividido em três capítulos. Os dois primeiros dedicam-se ao estudo processual e material, respectivamente. No primeiro capítulo, considera-se a tutela de urgência antecipada e cautelar, de caráter antecedente e incidental, inclusive a tutela de evidência e a possibilidade antecedente, todas as tutelas em seus requisitos legais. Aborda-se ainda a relação entre essa provisoriedade e os direitos fundamentais do devido processo legal, da razoável duração do processo, da isonomia, do contraditório, da efetividade e da eficiência, atrelado às transações imobiliárias. No segundo capítulo, examina-se a formação do contrato, em seu conceito e concepção, requisitos de formação do contrato de compra e venda, promessa e compromisso vs escritura de compra e venda de imóveis, e ainda, a importância do registro da compra e venda. Passado assim às formas de extinção, sendo a extinção normal aquela que ocorre naturalmente à conclusão do contrato e as demais formas de extinção como anulação e nulidade dos contratos, rescisão, resilição e resolução dos contratos de compra e venda de imóveis. Ao último capítulo, verifica-se então a maior ocorrência de algumas tutelas provisórias atreladas à essas ações, quais sejam: tutela de urgência para restituição imediata dos valores pagos, suspensão das parcelas vincendas, não cadastro no rol de mau pagadores, reintegração da posse, liberação da comercialização da unidade, alteração de índice estabelecido no contrato, averbação premonitória na matrícula, direito de preferência e impedimento de modificação no imóvel litigioso são medidas frequentemente requeridas em ações de resolução, rescisão e resilição de contratos de compra e venda de imóveis, bem como, a tutela de evidência. Nesse sentido, examina-se a amplitude da aplicação da tutela provisória nos contratos de rescisão, resolução, resilição dos contratos de compra e venda de imóveis, bem como, análise, aplicabilidade e harmonia entre as tutelas, até mesmo a possibilidade de inclusão de tutela provisória nos contratos de compra e venda de imóvel como negócio jurídico processual. Alcançados os objetivos, conclui-se ser pertinente padronização jurisprudencial a fim de alcançar maior segurança jurídica e efetividade da prestação jurisprudencial, uma vez que a celeridade, com o deferimento da tutela perseguida, já vem sendo alcançada.

**Palavras-chave:** Tutelas provisórias. Urgência. Evidência. Contratos de compra e venda de imóveis. Extinção dos contratos. Rescisão. Resolução. Resilição.

## ABSTRACT

SCHMITT, Francine Sgnaolin. *Provisional Remedies in Actions of Rescission, Resolution, and Resiliation of Real Estate Purchase and Sale Contracts*. 2024. 216p. Dissertation (Master's in Law) Federal University of Santa Catarina, Florianópolis, 2024.

This paper analyzes provisional remedies considering the flexibility of the system in view of the practical needs of real estate actions for the termination of purchase and sale contracts. From this thematic, the general objective of this investigation is to ascertain the types of provisional remedies most applied in real estate proceedings, specifically to these actions, to expose the requirements used in granting remedies under the scrutiny of the constitutional model of proceedings. To carry out such analysis, a deductive approach method and bibliographic research technique were adopted, with contributions from national, foreign, and jurisprudential doctrines. The paper is divided into three chapters. The first two chapters are dedicated to procedural and substantive studies, respectively. In the first chapter, urgency relief is considered, both anticipatory and precautionary, of antecedent and incidental nature, including relief by evidence and the possibility of antecedence, all remedies in their legal requirements. The relationship between this provisional nature and fundamental rights such as due process, reasonable duration of proceedings, equality, adversarial process, effectiveness, and efficiency, linked to real estate transactions, is also addressed. In the second chapter, the formation of the contract is examined, in its concept and conception, the requirements for the formation of purchase and sale contracts, promise and commitment vs. deed of purchase and sale of real estate, and also the importance of registering the purchase and sale. Then, moving on to the forms of termination, normal termination being that which occurs naturally upon the conclusion of the contract and other forms of termination such as annulment and nullity of contracts, rescission, termination, and resolution of purchase and sale contracts for real estate. In the last chapter, the greater occurrence of some provisional remedies linked to these actions is verified, namely: urgent relief for immediate restitution of payments made, suspension of due installments, non-listing in the defaulters' list, reinstatement of possession, release of unit marketing, alteration of the index established in the contract, premonitory annotation in the registration, right of first refusal, and prevention of modification to the litigious property are measures frequently requested in actions for resolution, rescission, and termination of purchase and sale contracts for real estate, as well as the relief by evidence. In this sense, the scope of the application of provisional remedies in contracts for rescission, termination, and resolution of purchase and sale contracts for real estate is examined, as well as the analysis, applicability, and harmony between the remedies, even the possibility of including provisional remedies in contracts for the purchase and sale of real estate as procedural legal transactions. Once the objectives are achieved, it is concluded that standardization of jurisprudence is pertinent in order to achieve greater legal certainty and effectiveness of jurisprudential provision, since expediency, with the granting of the sought-after relief, has already been achieved.

**Keywords:** Provisional Remedies. Urgency. Evidence. Real Estate Purchase and Sale Contracts. Termination of Contracts. Rescission. Resolution. Resiliation.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AED - Análise Econômica do Direito  
CC02 - Código Civil de 2002  
CDC - Código de Defesa do Consumidor  
CF88 - Constituição Federal de 1988  
CJF - Conselho da Justiça Federal  
CPC15 - Código de Processo Civil de 2015  
CPC39 - Código de Processo Civil de 1939  
CPC73 - Código de Processo Civil de 1973  
FGV - Fundação Getulio Vargas  
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado  
IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo  
LRP - Lei de Registros Públicos  
PIB - Produto Interno Bruto  
SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia  
SERP - Sistema Eletrônico de Registros Públicos  
STF - Supremo Tribunal Federal  
STJ - Superior Tribunal de Justiça  
TJDF - Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios  
TJMG - Tribunal de Justiça de Minas Gerais  
TJMT - Tribunal de Justiça do Mato Grosso  
TJPR - Tribunal de Justiça do Paraná  
TJRS - Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul  
TJRJ - Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro  
TJSC - Tribunal de Justiça de Santa Catarina  
TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>16</b>
<b>2 TUTELAS PROVISÓRIAS E ASPECTOS GERAIS</b>	<b>21</b>
2.1 TUTELA PROVISÓRIA NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015	24
<b>2.1.1 Prestação de Caução e a Probabilidade Liminar</b>	<b>29</b>
2.2 TUTELA DE URGÊNCIA	32
<b>2.2.1 Técnica e Elementos da Urgência</b>	<b>35</b>
<b>2.2.2 Tutelas Urgência Incidentais</b>	<b>40</b>
2.3 TUTELA DE URGÊNCIA CAUTELAR	42
<b>2.3.1 Poder Geral de Cautela e a Cautelar Antecedente</b>	<b>48</b>
2.4 TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA	53
<b>2.4.1 Tutela de Urgência Antecipada Antecedente e Estabilização</b>	<b>56</b>
2.5 TUTELA DE EVIDÊNCIA	63
<b>2.5.1 Tutela de Evidência Antecedente</b>	<b>66</b>
<b>3 FORMAÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS</b>	<b>70</b>
3.1 CONCEITO E CONCEPÇÃO	70
3.2 REQUISITOS DA FORMAÇÃO DO CONTRATO	77
<b>3.2.1 Capacidade das partes e legitimidade</b>	<b>78</b>
<b>3.2.2 Licitude e possibilidade do objeto</b>	<b>81</b>
<b>3.2.3 Forma do contrato</b>	<b>83</b>
3.3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA	85
<b>3.3.1 Declaração de vontade: proposta e aceite</b>	<b>89</b>
<b>3.3.2 Negociação e minuta</b>	<b>92</b>
<b>3.4.3 Venda do imóvel</b>	<b>95</b>
3.4 PROMESSA E COMPROMISSO <i>vs</i> ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL	100
3.5 REGISTRO DA COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL	107
3.6 FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	111
<b>3.6.1 Extinção normal do contrato de compra e venda de imóveis</b>	<b>112</b>
<b>3.6.2 Extinção por fatos anteriores à celebração do contrato</b>	<b>115</b>
<i>3.6.2.1 Anulação e nulidades dos contratos de compra e venda de imóveis</i>	<i>115</i>
<b>3.6.3 Extinção por fatos posteriores/supervenientes à celebração</b>	<b>119</b>
<i>3.6.3.1 Rescisão dos contratos de compra e venda de imóveis</i>	<i>120</i>
<i>3.6.3.2 Resilição dos contratos de compra e venda de imóveis</i>	<i>124</i>
<i>3.6.3.3 Resolução dos contratos de compra e venda de imóveis</i>	<i>131</i>
<b>4 TUTELAS PROVISÓRIAS NAS AÇÕES DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E RESILIÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS</b>	<b>142</b>
4.1 TUTELA DE URGÊNCIA PARA RESTITUIÇÃO IMEDIATA DOS VALORES PAGOS	144
4.2 TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS	151

4.3 TUTELA DE URGÊNCIA PARA NÃO CADASTRO NO ROL DE MAUS PAGADORES	154
4.4 TUTELA DE URGÊNCIA PARA REINTEGRAÇÃO DA POSSE	158
4.5 TUTELA DE URGÊNCIA PARA LIBERAÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO DA UNIDADE	164
4.6 TUTELA DE URGÊNCIA PARA ALTERAÇÃO DE ÍNDICE ESTABELECIDO NO CONTRATO	168
4.7 TUTELA DE URGÊNCIA PARA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NA MATRÍCULA	173
4.8 TUTELA DE URGÊNCIA PARA DIREITO DE PREFERÊNCIA	179
4.9 TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMPEDIR MODIFICAÇÃO NO IMÓVEL LITIGIOSO	183
4.10 TUTELA DE EVIDÊNCIA NAS AÇÕES DE RESOLUÇÃO DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E RESILIÇÃO DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	186
4.11 ANÁLISE, APLICABILIDADE E HARMONIA	191
4.12 TUTELA PROVISÓRIA INSERIDA NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMO NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL	194
<b>5 CONCLUSÃO</b>	<b>201</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>206</b>
<b>APÊNDICE A – DESCRIÇÃO DOS DADOS DA TABELA 1 TUTELAS PROVISÓRIAS</b>	<b>217</b>
<b>TABELA 1 - TUTELAS PROVISÓRIAS NAS AÇÕES DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E RESILIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS</b>	<b>218</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Defronte ao Modelo Constitucional, as tutelas provisórias consistem em flexibilizar o processo e amenizar o ônus do tempo. Isso porque, quanto mais prolongada for a prestação jurisdicional, maior será a probabilidade de que a satisfação proporcionada não seja completa. Uma vez que a aplicação das tutelas provisórias nesse contexto específico à rescisão, resolução e resilição dos contratos de compra e venda de imóveis contribui a efetividade da prestação jurisdicional, possibilitando uma resposta mais rápida e adequada aos litígios imobiliários.

O Código de Processo Civil de 2015, aprimorou as medidas judiciais de caráter liminar, proporcionou ao jurisdicionado a possibilidade de uma decisão proferida com base em análise sumária, sem a necessidade de um debate exaustivo sobre o objeto da decisão, seja da tutela de urgência ou da tutela de evidência, ambas tutelas provisórias. Para tanto, “a fundamentação da decisão tem de ser racional, o que significa dizer que a atividade interpretativa deve ser justificada (interna e externamente) e o resultado da interpretação deve ser coerente e universalizável”<sup>1</sup>.

Ainda assim, alguns limites devem compor principalmente as balizas do modelo constitucional de processo, perpetrando o princípio de eficiência jurisdicional, em razão da solução mais tempestiva e satisfatória para as partes envolvidas e promoção da eficiência na administração da justiça no âmbito imobiliário, bem como preservação dos interesses econômicos e patrimoniais relacionados aos imóveis.

Do nosso sistema processual extrai-se a tutela de urgência, podendo assumir tanto a forma de (1.a) tutela antecipada, concedida em caráter antecedente (art. 303 e 304) ou incidental, quanto a forma de (1.b) tutela cautelar, também concedida em caráter antecedente (art. 305 a 310) ou incidental. Além disso, há a (2) tutela provisória de evidência, incidental ao processo em que foi formulado o pedido de tutela final, conforme os incisos I e IV do art. 311 do CPC15, ou ainda a evidência antecedente, para além da urgência e do abuso, como importante papel de satisfação imediata daqueles direitos ditos evidentes.

Alguns anos atrás, o debate era sobre as medidas cautelares, a tutela preventiva, com característica da provisoriedade e proteção do processo principal, vista tanto como cautelar quanto satisfativa, até que evoluiu o direito à antecipação da tutela jurisdicional e com isso a fungibilidade das tutelas.

---

<sup>1</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (Coord.) et al. **Breves comentários ao novo Código de Processo Civil**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 780.

Os estudos intensificaram com o advento da Constituição Federal de 1988, para alinhar o processo constitucional que é hoje, nessa transição ao Estado democrático de direito, a concepção de processo passou a valorizar a cooperação entre as partes (juiz, autor e réu), bem como, efetividade, celeridade e segurança jurídica. O objetivo foi sem dúvidas conferir maior agilidade à prestação jurisdicional, de modo a permitir que efeitos de uma decisão fossem antecipados de forma equitativa.

Nesse contexto de mecanismos processuais de aceleração, os requisitos legais para sua concessão, são considerados e previstos no ordenamento jurídico, como para o deferimento de uma tutela de urgência os: “elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo” devem estar cristalinos, com fim de evitar decisões precipitadas ou injustas que possam comprometer a equidade processual e os direitos das partes, em prejuízo aos direitos constitucionais sensíveis.

Nesse ponto é que entra a complexidade das relações contratuais imobiliárias, aliada à crescente litigiosidade nesse setor, o que torna imprescindível uma análise aprofundada das ferramentas processuais disponíveis. As tutelas provisórias representam uma importante alternativa na resolução dos litígios envolvendo contratos de compra e venda de imóveis, haja vista tratar-se de demandas morosas e que, em sua maioria, demandam de vasto acervo probatório.

Com isso em mente e considerando tempos de crise econômica enfrentados nos últimos anos, por motivos políticos e estado pandêmico, a pesquisa proposta se mostra atual e oportuna diante das transformações sociais, econômicas e tecnológicas pelas quais a sociedade contemporânea vem passando. Não apenas isso, nos últimos anos, muitos compradores optaram por desistir da aquisição dos imóveis compromissados, motivados por diversas razões. Essa tendência causou uma séria insegurança no mercado imobiliário, como por exemplo: aos empreendimentos imobiliários planejados com base em um fluxo financeiro estável e equilibrado. Esse alto número de distratos, atrelado à legislação consumerista, promulgação da Lei 13.786/2018 e entendimentos diversos jurisprudenciais, tornou a pesquisa ainda mais relevante por analisar o posicionamento judicial do recebimento de ações como rescisão, resolução e resilição com pedidos de tutelas provisórias.

Assim como o mercado imobiliário tem acompanhado mudanças expressivas e a valorização constante dos imóveis, essas relações imobiliárias apresentam novos desafios e conseqüentemente exigem do judiciário respostas mais adequadas e rápidas de dar o direito a quem tem direito.

Essa pesquisa parte da premissa de que a compreensão das tutelas provisórias nesse contexto específico, sem dúvidas, permitirá uma melhor adaptação do sistema jurídico às necessidades do setor imobiliário.

Por isso, o estudo se justifica pela sua relevância e pertinência diante das demandas atuais do cenário jurídico, especialmente acerca da possibilidade das tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis. A temática abordada apresenta uma lacuna de estudos aprofundados e análises críticas, o que ressalta a necessidade de investigação no campo do processo imobiliário. Outro ponto relevante da pesquisa é a contribuição prática que visa fornecer uma análise pontual de tutelas provisórias mais aplicadas nesse contexto específico, de modo a auxiliar advogados, juízes e demais profissionais envolvidos na área imobiliária a tomar decisões fundamentadas e garantir uma prestação jurisdicional mais célere e eficiente.

Assim, a pesquisa estabelece como principal problema a ser elucidado: até que ponto a operacionalização das tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis exprimem celeridade, segurança jurídica e efetividade da prestação jurisdicional?

A hipótese definida para o problema apresentado passa, necessariamente, pela natureza das tutelas provisórias, seus requisitos legais para sua concessão e a utilização de mecanismos de garantia, como caução ou seguro, bem como, a flexibilização no processo ao ponto de amenizar o ônus do tempo. Assim, os parâmetros para sua concessão devem compor as balizas do modelo constitucional, respeitando todas as garantias inerentes ao processo imobiliário, autonomia das partes ao compor acordos de compra e venda, disposições contratuais, em cumprimento ao direito de cooperação jurisdicional, ao contraditório, à ampla defesa e à cognição exauriente, visando evitar decisões precipitadas ou injustas.

Dessas considerações, extrai-se o objetivo geral da presente investigação: Constatar os tipos de tutela provisória mais aplicados no processo imobiliário, em específico às essas ações, expor os requisitos utilizados no deferimento das tutelas sob o crivo do modelo constitucional de processo.

Para atingir esse propósito, foram alinhados objetivos específicos: (i) investigar na legislação e na doutrina as principais características e requisitos para sua concessão das tutelas provisórias; (ii) analisar as fundamentações teóricas e doutrinárias acerca dos contratos em geral, em específico aos contratos imobiliário de compra e venda; (iii) verificar as formas de extinção dos contratos de compra e venda de imóveis; (iv) cotejar a extinção do contrato imobiliário pela a rescisão, a resolução e a resilição; (v) identificar as causas de extinção do

contrato de compra e venda de imóveis, pelas cláusulas pactuadas; (vi) explorar a possibilidade de aplicação de tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis; (vii) avaliar os impactos práticos e processuais decorrentes da utilização das tutelas provisórias nessas ações imobiliárias, considerando os aspectos econômicos, sociais e jurídicos envolvidos; (viii) analisar a aplicabilidade das tutelas provisórias e a harmonia existente entre elas nos processos imobiliários de ação de rescisão, resolução e resilição; e, por fim, (ix) perquirir as tutelas provisórias imobiliárias como uma técnica negocial.

Nesse limiar, para realização do estudo, no plano metodológico, emprega-se o método dedutivo. O método de procedimento a ser adotado é o monográfico. Operando-se a técnica de pesquisa bibliográfica, mediante documentação indireta, acoplada de fontes teóricas e jurisprudenciais e outras que se fizerem necessárias e pertinentes para demonstrar a hipótese.

A apresentação do relatório de pesquisa será disposta em 3 (três) partes, sendo o primeiro capítulo, inicia com noções históricas, natureza jurídica e aplicabilidade do instituto das tutelas provisórias. Na sequência analisa-se a técnica, sob o prisma da urgência, contemplando a urgência cautelar e antecipada, e o caráter incidental e antecedente que serve à ambas. E mais, sob o enfoque da tutela de evidência, na satisfação de direito evidentes e potestativos, como inclusive de técnica satisfativa.

Com esse mister, no que se refere a positivação e interpretação das tutelas provisórias no ordenamento brasileiro, a teoria base tem como referência as obras do professor Luiz Guilherme Marinoni, principalmente sua obra "Tutela de urgência e tutela da evidência: soluções processuais diante do tempo da justiça"<sup>2</sup>, que traz relevantes contribuições para a compreensão dessas modalidades de tutela. Além de destacar a importância de se buscar soluções processuais efetivas diante da necessidade de celeridade nas demandas judiciais, aborda os requisitos e critérios para a concessão da tutela de urgência e da tutela da evidência. Suas reflexões auxiliam na compreensão das possibilidades de antecipação dos efeitos da decisão de mérito. No capítulo seguinte, quanto à formação e extinção dos contratos de compra e venda de imóveis, procede-se à análise detida dos requisitos basilares para a validade contratual, abarcando a capacidade das partes, a licitude e exequibilidade do objeto, bem como a forma prescrita para sua celebração. Adicionalmente, são esquadrihadas as distintas modalidades de extinção contratuais, seja por eventos anteriores à formalização, seja

---

<sup>2</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. **Tutela de urgência e tutela da evidência: soluções processuais diante do tempo da justiça** / Luis Guillherme Marinoni. -- 4. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

por eventos supervenientes, que envolvem a rescisão, resolução e resilição dos contratos de compra e venda de imóveis.

No que concerne à interpretação do direito material, na abrangência dos princípios contratuais e os institutos da extinção, resolução, resilição, rescisão, sob noção de desfazimento, a teoria base será fomentada nos estudos de Orlando Gomes, em sua obra "Contratos"<sup>3</sup>, que apresenta uma abordagem abrangente sobre o tema dos contratos em geral, bem como discute os principais aspectos relacionados à formação, execução e extinção dos contratos, incluindo os contratos de compra e venda de imóveis. No último capítulo, efetua-se uma análise na aplicabilidade e coerência das tutelas provisórias mais utilizadas, individualizadas e inseridas nas ações estudadas, em um diagnóstico e harmonia. Por derradeiro, uma análise acerca da possibilidade de vislumbrar a tutela provisória a ser adotada em caso de litígio judicial enquanto negócio jurídico processual, visando potencializar a cooperação e autorregramento da vontade das partes.

Buscar a verdadeira função das tutelas provisórias no desfazimento de contratos imobiliários de compra e venda e extrair do entendimento jurisprudencial as formas de maior aplicação constituem o fim. Para isso, não se pode ignorar que a atividade teórica do direito processual e direito material deve ser realizada com os olhos voltados à realidade. É o que se pretende dizer com o presente trabalho.

---

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed, Rio de Janeiro, Forense, 2019.

## 2 TUTELAS PROVISÓRIAS E ASPECTOS GERAIS

O Estado Democrático de Direito serviu de cenário para que fosse elaborado um Novo Código de Processo Civil pautado nos direitos e garantias fundamentais. A doutrina e a jurisprudência, por sua vez, responsáveis pela interpretação constitucional dos artigos, contribuem para o surgimento de inúmeros debates, em especial sobre dispositivos inovadores como no caso das tutelas.

Mesmo com a independência do Brasil, por decreto imperial, as normas processuais das Ordenações Filipinas e as leis portuguesas que não contrariassem a soberania brasileira foram mantidas. Com isso, surgiu a primeira legislação brasileira aplicável ao processo civil - o Regulamento n. 737 de 1850 - compreendido como simples apêndice do direito material.

Naquela época, nas Ordenações portuguesas, já existia a figura da tutela cautelar, que abrangia medidas como o arresto, embargo ou sequestro. De acordo com a doutrina da época, o embargo ou arresto era definido como a *apprehensão judicial de coisa* sobre o qual havia litígio, ou de bens suficientes para garantir uma dívida até que a questão fosse decidida, estivesse pendente ou fosse proposta. A proteção judicial era concedida com base em uma análise sumária do direito a ser resguardado<sup>4</sup>.

Seguindo a mesma linha, o direito processual do Brasil-Colônia era sequência do sistema jurídico português e que seus textos eram motivados pelo Direito Canônico, Germânico e Romano. Com a evolução processual ao longo dos séculos XX a XXI. No século XX, o juiz passou a comandar o processo, em nome do interesse público na pacificação dos conflitos jurídicos, ainda, nessa época, é possível observar que os estudos estavam voltados ao direito material. Foi então no século XXI que o neoconstitucionalismo do Estado Democrático de Direito trouxe a democratização do processo, inserindo os princípios básicos do processo no rol de direitos e garantias individuais.

O fato é que há duas bases fundamentais na formação do processo, no caminho cultural e no ideológico<sup>5</sup>, que são: (1) a base histórica-política do século XX que reconhecia postura autoritária e concentração de poderes nas mãos do Estado; (2) a influência doutrinária europeia que se mantém presente na doutrina atual.

Em 1934, o Governo Federal sentiu necessidade de unificar toda a legislação processual em um só código, de modo que a Constituição de 1934 conferiu à União a

---

<sup>4</sup> MITIDIERO, Daniel. **O processualismo e a formação do Código Buzaid**. RePro, n.183, p.190, São Paulo: Ed. RT, maio/2010.

<sup>5</sup> GODINHO, Robson Renault. **Negócios jurídicos processuais sobre o ônus da prova no Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

competência exclusiva de legislar sobre a matéria de processo. Aquele caráter individualista dos diversos processos adotados pela maioria dos Estados-membros foi abandonado e restou imposto um sistema com finalidade de restabelecer e assegurar, mediante a definição dos litígios, não apenas os direitos individuais violados, mas o interesse público, que prevalecia sobre o interesse privado dos litigantes, objetivando-se a apurar a verdade com a aplicação pura da lei, surgiu assim o Código de Processo Civil de 1939 (CPC39).

Ocorre que toda lei ou código tem sua vigência limitada no espaço e no tempo, e, com o CPC39 não foi diferente. Foi um período em que todo o ramo do direito sofreu modificações.

Houve, então, a necessidade, principalmente no que tange ao processo cautelar, de mudança, ao vislumbrar ausência de método no trato do processo cautelar no referido Código de 1939<sup>6</sup>, o Estado procurou corrigir as deficiências processuais, resultado de um anteprojeto formulado pelo então Ministro da Justiça Alfredo Buzaid.

Nesse período, os estudos travados sobre o tema já demonstravam que a atribuição da característica de provisoriedade deveria ser restrita à tutela antecipada, excluindo-a do âmbito da tutela cautelar. Para Ovídio Araújo Baptista da Silva<sup>7</sup>, o adjetivo provisório implicava necessariamente em uma substituição por algo definitivo. Consequentemente, a provisoriedade estava inerentemente associada à antecipação do que se esperava que eventualmente se consolide de forma definitiva<sup>8</sup>. Já no contexto da tutela cautelar, onde não ocorria antecipação dos efeitos da sentença final, mas mera preservação dos direitos, a categorização como provisório era vista como inadequada. Em vez disso, o mais adequado era considerá-la como temporária, já que a tutela cautelar era concebida para ser transitória, perdurando apenas enquanto persistisse a situação de perigo que ameaça o interesse protegido.

O Código de Buzaid - Código de Processo Civil de 1973 (CPC73) - que marca a consagração do processualismo no Brasil, além da estrutura, buscou a mescla entre processo liberal com uma postura autoritária, realidade social e o neutralismo inerente ao

---

<sup>6</sup> MITIDIERO, Daniel. Op.cit.

<sup>7</sup> SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. **Do Processo Cautelar**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

<sup>8</sup> “Medidas provisórias: seriam, pois, provimentos jurisdicionais limitados no tempo, provimentos que não são, de uma vez por todas, interinos, como também são chamados. Alude-se a algo de definitivo que ainda não ocorreu; porque limitada no tempo também é a condenação a pagamento de alugueres futuros até o ano tal, ou a eficácia das sentenças [...]. A provisoriedade, como qualidade de estar a ação assegurativa em relação com outra, não poderia bastar à definição das medidas de segurança porque em todo adiantamento de cognição (declaração, condenação, constituição) ou de execução há provisoriedade [...] e não há medida de segurança. Em certas ações executivas, esse caráter de cognição provisória é elemento mesmo de subclassificação [...]”. (MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Tomo VIII. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p. 301).

processualismo<sup>9</sup>. Foi sim um grande avanço processual, mas que, passou por inúmeras transformações e adaptações em seu texto, no âmbito das tutelas, onde consubstanciou a essência e os requisitos para a concessão das tutelas de urgência.

O CPC73, originalmente, tratava das medidas cautelares no Livro III, o processo de conhecimento no Livro I, o processo de execução no Livro II e previa a possibilidade de liminares nos procedimentos especiais no Livro IV, como a concessão da tutela possessória em casos de posse de força nova<sup>10</sup>.

O legislador previu a figura da cautelar geral do juiz, o qual visava a outorga de tutela preventiva, cuja característica era a provisoriedade e proteção do processo principal, podendo, o processo cautelar ser visto tanto como cautelar quanto satisfativa, até que com a ampla reforma, nasceu a possibilidade a antecipação da tutela jurisdicional. “A partir daí, iniciou-se um novo capítulo da história da dogmática processual civil, em especial na compreensão do processo como um instrumento para realização adequada, efetiva e tempestiva tutela jurisdicional do direito”<sup>11</sup>.

No entanto, dada a necessidade, em 1994, a Lei nº 8.952<sup>12</sup>, alterou o artigo 273 e introduziu a previsão da tutela antecipada no sistema processual. Bem como, em 2002, a Lei nº 10.444<sup>13</sup> trouxe a fungibilidade das tutelas sumárias.

A questão é que com o advento da Constituição Federal de 1988 (CF88), expressivos reflexos constitucionais, na transição para o Estado Democrático de Direito, respingaram na legislação processual. Até que no ano de 2009, o senador José Sarney, presidente do Senado Federal, em busca de uma reorganização legislativa processual, propôs uma renovação no processo civil brasileiro. Para tanto, constituiu uma Comissão encarregada de redigir um anteprojeto, constituída de onze juristas – processualistas e operadores do direito<sup>14</sup>.

Em 2010, sob a presidência do Ministro Luiz Fux, uma Comissão de juristas composta por Teresa Arruda Alvim Wambier (relatora), Adroaldo Furtado Fabrício, Humberto Theodoro Júnior, Paulo Cesar Pinheiro Carneiro, José Roberto dos Santos Bedaque Almeida,

<sup>9</sup> GODINHO, Robson Renault. Op.cit.

<sup>10</sup> BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, 11 de janeiro de 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5869imprensa.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869imprensa.htm)> Acesso em: 08 de junho de 2023.

<sup>11</sup> MITIDIERO Daniel; MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Código de processo Civil comentado**. São Paulo: RT, 2015.

<sup>12</sup> BRASIL. Lei nº 8.952, de 13 de dezembro de 1994. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8952.htm#art1](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8952.htm#art1)>. Acesso em: 08 de junho de 2023.

<sup>13</sup> BRASIL. Lei nº 10.444, de 7 de maio de 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10444.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10444.htm)>. Acesso em: 08 de junho de 2023.

<sup>14</sup> DINAMARCO, Cândido R. **Instituições do direito processual civil**: volume I. 8 ed., rev. e atual. segundo o Novo Código de Processo Civil – São Paulo: Malheiros, 2016.

José Miguel Garcia Medina, Bruno Dantas, Janse Fialho e Elpídio Donizetti Nunes elaborou o anteprojeto do Novo Código de Processo Civil Brasileiro.

O objetivo maior da comissão de reformulação do Código de Processo Civil era ordenar as disposições legais, como forma de simplificar os procedimentos e concretizar os princípios constitucionais. Essa transição ocorreu de modo diferente nos códigos de 1939 e 1973, e que de fato, as mudanças geradas não produziram uma ruptura na estrutura processual, o que ocorreu foi um alinhamento maior com a Constituição Federal.

Essa introdução histórica sobre as tutelas provisórias, faz-se necessário para compreender que as mudanças políticas e a transição de um Estado estático para um Estado dinâmico, alteraram a concepção do processo, enfatizaram o valor essencial do diálogo na formação da decisão, por meio da cooperação entre as partes e a colaboração destas com o órgão judicial. Foi na percepção da democracia participativa, que se evidenciou a necessidade de uma participação mais ativa no processo, para além da mera formalidade, de modo a valorizar o contraditório como elemento essencial na construção de um processo justo.

Todas as transformações que ocorreram até se chegar ao Código vigente - Código de Processo Civil de CPC15 - foram além da mera busca pela segurança do resultado final do processo ou pela realização do direito alegado pelo autor. O objetivo foi conferir maior agilidade e efetividade à prestação jurisdicional, permitindo que os efeitos da decisão judicial pudessem ser antecipados de forma adequada<sup>15</sup>. Essas evoluções legislativas tiveram como propósito principal adaptar o ordenamento jurídico às necessidades da sociedade contemporânea, proporcionando soluções mais céleres e eficazes para a resolução dos conflitos.

## 2.1 TUTELA PROVISÓRIA NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

A tutela provisória, de natureza temporária, como o próprio nome diz: dotada de provisoriedade, busca assegurar a efetividade da decisão final e mitigar os riscos decorrentes

---

<sup>15</sup> Após a aprovação do Projeto de um Novo Código de Processo Civil em 16 de março de 2015, foi promulgada a lei 13.105, conhecida como CPC15, que entrou em vigor em março de 2016. Essa nova legislação processual trouxe consigo um conjunto significativo de transformações, rompendo com paradigmas estabelecidos e promovendo uma reavaliação profunda da natureza e dos objetivos do processo. Diferentemente da tradição anterior, que se baseava em uma perspectiva autoritária e hierarquizada, o CPC15 adotou um enfoque mais democrático e participativo. Além disso, o novo código processual adota um enfoque mais pragmático e finalístico, orientado para a consecução dos objetivos do processo. As formalidades processuais são interpretadas de forma flexível, sempre em busca da efetividade da tutela jurisdicional. A valorização dos direitos fundamentais e a promoção da igualdade processual são princípios norteadores que permeiam todas as etapas do processo. O objetivo principal é tornar o sistema jurídico mais ágil, acessível e capaz de oferecer soluções adequadas aos conflitos que surgem na sociedade contemporânea.

da demora processual. No entanto, essa simplificação do processo deve ser considerada de forma equilibrada, para garantir a conciliação entre rapidez, contraditório e segurança jurídica, portanto prescinde de requisitos, como se verá adiante nos tópicos.

Todo aquele que alega ter direito à tutela jurisdicional é legitimado para requerer a tutela provisória. Isso significa dizer que, além do autor, o réu – na qualidade de reconvinte – pode requerer o provimento jurisdicional provisório, em total consonância com mandamento constitucional da obrigatoriedade da apreciação de lesão ou ameaça a direito (CF, art. 5º, inc. XXXV).

O Código de Processo Civil de 2015 confere um tratamento unificador às tutelas provisórias, a tutela provisória é entendida como gênero que se ramifica nas espécies das tutelas de urgência e de evidência, pois prevê na Parte Geral, no Livro V, sob o Título I – Disposições Gerais (arts. 294 a 299), no Título II – Da tutela de Urgência (arts. 300 a 310) e no Título III – Da Tutela de Evidência (art. 311).

Há quem entenda a inclusão de tutelas cautelares e antecipadas no mesmo Livro V - Da tutela Provisória - como um equívoco do legislador. Na realidade, ao optar por conferir a qualidade da provisoriedade tanto à tutela cautelar quanto à tutela antecipada, o legislador seguiu a mesma sistemática já existente no Código de Processo Civil de 1973, e manteve a base do jurista italiano Piero Calamandrei<sup>16</sup>, que sempre exerceu forte influência no processualismo brasileiro.

A consequência do proposto por Piero Calamandrei, é o reconhecimento da possibilidade de medidas cautelares satisfativas dentro do sistema, partindo do princípio de que a tutela cautelar é provisória. Ocorre que, na perspectiva de Ovídio Araújo Baptista da Silva<sup>17</sup>, a temporariedade jamais admite a ideia de que a tutela cautelar possa resultar em satisfação, portanto não é provisória. Ou seja, a finalidade exclusiva da tutela cautelar é garantir a segurança dos direitos e qualquer eventual satisfação desses direitos seria enquadrada em tutela antecipada, não havendo margem para a existência de medidas cautelares satisfativas.

Mas a ideia principal da provisoriedade foi que “apenas pode ser concedido provisoriamente aquilo que pode sê-lo definitivamente”<sup>18</sup>. A técnica de antecipação não pode fornecer uma proteção aos direitos que está além do escopo da proteção final. Após

---

<sup>16</sup> CALAMANDREI, Piero. **Introduzione allo Studio Sistematico dei Provvedimenti Cautelari**. Pádova: CEDAM, 1936.

<sup>17</sup> SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. **Jurisdição e Execução na Tradição Romano-Canônica**. Lima: Palestra, 2005.

<sup>18</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. Op cit., p. 776.

antecipada, a medida provisória mantém sua eficácia enquanto pendente o processo de decisão definitiva e é absorvida oportunamente pela decisão final.

A antecipação dos efeitos concretos da tutela jurisdicional tem como objetivo imediato realizar os resultados buscados no processo, assegurando a efetiva satisfação do direito da parte antes mesmo do momento habitualmente previsto, ou seja, antes da emissão da sentença definitiva. Atendendo assim, aos princípios da celeridade e eficácia do direito por meio do processo, permitindo que os resultados almejados sejam alcançados de forma antecipada e garantindo a plena realização dos direitos das partes envolvidas<sup>19</sup>.

Em outras palavras, a decisão provisória, ou medida provisória, é aquela que não tem duração permanente e será necessariamente substituída por outra com objeto tendencialmente coincidente no todo ou em parte, mesmo que diante da decisão que concede e se estabiliza da tutela antecipada antecedente (art. 303 e 304).

O fato é que o CPC15 abandonou a ideia de que o processo podia ser qualificado como cautelar e reduziu corretamente a cautelaridade à tutela ou ao provimento, mas manteve uma distinção entre as tutelas satisfativas e cautelares. Esse mesmo Código, autonomizou a tutela antecipada antecedente, possibilitando sua estabilização e reconheceu a técnica antecipatória como uma inquestionável necessidade para além da urgência do direito postulado<sup>20</sup>.

Mesmo pairando controvérsias em relação à inserção da tutela cautelar no contexto da tutela preventiva, especialmente devido às perspectivas apresentadas por Francesco Carnelutti e Piero Calamandrei, uma vez que a preventividade é concebida como o gênero, enquanto a cautelaridade é encarada como uma espécie distinta dentro desse gênero. O que desponta é que em determinado estágio de sua evolução doutrinária, ocorreu a subdivisão dos processos cautelares em categorias como inibitórios, antecipatórios e restituitórios. Inclusive, amplamente debatido por Ovídio Araújo Baptista da Silva<sup>21</sup>:

[...] esta concepção sugerida por CARNELUTTI contribuiu decisivamente para que outros dois conceitos extremamente polêmicos e ambíguos se inserissem na teoria da ação cautelar, quais sejam o conceito de tutela cautelar restituitória e o de tutela cautelar antecipatória. Esta última, sem dúvida a mais importante e comprometida com determinados pressupostos ideológicos da nossa teoria geral, já fora tratada como cautelar por CALAMANDREI (Introduzione allo Studio Sistematico del Provvedimenti Cautelari, 1936, n. 14). As conseqüências dessa imprecisão conceitual refletem-se, hoje, de modo extraordinário, particularmente na Itália, onde

<sup>19</sup> SAMPAIO JÚNIOR, José Herval. **Processo constitucional**: nova concepção de jurisdição. São Paulo: Método, 2008. p.157.

<sup>20</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio; MITIDIERO, Daniel. **Novo Código de Processo Civil Comentado** - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>21</sup> SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. **Do Processo Cautelar**. 3ª edição. Rio de Janeiro: Forense. 2001. p. 09.

uma parcela considerável da doutrina defende o ponto de vista de que a essência da tutela cautelar é sua índole de tutela antecipatória.

Carnelutti<sup>22</sup> posicionou a tutela cautelar dentro da esfera da tutela de simples segurança, estabelecendo uma distinção em relação a outras formas de jurisdição satisfativas. Nesse ver, a cautela, derivada do *cavere*, implica a ideia de agir com prudência, agir com cautela, precaver-se. Dessa forma, a função primordial da tutela cautelar é garantir direitos, sem necessariamente provê-los de maneira plena<sup>23</sup>.

Com base nisso, o desafio enfrentado no CPC15 foi dar essa identidade parcial ou total entre a tutela provisória e a tutela definitiva pode se comparar à relação entre a tutela satisfativa e a tutela cautelar. Enquanto a relação entre a antecipação e a tutela final é de natureza processual, a relação entre a tutela satisfativa e a tutela cautelar é de natureza material<sup>24</sup>.

Por isso, a decisão que concede a tutela provisória deve ser fundamentada de forma clara e precisa, deve seguir os requisitos estabelecidos no artigo 93, inciso IX, da CF<sup>25</sup>, bem como, deve estar de acordo com o disposto no artigo 489 do CPC15<sup>26</sup>, evitando os vícios de fundamentação listados no parágrafo 1º desse mesmo artigo. Conforme bem pontuado por Teresa Arruda Alvim Wambier: “A fundamentação da decisão tem de ser racional, o que

<sup>22</sup> CARNELUTTI, Francesco. **Derecho y Proceso**. Tradução: Santiago Sentis Meleno. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa – América, 1981.

<sup>23</sup> “Além de pretensão à tutela jurídica (Rechtsschutzanpruch), à cognição completa (à sentença em sentido estrito) e da pretensão à tutela jurídica à execução – a pretensão à tutela jurídica à segurança, que é ou segurança quanto ao fato ou à segurança de pretensão (Anspruchssicherung). A exibição de livro, as vistorias e inquirições *ad perpetuam rei memoriam* são asseguradoras do fato, aí, mais estritamente, da prova; o arresto, o sequestro, a busca e apreensão, asseguradoras da pretensão, talvez só da prestação, o que é comum a todas elas é que não se libera, por elas, o devedor da obrigação, nem se satisfaz o credor. Não se profere decisão que tenha efeitos diretos de liberação ou de satisfação. Só se assegura. Ou se assegura a prova do fato, ou se assegura a pretensão, portanto, à prestação a ser exigida, de futuro. Não se alude à execução forçada. O que importa é a distinção entre “executar” e “assegurar” [...]” (MIRANDA, Pontes de. Op.cit., p. 293).

<sup>24</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. Op.cit.

<sup>25</sup> “Art. 94. IX todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação.” (CF88).

<sup>26</sup> “Art. 489. São elementos essenciais da sentença: [...] § 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que: I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida; II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso; III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão; IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador; V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos; VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento. [...] § 3º A decisão judicial deve ser interpretada a partir da conjugação de todos os seus elementos e em conformidade com o princípio da boa-fé.” (CPC15).

significa dizer que a atividade interpretativa deve ser justificada (interna e externamente) e o resultado da interpretação deve ser coerente e universalizável<sup>27</sup>.

Ainda assim, durante a tramitação do processo, a tutela provisória pode ser revogada ou modificada se houver uma mudança nos elementos do processo que justifique essa revogação ou modificação. Nesse ponto, consagra-se o direito fundamental a um processo justo e o direito à segurança jurídica, pois as decisões provisórias também possuem certa estabilidade ao longo do procedimento, tal qual a dicção do art. 296 do CPC15<sup>28</sup>. Isso significa que, salvo decisão judicial em contrário, a tutela provisória mantém sua eficácia durante a suspensão do processo<sup>29</sup>.

A mesma regra se aplica à admissibilidade de um novo pedido de tutela provisória: se o primeiro pedido foi indeferido, o segundo pedido só será admissível se estiver fundamentado em elementos que não constavam nos autos anteriormente. Essas medidas visam garantir a segurança jurídica e evitar a instabilidade excessiva durante o processo.

Mas todo esse aprimoramento das medidas judiciais de caráter sumário pelo CPC15, proporcionou ao jurisdicionado a possibilidade de uma decisão proferida com base em uma análise não exaustiva, ou seja, sem aprofundado debate sobre o objeto da decisão, seja da tutela de urgência ou da tutela de evidência, ambas enquadradas na categoria de tutelas provisórias.

Provisoriedade e temporariedade devem ser distintas para as tutelas ditas provisórias, aos olhos de Ovídio Araújo Baptista da Silva<sup>30</sup> haja vista que considera a tutela cautelar como temporária e não provisória, de modo a dissipar a confusão anteriormente observada na doutrina e jurisprudência em relação à diferenciação entre tutela cautelar e tutela antecipatória. Nessa concepção, o que se extrai é uma analogia bem didática da área imobiliária acerca das concepções de provisoriedade e temporariedade, onde os andaimes são considerados temporários, pois são necessários apenas durante o processo de construção de um prédio, mas não serão substituídos por outra estrutura. Já o barraco de uma obra, desempenha uma função provisória, pois será desmanchado assim que concluída a obra. Portanto, o que é provisório é sempre substituído por algo definitivo. Sendo assim, a

---

<sup>27</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. Op.cit. p. 780.

<sup>28</sup> “Art. 296. A tutela provisória conserva sua eficácia na pendência do processo, mas pode, a qualquer tempo, ser revogada ou modificada. Parágrafo único. Salvo decisão judicial em contrário, a tutela provisória conservará a eficácia durante o período de suspensão do processo”. (CPC15).

<sup>29</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. **A tutela provisória no ordenamento jurídico brasileiro: a nova sistemática estabelecida pelo CPC/2015 comparada às previsões do CPC/1973**. In: DIDIER, Fredie Jr. (Org.). Tutela Provisória. Salvador: Juspodivm, 2019, p.33

<sup>30</sup> SILVA, Ovídio A. Baptista da. Op.cit.,1999.

construção: o direito da parte; os andaimes: a cautelar; e, o barraco moradia da empreitada: a tutela antecipada<sup>31</sup>.

Dito isso, afirma-se que a nova codificação abortou as Ações Cautelares da legislação e transformou-as em: (1) tutela de urgência que pode assumir tanto a forma de (1.a) tutela antecipada, concedida tanto em caráter antecedente (art. 303 e 304), quanto em caráter incidental, ou ainda a forma de (1.b) tutela cautelar, também concedida tanto em caráter antecedente (art. 305 a 310) quanto em caráter incidental. E mais, a (2) tutela provisória de evidência que é sempre incidental ao processo em que se tenha formulado o pedido de tutela final, nos incisos I e IV do art. 311 do CPC15, de modo que só é deferida após o oferecimento da contestação, contudo, nas hipóteses dos incisos II e III do art. 311 do CPC15, a lei admite a concessão da tutela de evidência *inaudita altera parte*<sup>32</sup>, havendo casos já de concessão de tutela de evidência antecedente.

### 2.1.1 Prestação de Caução e a Probabilidade Liminar

No Código de Processo Civil (CPC15), é possível notar que a caução é um instrumento direcionado para a tutela de urgência, englobando tanto a tutela cautelar quanto a antecipatória. Ou seja, é requisito previsto nas disposições gerais da tutela de urgência, indicando que a tutela da evidência não depende dessa garantia. Ainda assim, o juiz pode, diante das circunstâncias específicas de cada caso, condicionar o deferimento da tutela da evidência à prestação de caução.

Anteriormente, no CPC73, a caução apenas era direcionada para a cautelar, permanecendo em silêncio em relação à sua aplicação na tutela antecipada.

A fim de garantir a concessão da medida de urgência, o juiz tem a prerrogativa de estipular que o requerente forneça uma garantia real ou fidejussória (art. 300, § 1º). A caução real refere-se à garantia oferecida na forma de bens tangíveis, como penhor e hipoteca, conforme estabelecido no artigo 1.419 do Código Civil.

---

<sup>31</sup> “[...] é significativo o emprego do verbo trocar feito por Lopes da Costa, para tornar evidente a identidade intrínseca que deve existir entre o provimento cautelar, tal como o concebeu CALAMANDREI, e o provimento definitivo, já que aquele deverá ser ‘trocado’ por este. Ora a barraca utilizada pelo desbravador do sertão só poderá ser substituída pela habitação definitiva porque também ela serviu (teve a função) de habitação. O provisório poderá ser substituído pelo definitivo se houver entre ambos, como observou CALAMANDREI, uma identidade entre seus efeitos, de modo que o provisório tenha a mesma natureza do definitivo, pelo qual haverá de ser trocado. Em última análise: se for uma antecipação do definitivo”. (SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. Op.cit.,1999, p. 79).

<sup>32</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. **O novo processo civil brasileiro**. 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2017, p. 156.

A primeira parte do parágrafo 1º do artigo 300 prevê que "para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória adequada para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer".

Alguns estudiosos defendem que a exigência de caução é uma decisão discricionária do juiz. Outros entendem que a caução possui natureza de contracautela, que diante da cautela oferecida ao autor, o sistema prevê uma contracautela em favor do réu, visando assegurar-lhe o resultado útil em caso de responsabilização do autor pelos danos decorrentes da execução da tutela de urgência. Esse tipo de caução possui a mesma natureza daquela prevista no inciso IV do artigo 520 do CPC15, que trata do cumprimento provisório das sentenças e é aplicável "no que couber" à execução da tutela de urgência, conforme o parágrafo 5º do mesmo artigo 520<sup>33</sup>.

Importa dizer que a caução depende do grau de probabilidade do direito alegado. Quanto mais provável for o direito, maior será o ônus imposto à parte contrária para suportar os efeitos do atraso no processo. A expressão "conforme o caso", mencionada no § 1º do artigo 300, além de se referir ao tipo de garantia exigida (real ou fidejussória), pode ser interpretada como uma opção de exigir ou não a caução<sup>34</sup>.

Assim, quando se trata de tutela de urgência, o juiz deve obrigatoriamente considerar a exigência, ou não, de caução em dois momentos distintos: primeiro, ao conceder a medida (artigo 300, parágrafo 1º); segundo, ao executá-la, antes de qualquer ato que possa causar prejuízo ao réu (artigo 297 em conjunto com o artigo 520, inciso IV do CPC15). Além desses dois momentos, a caução, cujo objetivo é garantir o ressarcimento por danos decorrentes da execução (provisória) da tutela de urgência, deve ser considerada sempre que existir esse risco.

A flexibilização aparece nesse dispositivo uma vez que a regra da exigência de caução não é absoluta, haja vista o princípio do acesso à justiça, a exigência de caução não deve ser um obstáculo para a obtenção de uma tutela adequada, tanto que nos casos em que seja impossível fornecer caução frente à fragilidade econômica pode ser dispensada a garantia (art. 300, § 1º, última parte<sup>35</sup>).

Os desafios para o acesso à justiça não se limitam apenas a questões jurídicas e institucionais, pois a própria ideia de acesso à justiça transcende o âmbito estatal e

---

<sup>33</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Op.cit.

<sup>34</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit.

<sup>35</sup> "Art.300 [...] §1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la." (CPC15).

jurisdicional. Na verdade, esses obstáculos estão intrinsecamente ligados a uma gama mais ampla e complexa de fatores, que vão desde desigualdades socioeconômicas até questões relacionadas ao ensino do direito e à cultura jurídica predominante<sup>36</sup>.

Com isso, cabe ao juiz, analisando os interesses em jogo e levando em consideração o caso concreto, afastar qualquer exigência - neste caso, a caução - que possa impedir ou inviabilizar a concessão da tutela de urgência, sob pena de violação do princípio da inafastabilidade do controle jurisdicional.

A presença da caução na legislação é medida acertada do legislador.

Anteriormente, a obtenção da exibição de documentos era realizada por meio de pedidos cautelares preparatórios ou incidentais. No entanto, a natureza satisfatória dessa medida sempre gerou questionamentos sobre sua adequação ao processo cautelar e a prática forense frequentemente recorria a essa disposição de forma previsível. Nota-se que se passou a tratar de dispensa de caução quando a primeira intenção é a exibição de documentos para concessão de tutela de evidência, até porque não há previsão de caução na evidência.

Muito embora o Código de Processo Civil de 2015 tenha estabelecido disposições sobre a requisição de documentos de órgãos públicos e a exibição incidental de documentos, a exibição antecedente de documentos não foi mencionada na tutela provisória nem nas tutelas de urgência. Sem embargo exista um procedimento específico estabelecido pelo CPC15 para a exibição antecedente de documentos - de órgãos ou repartições públicas (artigo 438) e exibição incidental de documentos (artigos 396 a 404) -, é inadequado indeferir tais pedidos em sede de tutela provisória com base na existência de um procedimento específico ou negar-lhes todos os efeitos jurídicos.

A simplicidade e a flexibilização promovidas pelo atual ordenamento sugerem que, o pedido de liminar de exibição antecedente deve ser analisado como um pedido de antecipação de tutela, podendo resultar em um julgamento antecipado da demanda.

Claro que por garantia ao contraditório, na requisição de documentos a abordagem mais apropriada seja tratar como um procedimento comum, adotando o procedimento comum, desde o início ou por meio de conversão. Mas fora da urgência e do procedimento comum, no caso da tutela de evidência tem-se que essa será concedida quando estiver configurado o abuso do direito de defesa ou manifesto propósito protelatório por parte do réu (art. 311, inciso I, do CPC15), ou ainda, cotejando o CPC73, diante de uma prova inequívoca, estivesse

---

<sup>36</sup> SILVA, Isabela Pinheiro Medeiros Gonçalves da. **Acesso à Justiça e Serviços Legais: uma releitura do direito à assistência jurídica integral e gratuita em uma perspectiva emancipatória**. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Santa Catarina, Orientador: Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues, 2013.

convencido da verossimilhança da alegação e constatasse o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório por parte do réu. Veja-se que dessa forma a posse de prova antecipada, segura o bastante, contempla uma possibilidade de evidenciar o direito do autor ante fragilidade de defesa a ser apresentada pelo réu.

Não se trataria aqui de "tutela de evidência punitiva", que decorre do comportamento do réu e não está relacionada à melhor ou pior demonstração dos fatos alegados pelo autor. Mas antecipadamente cumpre os requisitos cumulativos: a) a evidência do direito do autor, sendo suficiente um juízo de probabilidade e não um juízo de certeza; b) a fragilidade da defesa apresentada pelo réu<sup>37</sup>.

Afinal, antes de se verificar a ocorrência de abuso do direito de defesa, manifesto propósito protelatório do réu, defesa deficiente ou ausência de prova capaz de gerar dúvida razoável, é necessário conceder a oportunidade de manifestação ao demandado.

A caução é um instrumento previsto para a tutela de urgência, abrangendo tanto a tutela cautelar quanto a antecipatória. Embora seja um requisito nas disposições gerais da tutela de urgência, a concessão da tutela da evidência não está condicionada a essa garantia, pode o juiz, em circunstâncias específicas, exigir a prestação de caução. Além disso, a exibição antecedente de documentos não foi expressamente mencionada nas disposições sobre a tutela provisória ou de urgência no CPC15, e não exige caução. Embora existam procedimentos específicos para a requisição de documentos de órgãos públicos e a exibição de documentos, com o pedido de liminar de exibição antecedente pode ser tratado como um pedido de antecipação de tutela, para posterior concessão da tutela de evidência.

Nesse sentido, a concessão da tutela de evidência, juntamente com a flexibilização da exigência de caução e a possibilidade de exibição antecedente de documentos, contribui para a efetividade e celeridade do processo judicial. Ao possibilitar que o autor obtenha uma tutela adequada sem obstáculos excessivos, seja por meio da dispensa de caução em casos de fragilidade econômica, seja pela antecipação da prova documental necessária, busca-se assegurar que a parte lesada não fique sujeita a demoras desnecessárias ou a danos irreparáveis. Essa abordagem favorece a concretização dos princípios da efetividade e celeridade, permitindo uma tutela jurisdicional mais ágil e adequada às necessidades das partes envolvidas.

## 2.2 TUTELA DE URGÊNCIA

---

<sup>37</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit.

Aqui estamos nos referindo à modalidade de tutela provisória, que tem como objetivo antecipar certos efeitos essenciais de uma decisão final, a fim de preservar sua utilidade quando a demora do processo compromete sua efetividade. É uma tutela que se funda em juízo de probabilidade, isto é, não há certeza da existência do direito da parte, mas detém a aparência de que esse direito existe.

Assim subdivide-se em tutela antecipada, aquela que irá satisfazer o direito do autor, e em tutela cautelar, aquela que irá assegurá-lo, valendo-se dos ensinamentos de Pontes de Miranda<sup>38</sup>, explorados e divulgados por Ovídio Baptista da Silva<sup>39</sup>: execução para segurança e segurança para execução. Ou ainda, “na cautelar protege-se para satisfazer; enquanto que na tutela antecipada satisfaz-se para proteger”<sup>40</sup>.

A doutrina aborda características comuns às técnicas de urgência, com base em elementos históricos, na prática forense cotidiana e na discussão de conceitos e fundamentos teóricos que evidenciam essa flexibilização. Uma diferenciação, inclusive, entre a tutela jurisdicional de urgência e as técnicas processuais de urgência<sup>41</sup>.

Por assim dizer, essas técnicas de flexibilização processual, urgência, consiste na simplificação e modificação dos requisitos rigorosos para a concessão de cada técnica, de forma a torná-los mais comuns e alinhados aos princípios de instrumentalidade e proporcionalidade no uso dos meios processuais, seguindo as tendências modernas de sincronização do processo civil. Isso se inclui na flexibilização procedimental, que promove benefícios aos litigantes como bem pontua Trícia Navarro Xavier Cabral: “fenômeno é fruto da evolução dos parâmetros constitucionais e processuais, visando atingir o verdadeiro escopo do direito processual contemporâneo”<sup>42</sup>, cuja previsão da conversão de procedimentos, permite que a fungibilidade ocorra também nas técnicas de tutela de urgência.

Como restou mencionado anteriormente, o CPC15, embora tenha unificado os requisitos para as medidas de urgência, importa dizer aqui que não houve uma unificação completa dos procedimentos, especialmente no que se refere às medidas cautelares e

---

<sup>38</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1974.

<sup>39</sup> SILVA, Ovídio Baptista da. **A “antecipação” da tutela na recente reforma processual**. In: TEIXEIRA, Sálvio Figueiredo (org.). Reforma do Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 1996.

<sup>40</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. **Tutela Provisória: tutela de urgência e tutela de evidência: Do CPC 1973 ao CPC/2015/**. Coordenação Teresa Arruda Alvim e Eduardo Talamini. 3. ed. rev. e atual. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018. p. 97/98.

<sup>41</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. **Tutela provisória**. São Paulo: Atlas, 2018.

<sup>42</sup> CABRAL, Trícia Navarro Xavier. **Flexibilização Procedimental**. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP. Volume VI. Rio de Janeiro, 2010.

antecipadas antecedentes, como será tratado adiante<sup>43</sup>. Tudo em prol da efetividade da tutela jurisdicional.

A efetividade da tutela jurisdicional é fundamental para compreender a necessidade de modificar e adaptar o ordenamento legal processual às exigências do direito material. É preciso reconhecer que existem diferentes caminhos processuais para alcançar de forma prática os direitos materiais e suas diversas nuances, sobre a importância da efetividade do processo para a sociedade, no bem-estar coletivo e na função social do processo<sup>44</sup>.

Entretanto, a principal batalha do processualista contemporâneo reside na questão do tempo. Isso ocorre porque quanto mais prolongada for a prestação jurisdicional, maior será a probabilidade de que a satisfação proporcionada não seja completa, quanto mais em ações imobiliárias, que podem demandar de grande rede de profissionais (peritos judiciais: engenheiros, arquitetos, topógrafos, avaliadores judiciais). E quando diante de ações dessa natureza, é impossível fornecer uma prestação imediata, uma vez que a verificação da existência efetiva do direito exige uma análise cuidadosa dos fatos alegados, que não é, por vezes, instantânea<sup>45</sup>.

Conciliar a urgência na entrega da tutela e a necessidade de investigação dos fatos constitutivos do direito imobiliário, talvez seja o maior desafio enfrentado pelo operador do direito e pelo usuário do processo. Celeridade *versus* segurança, é o dilema enfrentado pelo processualista no processo justo e equitativo<sup>46</sup>.

O próprio direito material, aqui nesse estudo em destaque: o direito contratual imobiliário, ao vislumbrar os problemas decorrentes do atraso na prestação jurisdicional, renuncia mecanismos compensadores da falta de cumprimento espontâneo da obrigação como a aplicação de correção monetária, juros de mora e multas. Ainda assim, encontra-se obstáculo para a plena efetivação, ou melhor, efetividade do direito material, especialmente na involuntariedade da aplicação.

Diante da impossibilidade de exercer a autotutela, na necessária busca de proteção de seu direito através do Judiciário, é nesse ponto, da demora na concretização prática do direito por meio do processo, que os institutos das tutelas provisórias ganham destaque.

Para nossa sociedade atingida pela velocidade, “as decisões precisam ser tomadas de maneira urgente, mais rápidas, dificultando a ideia do questionamento, que tem que ligar o

---

<sup>43</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Op.cit.

<sup>44</sup> BEDAQUE, José Roberto dos Santos. **Tutela cautelar e tutela antecipada: tutelas sumárias e de urgência: tentativa de sistematização**. São Paulo: Malheiros, 2009., p. 119.

<sup>45</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit., 2021.

<sup>46</sup> BEDAQUE, José Roberto dos Santos. Op.cit.

passado e, ao mesmo tempo, desligá-lo, assim como ligar o futuro e desligá-lo também ao mesmo tempo<sup>47</sup>. Todavia, não se pode esquecer dos ensinamentos de Ovídio Araújo Baptista da Silva, quanto ao perigo da demora e a iminência de dano irreparável, no seu entender “a locução *periculum in mora* não é correta, mas ambígua. Na verdade, a tutela cautelar legitima-se porque o direito, carente de proteção imediata, poderia sofrer um dano irreparável, se tivesse de submeter-se às exigências do procedimento ordinário<sup>48</sup>”.

Ou seja, não é considerado um requisito essencial para a concessão da tutela cautelar, em vez disso, o foco está no risco de dano iminente. É a iminência desse dano que condiciona os demais pressupostos da tutela cautelar. Já o *periculum in mora* está associado a ideias de natureza satisfativa. Em outras palavras, sempre que houver risco de atraso, a medida é antecipada, levando à satisfação<sup>49</sup>.

No antigo Código de Processo Civil de 1973, a tutela antecipada era sempre solicitada de forma incidental, ou seja, dentro do próprio processo em que se pretendia obter a decisão definitiva. Portanto, uma das inovações significativas trazidas pelo CPC15, e cuidado em separar as tutelas, sendo a possibilidade de requerer a tutela antecipada em caráter antecedente com suas viabilidades específicas, dentre os limiões da tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, seus pressupostos de admissibilidade, os elementos do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

### 2.2.1 Técnica e Elementos da Urgência

Sob esse prisma, a função da tutela de urgência é neutralizar os possíveis obstáculos que ensejariam perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, causados pela própria duração regular do devido processo judicial, no âmbito do poder geral de cautela conferido ao julgador.

---

<sup>47</sup> SILVA, Jaqueline Mielke. **A necessidade de adequação do direito processual civil na sociedade contemporânea e a tutela provisória** no novo código de processo civil. Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM, vol. 10, nº. 1, 2015, Rio Grande do Sul. p. 5.

<sup>48</sup> “a locução *periculum in mora* não é correta, mas ambígua. Na verdade, a tutela cautelar legitima-se porque o direito, carente de proteção imediata, poderia sofrer um dano irreparável, se tivesse de submeter-se às exigências do procedimento ordinário. O que a tutela cautelar pretende é, efetivamente, se não suprimir, ao menos reduzir, até o limite do possível, os inconvenientes que o tempo exigido para que a jurisdição cumpra sua função poderia causar ao direito necessitado de proteção urgente. [...] Se, no entanto, estivermos a imaginar um remédio contra a demora (*periculum in mora*), provavelmente seremos levados a conceber algum meio de antecipar a proteção jurisdicional, outorgando, desde logo, a tutela que somente seria outorgada no final do procedimento ordinário” (SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. **Curso de Processo Civil**. 4º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 42)

<sup>49</sup> SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. Op.cit., 2007.

O legislador, na prática, disponibilizou uma alternativa de rito processual ao lado do regramento convencional capaz de viabilizar respostas adequadas às peculiaridades da demanda, decorrentes de tempo ou extrema probabilidade de ganho pelo demandante. Qualquer das espécies de tutela de urgência são procedimentos diferenciados para justificar a adequação do judiciário ao mandamento constitucional de isonomia material<sup>50</sup>.

Melhor dizendo, pode-se afirmar que o ponto de partida para se cogitar a tutela de urgência é a existência de uma situação crítica e de emergência. E, a pronta resposta ao reclamo pode se dar por mais de uma técnica, sendo, por esse motivo, a explicação para os mais variados critérios de classificação da tutela de urgência<sup>51</sup>.

Enquanto a cautelar antecedente deferida antecipadamente exige a apresentação da petição inicial do processo dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a antecipação de tutela deferida antecipadamente requer que a petição inicial seja emendada dentro do prazo de 15 dias, sendo que somente a antecipação pode ser estabilizada na hipótese do art. 304.

Por outro lado, no CPC15, tanto a antecipação quanto a cautela permitem que sejam requeridas antecedentemente ao processo. Essa liberdade de formas são para criar uma distinção entre as intensidades de urgência, de modo a evitar decisões absurdas de não tutelar os direitos devido a uma diferenciação de intensidades que a lei propositalmente abandonou.

O que se nota é que a legislação enfatizou expressões que podem ser consideradas sinônimas, como requisitos para a concessão da tutela de urgência: probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, correspondem ao *fumus boni iuris* e *periculum in mora* (“teoria da gangorra”<sup>52</sup>). No entanto, ambos são variáveis e dependem do caso concreto, equilibrando-se como uma gangorra.

O art. 300 do Código de Processo Civil em seu *caput* infere que para a concessão da tutela de urgência exige-se a presença: a) da probabilidade do direito invocado mais o perigo de dano; ou b) a probabilidade do direito invocado mais o risco ao resultado útil do processo<sup>53</sup>.

Da diferença entre os dois colhe-se: *fumus boni iuris*, também conhecido como “aparência do bom direito” ou probabilidade do direito, deve ser entendido como uma forma de cognição sumária e não exaustiva, sem a necessidade de estabelecer diferentes graus de intensidade para convencer o juiz. Não há que se prender a uma escala de convencimento

<sup>50</sup> RIBEIRO, Marcelo. **Processo Civil**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2019.

<sup>51</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Op.cit.

<sup>52</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. **Tutela Provisória**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

<sup>53</sup> “Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.” (CPC15).

pré-definida, como por exemplo, que apenas a plausibilidade do direito seria suficiente para uma tutela cautelar, enquanto uma maior probabilidade seria exigida para a antecipação de tutela, não se pode insistir nessa tese de escala da probabilidade, pois seria um equívoco<sup>54</sup>.

O Juiz, convencido da necessidade de uma tutela de urgência, é determinado pela especificidade do caso concreto, levando em consideração uma série de fatores.

Isso inclui não apenas a demonstração prévia dos fatos e do direito, mas também a intensidade do perigo da demora. E quanto ao *periculum in mora*, quando se trata de uma tutela de urgência, é o elemento mais importante. A situação de urgência, com seu risco iminente de dano, é o principal fator de convicção do juiz, sendo o ponto crucial para a concessão ou não da tutela de urgência<sup>55</sup>.

O Juiz, após realizar uma cognição sumária e identificar alguma possibilidade de viabilidade do direito alegado (*fumus boni iuris*), deve direcionar sua atenção para a intensidade do *periculum in mora*, a fim de decidir se concede ou não a tutela de urgência requerida<sup>56</sup>.

O perigo na demora da prestação jurisdicional, ou, o perigo de dano ou o risco de que a não concessão da medida acarrete prejuízo à utilidade do processo, ou seja, esse requisito é caracterizado pela preocupação justificada de que o direito alegado pela parte, cuja existência é apenas provável, possa sofrer danos significativos que sejam irreparáveis ou de difícil reparação. Esses danos podem estar relacionados ao objeto das ações de compensação ou de prevenção<sup>57</sup>.

Ainda assim, ganha destaque pois o intento do requisito é caracterizar ainda mais a urgência capaz de justificar a concessão de tutela de urgência, o que a doutrina acredita é que quando o legislador falou em “perigo de dano”, provavelmente referia-se à tutela antecipada, e, quando mencionou “risco ao resultado útil do processo”, quis fazer menção à tutela cautelar. No entanto, corrobora-se que o direito não merece tutela tão somente diante do dano<sup>58</sup>.

---

<sup>54</sup> COSTA, Eduardo José da Fonseca. **O direito vivo das liminares**. São Paulo: Saraiva, 2011.

<sup>55</sup> AURELLI, Arlete Inês. **Tutelas provisórias de urgência no CPC: Remanesce a necessidade de distinção entre antecipadas e cautelares? Tutela provisória no CPC: dos 20 anos de vigência do art. 273 do CPC/1973 ao CPC/2015/** coordenação de Cássio Scarpinella Bueno [e. al]. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

<sup>56</sup> COSTA. Eduardo José da Fonseca. Op.cit.

<sup>57</sup> COSTA. Eduardo José da Fonseca. Op.cit.

<sup>58</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio; MITIDIERO, Daniel. Op.cit.

Seguindo no ensinamento de Ovídio Araújo Baptista da Silva<sup>59</sup> acerca do perigo da demora à tutela cautelar, é que seria mais adequado utilizar o *periculum in mora* à tutela de urgência satisfativa - tutela antecipada:

Se acompanharmos, desde o direito medieval, a genealogia do conceito moderno de dano irreparável, veremos que a distinção apenas ensaiada pelos juristas medievais entre esse conceito e outro que lhe era correlato, de *periculum in mora*, se fez no sentido de vincular este último ao conceito de execução provisional, pelo natural desenvolvimento de uma idéia imanente que lá já estava e na distinção que então se fazia entre os casos de *damnum irreparabile emersum sit* e outros casos em que a urgência impunha a aceleração da tutela satisfativa, em virtude daquilo que os juristas indicavam como sendo *periculum in mora*. Vimos amplamente o desenvolvimento dialético por que passou o conceito de *periculum in mora*, até definir-se, modernamente, como pressuposto declarado para a execução provisória, mantendo-se, assim, fiel às suas origens medievais.

O elemento dano, ligado à noção de *periculum in mora*, não é suficiente apenas a demora, mas sim uma demora que esteja acompanhada de prejuízo qualificado<sup>60</sup>.

Essa analogia com uma “gangorra”, que Leonardo Ferres da Silva Ribeiro menciona, decorre dessa dinâmica entre as extremidades, onde em uma ponta temos o *fumus boni iuris*, e na outra, o *periculum in mora*. Quanto maior for a intensidade do *periculum*, menos relevância será dada ao *fumus boni iuris* na decisão de concessão da tutela de urgência. Ainda assim, é necessário algum grau de *fumus*, ou seja, um certo convencimento do juiz quanto à possibilidade de reconhecer o direito alegado no final do processo. Nesse balanço, ambos os requisitos devem estar presentes, porém, sua intensidade varia de acordo com as particularidades do caso concreto. Assim, é realizado um exercício de proporcionalidade, um juízo sobre o mal maior, em que o *periculum in mora* desempenha um papel de maior peso na inclinação da “gangorra” para um dos lados<sup>61</sup>.

Para além da preocupação geral com a demora processual, é necessário considerar que certas situações exigem soluções extremamente urgentes, quase imediatas, sem as quais a busca pela tutela jurisdicional seria completamente inútil, resultando em verdadeira injustiça que não pode ser reparada apenas financeiramente, ao que se entende quando casos direcionados à tutela antecipada antecedente. O fator tempo sem dúvidas pode corroer os direitos das partes<sup>62</sup>.

Portanto, amplamente reconhecido que a tutela de urgência, seja ela cautelar ou antecipada, requer a presença dos requisitos do art. 300. Toda e qualquer situação, desde que apresente risco de dano e a plausibilidade do direito, é passível de ser tutelada.

<sup>59</sup> SILVA, Ovídio A. Baptista da. Op.cit., 1999, p. 73.

<sup>60</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Op.cit.

<sup>61</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Op.cit.

<sup>62</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. Op.cit.

Quanto ao momento em que o pedido de tutela de urgência é formulado é que se ordena em classificação como antecedentes ou incidentais.

Na tutela de urgência incidental, seja cautelar ou antecipada, o provimento pode ser solicitado de quatro maneiras: a) na própria petição inicial; b) em petição simples; c) oralmente, durante audiência e/ou sessão de julgamento no tribunal, com registro em ata; ou d) na petição recursal. Por outro lado, na tutela de urgência antecedente, o pedido referente à tutela provisória é apresentado antes do pedido relativo à tutela final.

Há quem entenda uma diferença entre o momento da concessão e o momento de requerimento da tutela provisória: a tutela pode ser concedida *in limine litis* (liminarmente), antes mesmo da citação e da manifestação do réu, portanto, o que se entende é que a expressão “liminar” pode fazer referência à tutela concedida antecedente, como observado na prática forense, em que a medida provisória é concedida no início do processo, ainda assim, sua decisão não necessariamente será tomada em caráter liminar.

Além disso, a concessão liminar da medida também pode ocorrer quando houver um receio fundamentado de que a parte contrária, ao ser informada sobre a medida, possa tomar ações para torná-la ineficaz, como ocultar os bens que foram objeto de arresto, por exemplo.

A solicitação de tutela de urgência deve ser apresentada em um item específico na petição inicial ou, caso surja uma situação de urgência durante o curso do processo, por meio de uma petição separada na qual o requerente deve demonstrar os requisitos necessários para sua concessão.

Caso o pedido inicial não esteja acompanhado dos elementos necessários para avaliar os requisitos para concessão da medida, pode-se designar uma audiência de justificação ou aguardar a contestação do réu ou até mesmo a realização da audiência de instrução e julgamento.

Diz-se mais, não há como tratar de técnica e elementos da urgência sem ponderar dois enunciados que tratam de efeitos irreversíveis previstos no §3º do art. 303 do CPC15<sup>63</sup>, são eles: o enunciado n. 25 da ENFAM<sup>64</sup>, que afirma que a proibição pode ser excepcionada no

---

<sup>63</sup> “Art. 303 §3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.” (CPC15).

<sup>64</sup> Enunciado 25 - A vedação da concessão de tutela de urgência cujos efeitos possam ser irreversíveis (art. 300, § 3º, do CPC/2015) pode ser afastada no caso concreto com base na garantia do acesso à Justiça (art. 5º, XXXV, da CRFB). Disponível em: <https://www.enfam.jus.br/wp-content/uploads/2015/09/ENUNCIADOS-VERS%C3%83O-DEFINITIVA-.pdf>, acesso em 09/06/2023.

caso concreto com base na garantia do acesso à justiça (art. 5º, XXXV, da CF88); e o enunciado n. 419 do FPPC<sup>65</sup>, que interpreta os efeitos irreversíveis como não absolutos.

Ao defrontar-se com os efeitos irreversíveis, cabe ao julgador harmonizar os princípios da segurança jurídica ou da efetividade da tutela jurisdicional. Pois, ao contrário das regras jurídicas, os princípios não operam de forma exclusiva, não são resolvidos pela lógica do tudo ou nada com base em critérios como o da *lex superior derogat inferior, lex specialis derogat generalis e lex posterior derogat priori*. Os princípios são preceitos de otimização que podem ser concretizados em diferentes níveis, dependendo das condições fáticas e jurídicas de realização constitucional. Podem e devem ser ponderados e modulados, não é escolha de *uni duni tē*<sup>66</sup>, mas busca uma solução intermediária que concilie diferentes princípios, de acordo com as circunstâncias do caso<sup>67</sup>.

A tutela de urgência, em suas técnicas, deve ser vista sob a perspectiva de seus objetivos internos. Onde, independentemente do direito material que busca atender, a tutela jurisdicional é uma técnica processual que engloba diferentes espécies e classificações. Em resumo, para a tutela não definitiva é a de tutela provisória. Para as tutelas de urgência, ditas satisfativas, é à discussão do direito material, e não satisfativa, é a assecuratória de proteção prévia a um direito.

## 2.2.2 Tutelas Urgência Incidentais

Conforme já introduzido no tópico anterior, é possível requerer a tutela provisória de urgência tanto de forma antecedente, nos termos dos artigos 303 e 304 do CPC15, quanto de forma incidental, nos termos dos artigos 308 a 310 do mesmo código. Essa concessão pode ocorrer em qualquer momento do processo, desde que estejam presentes os requisitos de “probabilidade do direito” e “urgência”.

A urgência pode surgir durante o curso do processo, por meio de uma petição avulsa no momento processual em que essa urgência for verificada. Da mesma forma, a probabilidade do direito pode se estabelecer ao longo do processo, por exemplo, diante de

<sup>65</sup> Enunciado 419 - (art. 300, § 3º) Não é absoluta a regra que proíbe tutela provisória com efeitos irreversíveis. (Grupo: Tutela de urgência e tutela de evidência). Disponível em: <https://institutodc.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>, acesso em 09/06/2023.

<sup>66</sup> Brincadeira infantil parte de música popular brasileira do Trem da alegria.

<sup>67</sup> CAMBI, Eduardo. **Neoconstitucionalismo e neoprocessualismo**. Direitos fundamentais, políticas públicas e protagonismo judicial. São Paulo: Almedina, 2016. p. 119.

uma mudança de entendimento jurisprudencial. Portanto, não há preclusão em relação ao momento processual em que se solicita a tutela provisória de urgência<sup>68</sup>.

Essa interpretação não apenas valoriza o acesso à justiça e o devido processo legal, como também assegura o pedido da tutela provisória de urgência tanto de forma antecedente quanto incidental. O parágrafo único do artigo 294 estabelece que “a tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental”, corrobora com o artigo 295 dispõe que “a tutela provisória requerida em caráter incidental independe do pagamento de custas”.

Diz-se mais, o art. 300 do CPC15 preleciona duas formas de concessão: liminarmente ou após justificção prévia. Tanto a tutela antecipada quanto a tutela cautelar não devem ser privadas da possibilidade de serem concedidas antes da manifestação da parte contrária. A concessão antecipada da tutela de urgência só é possível quando há motivos suficientes para que o juiz acredite que a demora na decisão, aguardando a resposta do demandado, prejudicará a proteção efetiva do direito em questão, essa concessão antecipada da tutela de urgência é uma medida excepcional e deve ser tratada como tal<sup>69</sup>.

A finalidade subjacente a essa excepcionalidade, como a tutela de urgência, é evitar que situações de extrema urgência, nas quais a oitiva da outra parte possa resultar em danos irreparáveis, sejam excluídas da proteção judicial devido ao princípio do contraditório. Em síntese, a regra geral é ouvir a parte contrária, sendo essa regra excepcionada nos casos em que a urgência, de forma individualizada, assim o exigir.

E, seguindo, pela leitura do artigo 303 CPC15, ao permitir o pedido de tutela antecipada em caráter antecedente “quando a urgência for contemporânea à propositura da ação”, admite-se, por interpretação a contrário *sensu*, a possibilidade de que essa urgência não seja contemporânea, configurando assim um caso de pedido incidental<sup>70</sup>.

Já, quanto à tutela cautelar, em específico, ao contrário do sistema anterior, não há mais a distinção entre dois processos distintos; tudo ocorre dentro da mesma relação jurídica processual, no mesmo processo, basta que o pedido seja formulado incidentalmente, por simples petição que bem demonstre a presença dos requisitos necessários à concessão da tutela de urgência<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup> MAZZINI, Paulo Guilherme. **Tutela da evidência: perfil funcional e atuação do juiz à luz dos direitos fundamentais do processo** /Paulo Guilherme Mazini. – São Paulo: Almedina, 2020.

<sup>69</sup> MAZZINI, Paulo Guilherme. Op.cit

<sup>70</sup> ALVIM, Eduardo Arruda. **Tutela Provisória**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>71</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Op.cit.

O pronunciamento judicial em relação à medida de urgência, seja ele liminar ou posterior à entrega da contestação, em específico à cautelar antecedente dentro do prazo de cinco dias<sup>72</sup>, será sempre considerado uma decisão interlocutória, passível de revisão por meio do recurso de agravo de instrumento, cujas situações são previstas no art. 1.015 do Código de Processo Civil, com menção explícita às decisões sobre tutelas de urgência.

O processo deve ser concebido levando em consideração as necessidades práticas de proteção dos direitos materiais, pois é um instrumento que não possui valor intrínseco. Com isso, reconhecer que certas medidas cautelares podem ter caráter satisfativo, ou seja, podem ser temporárias e provisórias, mas também podem se tornar definitivas. Ao classificar e utilizar essas medidas práticas, é essencial focar no que de fato ocorre, em vez de se apegar ao que se acredita que deveria ocorrer<sup>73</sup>.

Da análise das tutelas de urgência incidentais extrai-se a flexibilidade e adaptabilidade do sistema processual em face das necessidades práticas de proteção dos direitos materiais. Tanto a tutela antecipada quanto a tutela cautelar podem ser requeridas de forma antecedente ou incidental, com base na probabilidade do direito e na urgência presentes no caso concreto.

Vista disso, a possibilidade de solicitar a tutela provisória de urgência em diferentes momentos do processo, desde que presentes os requisitos necessários, demonstra o compromisso do sistema com o acesso à justiça e o devido processo legal. A tutela de urgência, seja ela antecipada ou cautelar, não deve ser privada da possibilidade de ser concedida antes da manifestação da parte contrária, desde que haja motivos suficientes para acreditar que a demora na decisão prejudicará a efetiva proteção do direito em questão.

O pronunciamento judicial em relação às medidas de urgência seja considerado uma decisão interlocutória passível de revisão por meio do recurso adequado. A análise cuidadosa dos requisitos e das circunstâncias específicas de cada caso é essencial para garantir uma tutela efetiva, respeitando os direitos das partes envolvidas e a busca pela justiça.

### 2.3 TUTELA DE URGÊNCIA CAUTELAR

A técnica cautelar desempenha um papel fundamental no sistema processual, buscando garantir a efetividade da ação principal ao proteger o bem jurídico objeto do litígio. Por meio

---

<sup>72</sup> “Art. 307. Não sendo contestado o pedido, os fatos alegados pelo autor presumir-se-ão aceitos pelo réu como ocorridos, caso em que o juiz decidirá dentro de 5 (cinco) dias.” (CPC15).

<sup>73</sup> LAMY. Eduardo de Avelar. Op.cit.

dos requisitos da probabilidade do direito e do perigo da demora, a tutela cautelar visa assegurar a realização dos direitos no plano social. No entanto, a cautelaridade não se confunde com a natureza provisória da tutela, pois sua finalidade é acessória e temporária em relação à decisão de mérito da ação principal.

“A ação cautelar como *azione assicurativa*. A ação cautelar como mera *azione*, como *diritto dello stato* e a jurisdição como *attuazione della volontà concreta della legge*”<sup>74</sup>. É amplamente reconhecido o papel fundamental desempenhado por Giuseppe Chiovenda no estabelecimento dos fundamentos conceituais do direito processual civil. Embora a ciência processual tenha surgido com a processualística alemã no final do século XIX, é inegável que ela se desenvolveu e floresceu sob a influência de Chiovenda, considerado o precursor desse movimento na Itália e seu grande mestre<sup>75</sup>.

No sistema de direito processual civil, a ação ocupa uma posição central e indiscutível. Ao lado da relação jurídica processual e do caráter público-estatal da jurisdição, a ação desempenha um papel relevante nas premissas fundamentais do pensamento chiovendiano. Chiovenda reconheceu a ação como o instrumento por excelência para a efetivação dos direitos, sendo um meio pelo qual se busca a atuação da vontade concreta da lei. Para Chiovenda, a ação não é apenas uma mera faculdade ou direito subjetivo do autor, mas sim um verdadeiro poder conferido pela ordem jurídica, com o propósito de promover a pacificação social e a realização da justiça. Dessa forma, a ação é o instrumento pelo qual se busca a tutela jurisdicional, permitindo que o Estado exerça sua função de pacificação e solução de conflitos. A concepção chiovendiana da ação revela-se fundamental para compreender a natureza e os objetivos do direito processual civil, fornecendo bases sólidas para a estruturação e o desenvolvimento do sistema jurídico-processual<sup>76</sup>.

O provimento cautelar consagrou-se como um meio essencial de tutela da ação, independentemente do sistema jurídico e da legislação aplicável, é aquele que garante a eficácia da decisão final em relação ao mérito, sendo considerado um elemento complementar e subordinado a ela.

Reafirma-se que a passagem do tempo exerce constantemente influência sobre a atividade jurisdicional. Nesse sentido, as situações que surgiram no início do século não eram substancialmente inferiores, o que levou Calamandrei a reconhecer a importância de que a

---

<sup>74</sup> MITIDIERO, Daniel. **Antecipação da tutela: da tutela cautelar à técnica antecipada**. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2019. p.33

<sup>75</sup> CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituições de direito processual civil**. Trad. J. Guimarães Menegale. Notas Enrico Tullio Liebman. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1969.

<sup>76</sup> CHIOVENDA, Giuseppe. Op. cit.

eficácia das medidas cautelares não se restringisse apenas à proteção de tutelas ressarcitórias<sup>77</sup>.

Para Ovídio Araújo Baptista da Silva:

[...]esta luta constante contra o tempo que não apenas o juiz, mas igualmente, o legislador e o próprio doutrinador de processo desenvolvem buscando reduzir sua influência, de modo que haja sempre a maior aderência possível entre a estruturas e as exigências de cada espécie de direito e o correspondente instrumento processual criado para dar-lhe efetiva vigência prática, este anseio pela efetividade dos direitos subjetivos reconhecidos pela ordem jurídica, é que tem determinado o descomunal crescimento não só da tutela cautelar, mas das outras formas de tutela sumária não cautelares. A civilização moderna pósindustrial, marcada pela pressa, pelas mudanças vertiginosas, que funciona preponderantemente com base na aparência determinada pela inevitável superficialidade de nossos contatos sociais, é a causa determinante desse fenômeno, que se avoluma na mesma proporção em que se exacerba a inadequação do procedimento ordinário, como resposta jurisdicional capaz de atender às exigências impostas pela consciência jurídica contemporânea<sup>78</sup>.

Embora as normas processuais possam atenuar os obstáculos impostos pelo tempo na concretização dos direitos, adaptando-se às necessidades do caso específico, elas nunca podem eliminar completamente esse componente temporal. Por isso, destacar que o tempo à tutela cautelar, pois, surge como uma das estratégias para mitigar os impactos adversos do tempo no decorrer do processo legal<sup>79</sup>.

No CPC73, as cautelares eram, portanto, medidas preventivas sem natureza satisfativa, uma vez que não protegiam diretamente o plano do direito material. Seu propósito era evitar a consumação do dano, permitindo que o juiz decidisse de forma rápida, com base em uma cognição insuficiente para formar a coisa julgada material. Exceto nos casos previstos no artigo 810 do CPC73, nos quais o juiz reconhecia a prescrição ou a decadência do direito material no âmbito da medida cautelar.

O que se observou foi que muitas vezes a finalidade cautelar era distorcida, sendo requerida com caráter satisfatório, e para lidar com esse problema, por meio do artigo 273 do CPC73, ocorreu uma alteração no sistema processual que visava corrigir essa distorção e possibilitar a concessão de uma tutela antecipada mais adequada à proteção dos direitos das partes.

Mas a existência do processo cautelar estava fundamentada principalmente na questão temporal, tanto no processo de conhecimento quanto na execução<sup>80</sup>. O objetivo das medidas cautelares era evitar a depreciação do valor dos bens envolvidos no litígio, bem como impedir

<sup>77</sup> CALAMANDREI, Piero. **Introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares**. tradução: Carla Roberta Andreasi Bassi. Imprensa: Campinas, Servanda, 2000.

<sup>78</sup> SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. Op.cit., 1999. p. 71.

<sup>79</sup> SILVA, Jaqueline Mielke. Op.cit.

<sup>80</sup> SHIMURA, Sérgio Seiji. **Arresto cautelar**. 3. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

a perda desses bens ou dos meios de prova. As cautelares se referiam a uma solicitação de tutela jurisdicional provisória, com caráter instrumental, visando garantir o uso oportuno de um direito que ainda será reconhecido ou satisfeito por meio de outra atuação jurisdicional<sup>81</sup>.

Do ponto de vista histórico, a jurisdição era vista apenas como a função de aplicar a vontade da lei, uma finalidade limitada quando consideramos o objetivo atual do direito processual, que é primordialmente fornecer tutela ao direito material. A tutela de urgência cautelar tem o propósito de preservar o direito para sua eventual e futura satisfação, pois sua finalidade é conservar, por isso intimamente ligada à tutela satisfativa. Todavia, não há uma relação de instrumentalidade processual nesse contexto, a tutela cautelar não é um instrumento do instrumento, ela tão somente fornece proteção ao direito material<sup>82</sup>.

De uma riqueza significativa, a sistematização dos provimentos cautelares, iniciada na primeira metade do século passado e delineada por Calamandrei, apresenta contornos extremamente úteis e essenciais para a compreensão desse tema. Além disso, a diversidade das técnicas utilizadas para acautelar direitos era mais abrangente do que a doutrina atual por vezes reconhece<sup>83</sup>.

No entanto, considerar a tutela cautelar como obsoleta nos dias de hoje, ou circunscrevê-la e compreendê-la apenas dentro de uma perspectiva histórica restritiva, também é injusto em relação aos mestres que nos antecederam e que nos ensinaram.

Em 1936, o jurista italiano Piero Calamandrei propôs uma classificação dos provimentos cautelares, em uma época em que o processo cautelar italiano estava praticamente vinculado à ideia de tutela de urgência. Essa classificação buscava trazer uma compreensão mais ampla das medidas cautelares, indo além da urgência<sup>84</sup>.

De acordo com interpretação dada por Eduardo Avelar Lamy, os provimentos cautelares poderiam ser divididos em quatro categorias distintas:

- a)Providências instrutórias antecipadas, que buscam fixar e conservar resultados probatórios a serem utilizados no momento oportuno, equivalentes à nossa produção antecipada de provas (CPC, art. 846 e s.);
- b)Providências para assegurar futura execução forçada do direito discutido no litígio principal, equivalentes às nossas cautelares de arresto e sequestro, dentre outros instrumentos (CPC, art. 813 e s.);
- c)Providências mediante as quais se decide temporariamente uma situação controvertida, e que não podem ser tomadas posteriormente, sob pena de causar-se dano irreparável (aqui se encontra o provimento antecipatório fundado no processo cautelar italiano, art. 700);

<sup>81</sup> ALVIM, Eduardo Arruda. Op.cit.

<sup>82</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. Op.cit.

<sup>83</sup> CALAMANDREI, Piero. **Istituzioni di diritto processuale civile**. Opere giuridiche, Napoli: Morano, 1970. v. 4. (edição aos cuidados de Mauro Cappelletti e com apresentação de Enrico Tullio Liebman).

<sup>84</sup> CALAMANDREI, Piero. Op.cit.

d)Providências em que o juiz impõe uma caução, que deve ser prestada pelo interessado, para obter a providência jurisdicional almejada, garantindo eventuais perdas e danos gerados à outra parte, em razão da efetivação da medida.<sup>85</sup>

Portanto, ao classificar os provimentos cautelares, Calamandrei distinguiu as providências por meio das quais temporariamente se decidia uma relação controvertida, equivalente à técnica de antecipação dos dias atuais (item “c” da classificação). Calamandrei partiu de uma origem cautelar para reconhecer a técnica antecipatória. Em seu artigo intitulado “O processo como jogo”, publicado em 1950, Calamandrei também reconheceu nos provimentos cautelares um elemento psicológico de natureza satisfativa em relação ao mérito das decisões<sup>86</sup>.

Chegando ao Código de Processo Civil de 1973, as medidas cautelares eram classificadas, em relação ao momento, como (a) preparatórias ou (b) incidentes, conforme previsto nos artigos 800 e 801, parágrafo único. Sendo à preparatória, o procedimento cautelar se caracterizava pela sua celeridade<sup>87</sup>.

Há quem entenda que o CPC15 aboliu as cautelares típicas. No entanto, é curioso observar que, ao passo em que não as prevê mais, ele faz referência a essas medidas<sup>88</sup> ao mencionar que a tutela urgente de natureza cautelar pode ser efetivada por meio de medidas como arresto, sequestro, arrolamento de bens e registro de protesto contra alienação de bem. O rol mencionado é exemplificativo, o que gera certa dificuldade, uma vez que não há uma definição clara de cada uma dessas medidas.

Importa dizer que a tutela cautelar é fundamentada no poder geral de cautela do juiz, que ainda existe. Na verdade, vai além, concedendo ao juiz um poder geral de tutela provisória, permitindo que ele utilize medidas cautelares ou antecipatórias, conforme necessário.

O dispositivo - art. 301 do CPC15 - ao mencionar qualquer outra medida adequada para assegurar o direito, evidencia a superação do modelo de medidas específicas para a tutela adequada do direito.

Vista disso, a tutela cautelar se justifica para proteger o patrimônio do devedor, uma quantidade mínima de bens que possam ser penhorados, assegurando assim a efetivação do direito de crédito. Isso se torna necessário se o devedor estiver dissipando seu patrimônio

<sup>85</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Op.cit., p. 72.

<sup>86</sup> CALAMANDREI, Piero. Op.cit.

<sup>87</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. Op.cit., p. 40.

<sup>88</sup> “Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguaração do direito.” (CPC15).

antes da prolação de uma decisão judicial condenatória ou mesmo antes da instauração do processo de execução<sup>89</sup>.

Mas a característica distintiva da tutela cautelar está na preservação de situações que garantam o resultado útil do processo, sem que a medida judicial promova a satisfação do direito material. O que se nota é que a tutela provisória cautelar em si não busca alcançar diretamente a realização prática do direito afirmado, mas preserva a possibilidade de alcançar essa realização no final do processo, sem prejuízo do poder geral de cautela<sup>90</sup>.

O que define a natureza cautelar não é a temporariedade ou o momento em que a tutela é concedida no decorrer do processo de conhecimento, mas sim a sua função em relação ao direito material. A tutela que satisfaz o direito material, mesmo que concedida durante o processo - como a tutela antecipada -, não pode ser confundida com a tutela cautelar, pois essa última não tem como objetivo realizar ou satisfazer o direito, mas apenas assegurá-lo<sup>91</sup>.

Tal qual Luiz Guilherme Marinoni afirma que o direito à tutela cautelar está inserido no âmbito do direito material, assim como os direitos à tutela inibitória e ressarcitória, e é importante relacionarmos ao direito contratual imobiliário. A pessoa titular do direito à tutela do direito - por exemplo, o direito ressarcitório - também possui o direito à tutela de segurança (cautelar) desse direito<sup>92</sup>.

Portanto, se a tutela cautelar é instrumento de algo, ela somente pode ser um meio para garantir a viabilidade de obtenção da tutela do direito ou para assegurar uma situação jurídica que possa ser tutelada, dependendo do caso imobiliário. Aliás, se a tutela cautelar fosse considerada instrumento do processo imobiliário, ela só poderia ser um instrumento do processo que, em última instância, concede a posse ou a propriedade da tutela do direito material. No entanto, quem entende que a ação depende da tutela do direito material pode facilmente confundir a tutela destinada a assegurar a tutela do direito material com a tutela do próprio processo<sup>93</sup>.

Existe uma possibilidade de misturar os conceitos e confundir as medidas necessárias para garantir o direito substantivo com as medidas relacionadas ao andamento do processo. Isso pode acontecer porque, em certos casos, para proteger ou assegurar um direito material, é preciso recorrer ao processo judicial. Nesse contexto, é importante entender que existem aspectos específicos do processo que são fundamentais para garantir a efetividade da tutela do

---

<sup>89</sup> RIBEIRO, Marcelo. Op.cit.

<sup>90</sup> RIBEIRO, Marcelo. Op.cit.

<sup>91</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit.

<sup>92</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op. Cit., 2021, p. 282.

<sup>93</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit.

direito material, para que se possa adotar as medidas adequadas em cada caso e garantir uma justa resolução dos litígios<sup>94</sup>.

Essa expressão - tutela do direito material - refere-se às medidas legais ou judiciais destinadas a proteger ou assegurar um direito substantivo. É a garantia de que o direito em questão será efetivamente cumprido ou respeitado. Por outro lado, a expressão - tutela do processo - diz respeito às medidas tomadas no âmbito do processo judicial para garantir o seu correto andamento e a justa resolução do litígio, envolve aspectos como o direito ao contraditório, à ampla defesa, à produção de provas, entre outros<sup>95</sup>.

### 2.3.1 Poder Geral de Cautela e a Cautelar Antecedente

A tutela cautelar, como a primeira forma de proteção emergencial abordada de maneira ampla e genérica pela legislação brasileira, ganhou considerável destaque no Código de Processo Civil Brasileiro de 1973, o legislador dedicou um livro inteiro à medida cautelar (Livro III - DO PROCESSO CAUTELAR, Título Único - DAS MEDIDAS CAUTELARES), contendo 94 artigos e seus respectivos parágrafos, do art. 798 ao art. 889, no qual estavam estabelecidos diferentes tipos de procedimentos especiais, alguns dos quais não eram estritamente cautelares.

Naquele código, o legislador, já havia conferido ao juiz o chamado “poder geral de cautela”, que consistia na faculdade de determinar medidas provisórias consideradas apropriadas quando existisse um receio fundamentado de que uma das partes causasse grave lesão ao direito da outra parte, de difícil reparação, antes do julgamento da lide (conflito jurídico)<sup>96</sup>.

O poder geral de cautela se encontra consagrado no art. 798 do CPC73<sup>97</sup> e confere ao juiz a autoridade para conceder medidas não previstas de forma específica na legislação processual, além das medidas cautelares típicas. A razão para o estabelecimento desse poder

<sup>94</sup> ASSIS, Araken de. **Processo Civil brasileiro**, volume III: parte geral: institutos fundamentais - II. 3 ed. rev. São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 335.

<sup>95</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit.

<sup>96</sup> ZAVASCKI, Teori Albino. **Antecipação da tutela**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

<sup>97</sup> “Art. 798. Além dos procedimentos cautelares específicos, que este Código regula no Capítulo II deste Livro, poderá o juiz determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação. Art. 799. No caso do artigo anterior, poderá o juiz, para evitar o dano, autorizar ou vedar a prática de determinados atos, ordenar a guarda judicial de pessoas e depósito de bens e impor a prestação de caução.” (CPC73).

decorre da impossibilidade de antecipar todas as situações de risco que podem surgir durante o processo<sup>98</sup>.

Nesse sentido, é necessário que o juiz tenha a capacidade de conceder medidas mesmo que elas não estejam expressamente previstas na lei processual. Esse poder tem como objetivo assegurar a efetividade da prestação jurisdicional nos casos em que não exista uma medida cautelar típica adequada. Trata-se de um poder subsidiário, que complementa o sistema, evitando que fiquem desprotegidas as situações para as quais o legislador não previu medidas cautelares específicas<sup>99</sup>.

Há um debate doutrinário acerca do poder geral de cautela se elas limitavam apenas a garantir a efetividade do processo, restritas a esse propósito, ou se poderiam incluir também providências que antecipassem o próprio direito material alegado pela parte interessada. Discutiu-se amplamente a legitimidade, no âmbito do processo cautelar, das chamadas medidas cautelares satisfativas<sup>100</sup>.

Essa controvérsia dizia respeito à natureza e ao objetivo das medidas cautelares. Enquanto alguns entendiam que essas medidas cautelares deveriam se restringir à garantia da efetividade do processo, ou seja, assegurando a conservação de bens ou a produção de provas, outros defendiam que elas poderiam ir além e antecipar parcialmente o próprio direito material, proporcionando uma satisfação provisória ao requerente. Essa discussão se concentrava na análise da finalidade e dos limites das medidas cautelares no processo, o que gerava diferentes interpretações e divergências na doutrina<sup>101</sup>.

Dessa forma, o debate em torno do poder geral de cautela no antigo Código de Processo Civil brasileiro era acerca da extensão dos poderes conferidos ao juiz para determinar medidas provisórias, abrangendo tanto aspectos processuais de garantia quanto medidas que pudessem antecipar parcialmente o direito material<sup>102</sup>.

Ainda sob a perspectiva do CPC73, a tutela cautelar era considerada independente e conduzida através de um procedimento separado. Nesse sentido, afirma-se que o procedimento cautelar tinha uma natureza fundamentalmente instrumental e não tinha como objetivo proteger diretamente o direito em questão no processo principal, mas sim garantir a sua eficácia. O foco era assegurar a segurança por si só, limitando-se a garantir a efetividade e

---

<sup>98</sup> BEDAQUE, José Roberto dos Santos. Op.cit.

<sup>99</sup> BEDAQUE, José Roberto dos Santos. Op. cit.

<sup>100</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op. cit.

<sup>101</sup> AURELLI, Arlete Inês. Op. cit.

<sup>102</sup> AURELLI, Arlete Inês. Op. cit.

utilidade do resultado almejado pelas outras formas de proteção, sejam elas de conhecimento ou satisfação<sup>103</sup>.

No antigo Código, foram estabelecidas duas abordagens em relação às medidas cautelares. A primeira referia-se à existência de medidas cautelares propriamente ditas, que podiam ser nomeadas ou não, caracterizadas como medidas preventivas baseadas em uma avaliação sumária, dependentes de um processo principal e capazes de evitar a ocorrência de danos. A segunda de que haviam medidas satisfativas autônomas, que, por opção legislativa, eram submetidas ao processo cautelar previsto no próprio código<sup>104</sup>.

Quanto às técnicas cautelares, o sistema de medidas era composto por duas, uma delas estava inserida no poder geral do juiz, que tinha como requisitos genéricos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, conferindo ampla liberdade ao juiz para ajustar e/ou conceder a medida cautelar necessária ao caso concreto. E, a outra técnica era mais restrita, limitada por requisitos e parâmetros estabelecidos previamente pelo legislador. Ou seja, poder geral de cautela e medidas cautelares típicas ou nomeadas<sup>105</sup>, respectivamente.

Mas as críticas surgiram, especialmente diante da grande divergência existente sobre a possibilidade de sua concessão quando os requisitos específicos (previstos para aquela medida cautelar típica) não estavam preenchidos, mas os requisitos “gerais” de aparência do bom direito e perigo da demora estavam presentes para a medida cautelar não nomeada ou atípica. Essa questão influenciou as reflexões sobre a reforma do sistema processual civil, culminando na entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, que trouxe alterações significativas em relação à tutela cautelar e à antecipação de tutela<sup>106</sup>.

Adveio o Código de Processo Civil de 2015 para estancar as críticas e divergências quanto à tutela cautelar, mas o fez de forma mais concisa e em conjunto com a antecipação de tutela (art. 305 ao art. 310 do CPC15). Cujo objetivo da tutela cautelar era assegurar o adequado funcionamento do sistema judicial, de forma a evitar que as decisões judiciais se tornem meras declarações sem eficácia prática. Servia como uma medida de precaução sem intenção de satisfazer diretamente a pretensão em si, mas sim de viabilizar sua satisfação, protegendo-a de situações de perigo que possam prejudicá-la até que a demanda final seja resolvida.

A principal característica da tutela cautelar antecedente é sua não satisfatividade.

---

<sup>103</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Op.cit.

<sup>104</sup> MITIDIERO, Daniel. Op.cit.

<sup>105</sup> Aquelas previstas de forma específica na lei, mais precisamente nos artigos 813 a 889 do CPC73.

<sup>106</sup> MITIDIERO, Daniel. Op.cit.

Com base no artigo 273 do CPC73, podemos definir medida antecipatória como aquela em que o juiz antecipa, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial. Ao identificar, dentro do conjunto de medidas de tutela provisória, aquelas que apresentam essas características, podemos distingui-las das demais, que estão sujeitas ao regime do processo cautelar, mesmo que seja por meio de exclusão<sup>107</sup>.

A ideia de uma medida cautelar prévia ao processo principal foi mantida no CPC15, sendo denominada de procedimento cautelar antecedente. Esse procedimento tem como finalidade: a) antecipar temporariamente a eficácia da tutela definitiva cautelar, a proporcionar uma proteção provisória dos direitos antes da decisão final; b) garantir a futura eficácia da tutela definitiva satisfativa, ou seja, assegurar que a decisão final do processo principal seja cumprida e que os direitos sejam efetivamente satisfeitos<sup>108</sup>.

Sempre que houver necessidade de tomar medidas cautelares prévias, as medidas cautelares preparatórias, é possível fazer por meio de uma ação cautelar autônoma. Qualquer medida cautelar pode ser adotada para preservar um direito ameaçado por danos irreparáveis ou de difícil reparação. Porém, não é possível estabilizar os efeitos da tutela cautelar, pois é imprescindível ingressar com uma ação cujo objetivo é de obter a tutela satisfativa após a implementação das medidas cautelares preparatórias, caso contrário, tais medidas correm o risco de se tornarem ineficazes, podendo resultar no encerramento do processo sem uma decisão de mérito (conforme estabelecido no artigo 309, inciso I, CPC15<sup>109</sup>).

Como o código anterior, o novo código não prevê a contagem do prazo para a proposição da ação buscando a tutela satisfativa quando a medida cautelar é indeferida, ou quando a liminar não é solicitada. Mas, devido à ligação com a tutela satisfativa, quando deferida a liminar, a partir da decisão que concede a medida cautelar, há um prazo de trinta dias para a proposição da ação buscando a tutela satisfativa (art. 308 CPC15<sup>110</sup>).

---

<sup>107</sup> ZAVASCKI, Teori Albino. Op.cit.

<sup>108</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. Op. Cit.

<sup>109</sup> “Art. 309. Cessa a eficácia da tutela concedida em caráter antecedente, se: I - o autor não deduzir o pedido principal no prazo legal; II - não for efetivada dentro de 30 (trinta) dias; III - o juiz julgar improcedente o pedido principal formulado pelo autor ou extinguir o processo sem resolução de mérito. Parágrafo único. Se por qualquer motivo cessar a eficácia da tutela cautelar, é vedado à parte renovar o pedido, salvo sob novo fundamento.” (CPC15).

<sup>110</sup> “Art. 308. Efetivada a tutela cautelar, o pedido principal terá de ser formulado pelo autor no prazo de 30 (trinta) dias, caso em que será apresentado nos mesmos autos em que deduzido o pedido de tutela cautelar, não dependendo do adiantamento de novas custas processuais. §1º O pedido principal pode ser formulado conjuntamente com o pedido de tutela cautelar. §2º A causa de pedir poderá ser aditada no momento de formulação do pedido principal. §3º Apresentado o pedido principal, as partes serão intimadas para a audiência de conciliação ou de mediação, na forma do art. 334, por seus advogados ou pessoalmente, sem necessidade de nova citação do réu. § 4º Não havendo autocomposição, o prazo para contestação será contado na forma do art. 335.” (CPC15).

Caso o autor tenha solicitado uma tutela satisfativa em vez de uma tutela cautelar, o juiz considerará o pedido como se fosse uma tutela satisfativa, seguindo as disposições do artigo 301<sup>111</sup>. Nesse caso, o juiz também perguntará à parte desde o início se deseja que os efeitos da tutela, se concedida, sejam estabilizados (de acordo com o princípio da fungibilidade). Essa abordagem é análoga ao disposto no artigo 303, §5º, do CPC15<sup>112</sup>.

Pelo artigo 305 do CPC15<sup>113</sup>, a petição inicial deve apresentar a descrição da disputa e seus fundamentos, juntamente com uma breve exposição do direito que se busca garantir e o risco decorrente da demora na obtenção de um resultado efetivo no processo.

Das causas de cessão, previstas no art. 309, vale ressaltar: (I) está relacionada à perda do prazo de trinta dias para apresentar o pedido principal - devido à ausência do *periculum in mora*, o que justifica a extinção do processo; (II) falta de atenção ao requisito de urgência expresso pelo termo *fumus boni iuris* - ocorre quando a medida cautelar, mesmo concedida, deixa de ser executada dentro do prazo de trinta dias; (III) o julgamento de improcedência do pedido principal ou a extinção do processo sem resolução do mérito - uma vez que o juízo formado para a concessão da medida cautelar baseia-se apenas na probabilidade.

Além das situações previstas no artigo 309, existem outras circunstâncias que podem justificar a revogação da medida cautelar e o término de seus efeitos. A modificação das circunstâncias fáticas que serviram de base para sua concessão, é uma delas. Nas medidas cautelares, está implícita a cláusula *rebus sic stantibus*, permitindo sua alteração ou revogação caso ocorra uma mudança nas circunstâncias de fato ou nas provas desde a concessão da medida<sup>114</sup>.

Uma disposição relevante é estabelecida no parágrafo único do artigo 309, que proíbe a parte de renovar o pedido de tutela cautelar caso sua eficácia tenha cessado, a menos que haja um novo fundamento. Assim, se a medida cautelar perdeu sua eficácia, o demandante não poderá apresentar novamente o mesmo pedido, a menos que exista uma nova justificativa (uma nova causa de pedir)<sup>115</sup>.

---

<sup>111</sup> “Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguarção do direito.” (CPC15).

<sup>112</sup> “Art. 303. Nos casos em que a urgência for contemporânea à propositura da ação, a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com a exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo. [...] § 5º O autor indicará na petição inicial, ainda, que pretende valer-se do benefício previsto no caput deste artigo.” (CPC15).

<sup>113</sup> “Art. 305. A petição inicial da ação que visa à prestação de tutela cautelar em caráter antecedente indicará a lide e seu fundamento, a exposição sumária do direito que se objetiva assegurar e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Parágrafo único. Caso entenda que o pedido a que se refere o caput tem natureza antecipada, o juiz observará o disposto no art. 303.” (CPC15).

<sup>114</sup> AURELLI, Arlete Inês. Op.cit.

<sup>115</sup> MAZZINI, Paulo Guilherme. Op.cit.

No que diz respeito à tutela cautelar antecedente, o artigo 310 estabelece que o indeferimento da tutela cautelar não impede que a parte formule o pedido principal, nem afeta o julgamento desse pedido, exceto se o motivo do indeferimento for a constatação de decadência ou prescrição. Isso reconhece a independência entre a tutela cautelar e a tutela satisfativa pretendida no pedido principal.

## 2.4 TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA

Embora as medidas cautelares e as antecipatórias desempenhem uma função constitucional semelhante e compartilhem características comuns, elas são tecnicamente distintas. A identificação de suas diferenças se torna relevante devido à autonomia de regime processual e procedimental atribuída a cada uma pelo legislador<sup>116</sup>.

Agora vejamos, “toda a norma que visa solucionar colisão de direitos acarreta, em alguma medida, limitações à concretização dos direitos colidentes”<sup>117</sup>. Essa citação extraída do livro de Teori Zavascki confirma que a introdução da figura antecipatória ao mesmo tempo que representou um avanço notável em nosso sistema legal pelo art. 273 do Código de Processo Civil de 1973<sup>118</sup>, com solução de conflitos urgentes, também resultou em certas restrições na efetivação dos direitos em conflito, ao limitar o direito à segurança jurídica, garantido pelo artigo 5º, inciso LIV, da Constituição.

Essa alteração legislativa, pela Lei 8.952/1994, ao alterar o dispositivo do CPC73 (art. 273), não se limitou apenas a uma mudança em um único dispositivo legal, pois a introdução da possibilidade de antecipação dos efeitos da tutela para a maioria das ações e processos trouxe transformações significativas para o sistema processual brasileiro.

Anteriormente, o sistema processual seguia a lógica de que era necessário um exame aprofundado e uma decisão final de mérito antes que os efeitos pudessem ser produzidos, regido pela necessidade de uma cognição exauriente e uma decisão final de mérito (definitiva)<sup>119</sup>. No entanto, com a antecipação de tutela, essa lógica foi alterada, permitindo, de forma excepcional, mas para a maioria dos casos, a concessão de uma tutela provisória com base em uma análise sumária dos fatos, que teria efeitos imediatos.

---

<sup>116</sup> ZAVASCKI, Teori Albino. Op.cit.

<sup>117</sup> ZAVASCKI, Teori Albino. Op.cit.

<sup>118</sup> “Art. 273. O juiz poderá, a pedido da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, havendo prova inequívoca, convença-se da verossimilhança da alegação e: I - exista fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.” (CPC73).

<sup>119</sup> RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Op.cit.

A técnica antecipatória pode ser aplicada de duas formas: integralmente, quando todos os efeitos pretendidos são antecipados, ou parcialmente, quando apenas uma parte dos efeitos é adiantada. Dessa forma, o juiz assume uma posição preliminar sobre o mérito da causa antes da conclusão do processo.

A principal finalidade da antecipação é permitir que o autor desfrute imediatamente dos benefícios que, de outra forma, só seriam obtidos após um longo processo e um período considerável de tempo: seja após uma sentença que excepcionalmente tenha eficácia imediata (ou seja, cujo recurso de apelação não seja recebido com efeito suspensivo), seja após o julgamento da apelação ou mesmo após o trânsito em julgado<sup>120</sup>.

É possível dizer que, não apenas o autor, inclusive o réu, ou as partes interessadas, podem requerer, para satisfazer seu direito antes do desfecho do processo, uma vez que pode ser concedida mediante um incidente processual, ou uma questão jurídica que surge durante o andamento do processo principal. Essa medida é posteriormente confirmada no desfecho do processo, caso sua adequação e pertinência sejam comprovadas.

Ao mencionar especificamente a técnica antecipatória da tutela de urgência antecipada está se referindo a uma medida que busca assegurar a efetividade das decisões judiciais, uma vez que tal previsão para processos imobiliários já havia em situações em que medidas temporárias, como liminares, eram concedidas imediatamente com base em leis específicas. Por exemplo, em casos de despejo e reintegração de posse, a posse do bem disputado, ou parte dela, poderia ser concedida imediatamente, mesmo antes da conclusão do processo.

A flexibilidade proporcionada pela técnica antecipatória permite que sejam tomadas medidas rápidas e eficazes para assegurar a proteção dos direitos em disputa. Ao conceder essa antecipação em instâncias superiores, como os tribunais, reforça-se a importância e a abrangência desse instrumento no sistema jurídico brasileiro. Assim, a antecipação de tutela pode ser utilizada de acordo com a necessidade e a urgência do caso, por isso se vê, na maioria das vezes, sendo aplicada no início do procedimento. No entanto, também pode ser concedido em instâncias superiores, como tribunais de segunda instância e tribunais superiores, conforme já previsto nas súmulas 634 e 635 do Supremo Tribunal Federal (STF)<sup>121</sup>. Isso significa que a aplicação dessa técnica pode ocorrer em diferentes fases do

---

<sup>120</sup> MAZZINI, Paulo Guilherme. Op.cit.

<sup>121</sup> As Súmulas 634 e 635 do Supremo Tribunal Federal (STF), publicadas em 2003, estabelecem as competências relacionadas à concessão de medidas cautelares em recursos extraordinários pendentes de juízo de admissibilidade na origem. Essas súmulas foram elaboradas antes do Código de Processo Civil de 2015 e devem ser interpretadas levando em consideração o contexto anterior à reforma processual. **Súmula 634** *Não compete ao Supremo Tribunal Federal conceder medida cautelar para dar efeito suspensivo a recurso extraordinário que ainda não foi objeto de juízo de admissibilidade na origem.* Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=202>. **Súmula 635** *Cabe ao*

processo, antecedente e incidental, dependendo das circunstâncias e da análise específica do caso.

Porque não dizer que a marca da tutela antecipada é o tempo. A necessidade *versus* segurança, efetividade e segurança jurídica, são os pontos conflitantes da antecipação provisória. Esses direitos fundamentais entram em conflito e de impossível convivência plena e simultânea entre eles. Nesse jogo, o princípio da necessidade desempenha um papel crucial na formulação de regras legislativas. Para tanto, a opção feita pelo legislador ao adotar a antecipação provisória do bem reivindicado revelou de forma clara uma relação específica de prevalência do direito fundamental à efetividade do processo sobre o direito à segurança jurídica.

Diante dessa realidade, torna-se necessário encontrar uma solução que concilie de forma prática e eficiente os interesses em jogo. Reconhece-se que a busca pela efetividade do processo, ou seja, a garantia de uma pronta e adequada solução para as demandas, assume uma importância superior, mesmo que temporariamente, em relação à segurança jurídica.

Essa opção legislativa reflete a necessidade de conferir maior agilidade e eficiência ao sistema processual, permitindo que o autor obtenha uma resposta rápida e satisfatória às suas pretensões. Ao conceder a antecipação provisória do bem reclamado, o sistema jurídico visa garantir a eficácia do processo e proporcionar uma solução justa diante das circunstâncias específicas de cada caso.

Essa escolha, de adotar a antecipação provisória como técnica de solução, ressalta a necessidade de encontrar um equilíbrio entre a proteção dos direitos das partes envolvidas e a celeridade na prestação jurisdicional, buscando alcançar uma solução adequada e justa para todos os envolvidos no processo.

Aqui, embora já mencionado, é preciso ressaltar que a tutela antecipada é diferente da tutela cautelar, ainda que difícil distinguir, estão no Código vigente em dispositivos diversos, cada instituto com suas características e finalidades específicas, a tutela antecipada e a tutela cautelar são institutos complementares, porém distintos, que permitem ao autor do processo obter uma proteção imediata ou uma satisfação antecipada de seu direito, levando em consideração as circunstâncias e os requisitos legais estabelecidos.

Lembrando que a tutela cautelar tem como objetivo assegurar a utilidade do processo principal, ou seja, garantir que a decisão final a ser proferida pelo juiz seja efetiva, é

desprovida de caráter satisfativo, não busca a satisfação imediata do direito em disputa, mas sim a proteção dos interesses das partes até o desfecho do processo. Por outro lado, a tutela antecipada tem como finalidade adiantar os efeitos da decisão de mérito, quer dizer, conceder ao autor do processo os benefícios que ele obteria apenas ao final do processo, busca uma satisfação imediata do direito, proporcionando ao autor uma vantagem antecipada antes da decisão final. Afirma-se que a tutela antecipada está situada entre a tutela cautelar e a decisão de mérito, permitindo que se obtenha uma resposta favorável de forma mais rápida e eficiente<sup>122</sup>.

#### **2.4.1 Tutela de Urgência Antecipada Antecedente e Estabilização**

Partindo para leitura dos dispositivos que contemplam o procedimento da tutela antecipada requerida em caráter antecedente - arts. 303 e 304 do capítulo II do CPC15 - extrai-se o instituto da estabilização, momento em que o legislador tornou autônomo um procedimento de juízo sumário com propósito de conduzir a tutela urgente satisfativa nos casos em que a “urgência for contemporânea à propositura da ação”. Vislumbra-se que o objetivo principal foi de automatizar a tutela antecipada e introduzir o mecanismo de estabilização ao ordenamento processual brasileiro.

A estabilização da tutela antecipada é um instituto processual que possui uma abordagem específica no capítulo “Do procedimento da tutela antecipada requerida em caráter antecedente”, diferentemente das disposições gerais da matéria. É importante ressaltar que a estabilização não se aplica à tutela cautelar, mas sim à tutela antecipada concedida em caráter antecedente<sup>123</sup>. Essa distinção é justificada pelo fato de que as medidas cautelares não têm como objetivo fornecer às partes a satisfação imediata do bem jurídico pretendido, mas sim preservar o andamento regular do processo.

A estabilização da tutela antecipada diz respeito à manutenção dos efeitos da medida concedida antecipadamente, mesmo sem uma confirmação posterior por meio de uma decisão final que analise todos os aspectos da causa. Em outras palavras, permite que os efeitos da decisão antecipada sejam preservados mesmo antes da análise completa das provas apresentadas no processo<sup>124</sup>.

---

<sup>122</sup> DIAS, Jean Carlos. **Tutelas provisórias no novo CPC**: tutelas de urgência: tutela de evidência. 2 ed. ver e atual – Salvador: Juspodivm, 2008. p. 52.

<sup>123</sup> RIBEIRO, Marcelo. Op.cit.

<sup>124</sup> Citação extraída de estudo anterior realizado em coautoria - SCHMITT, Francine Sgnaolin; STEFFLER, Luan Eduardo. Estabilização da tutela antecipada antecedente: a natureza jurídica de seus efeitos e a (in)existência de coisa julgada. **RePro**, São Paulo, v. 46, n. 318, p. 187-205, ago. 2021.

No Brasil, a adoção do instituto no sistema jurídico foi fortemente influenciada pelo sistema franco-italiano. A concepção nasce do uso de *référés* na França e da tutela cautelar de instrumentalidade atenuada na Itália, com o claro objetivo de romper com a conexão necessária entre a concessão antecipada de medidas de urgência e o julgamento completo e exaustivo do mérito da causa<sup>125</sup>.

Nos sistemas jurídicos mencionados, os provimentos sumários possuem uma característica peculiar de prolongada eficácia, sendo considerados como provimentos de “eficácia indefinidamente prorrogada”. No entanto, estão sujeitos a revisão ou absorção por uma sentença de mérito, assim como todos os provimentos sumários, mantendo sua natureza provisória. Tanto no sistema de *référés* francês quanto nos provimentos cautelares italianos, há uma certa mitigação da instrumentalidade, uma vez que esses provimentos provisórios podem ser substituídos a qualquer momento por um provimento definitivo ou principal. Vale ressaltar que a legislação processual nesses países não estabelece prazos para que tal substituição ocorra<sup>126</sup>.

A possibilidade de estabilização da tutela antecipada no sistema jurídico brasileiro ganhou força, em grande medida, devido aos estudos conduzidos por Ada Pellegrini Grinover. Em 1997, ela redigiu uma proposta de emenda ao Código de Processo Civil de 1973, sugerindo modificações nos parágrafos 3º e 5º do artigo 273, que tratava das tutelas antecipadas, e acrescentando os parágrafos 6º, 7º e 8º ao dispositivo. Essas alterações, em essência, estabeleciam que as tutelas antecipadas deveriam se sujeitar às execuções provisórias previstas na execução de sentenças não transitadas em julgado e, caso não fossem contestadas pelo réu, seriam convertidas em sentenças de mérito<sup>127</sup>.

Só em 2005, os estudos sobre o assunto foram retomados por meio de uma extensa pesquisa conduzida em conjunto com professores renomados de onze países, incluindo Alemanha, Bélgica, Espanha, França, Itália e Áustria. Ada Pellegrini Grinover voltou a defender a implementação da estabilização da tutela antecipada no direito processual brasileiro, dessa vez por meio de um projeto assinado por José dos Santos Bedaque, Kazuo Watanabe e Luiz Guilherme Marinoni. A proposta sustentava que, uma vez que a decisão estivesse encerrada, a tutela antecipada seria concedida, e a parte interessada teria apenas a

---

<sup>125</sup> BONATO, Giovanni. **A Estabilização da Tutela Antecipada de Urgência no Código de Processo Civil Brasileiro de 2015** (Uma Comparação Entre Brasil, França e Itália). *Revista de Processo*, vol. 273. nov/2017, p. 191-253.

<sup>126</sup> JOMMI, Alessandro. **Il référé provision: ordinamento francese e devoluzione della tutela somaria anticipatoria in Itália**. Torino: G. Giappichelli, 2005. p. 71-72.

<sup>127</sup> GRINOVER, Ada Pellegrini. Proposta de alteração do Código de Processo Civil. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 86, abr.- jun. 1997.

opção de propor a ação de conhecimento, sendo que a falta de proposição não afetaria a decisão proferida<sup>128</sup>.

Veja mais, a proposta de alteração não obteve sucesso e foi arquivada em 7 de março de 2007, por decisão da relatora Ideli Salvatti, que a considerou inconveniente naquele momento. As ideias relacionadas à estabilização da tutela antecipada ressurgiram posteriormente na parte final do anteprojeto do Código de Processo Coletivo - PL 5139/2009 e também foram abordadas no projeto do Código de Processo Civil de 2015.

Foi então, no CPC15 que restou introduzida uma importante inovação no artigo 304<sup>129</sup>, que diz respeito à estabilização da tutela antecipada. Conforme estabelecido, uma vez concedida a tutela de urgência antecipada em caráter antecedente e tendo ocorrido sua estabilização, mesmo que o processo seja extinto sem o julgamento do mérito, a decisão que concedeu a tutela continua produzindo efeitos. Isso permite às partes a oportunidade de propor uma nova ação para revisar, alterar ou anular a tutela satisfativa que foi deferida. Em suma, a estabilização da tutela antecipada estabelece a persistência dos efeitos da decisão mesmo após o término do processo original, facultando às partes a busca por um novo processo para discutir, modificar ou invalidar a medida satisfatória que foi anteriormente concedida<sup>130</sup>.

O legislador nacional demonstrou influências claras do modelo franco-italiano ao tratar do artigo 304 e seus primeiros parágrafos, relacionadas aos *référés* e à tutela cautelar de instrumentalidade atenuada. Houve uma quebra da conexão estrita entre a concessão antecipada de medidas de urgência e o julgamento pleno e exaustivo do mérito, criando uma convergência entre os três sistemas jurídicos. Assim, um provimento sumário provisório, baseado na urgência e com caráter antecipatório, é dotado de efeitos abrangentes e sem limitação temporal. No entanto, qualquer uma das partes ainda tem a possibilidade de

---

<sup>128</sup> GRINOVER, Ada Pellegrini. Tutela Jurisdicional diferenciada: a antecipação e sua estabilização: **Revista de Processo**, São Paulo, v.121, jun. 2005.

<sup>129</sup> “Art. 304. A tutela antecipada, concedida nos termos do art. 303, torna-se estável se da decisão que a conceder não for interposto o respectivo recurso. § 1º No caso previsto no caput, o processo será extinto. § 2º Qualquer das partes poderá demandar a outra com o intuito de rever, reformar ou invalidar a tutela antecipada estabilizada nos termos do caput. § 3º A tutela antecipada conservará seus efeitos enquanto não revista, reformada ou invalidada por decisão de mérito proferida na ação de que trata o § 2º. § 4º Qualquer das partes poderá requerer o desarquivamento dos autos em que foi concedida a medida, para instruir a petição inicial da ação a que se refere o § 2º, prevento o juízo em que a tutela antecipada foi concedida. § 5º O direito de rever, reformar ou invalidar a tutela antecipada, previsto no § 2º deste artigo, extingue-se após 2 (dois) anos, contados da ciência da decisão que extinguiu o processo, nos termos do § 1º. § 6º A decisão que concede a tutela não fará coisa julgada, mas a estabilidade dos respectivos efeitos só será afastada por decisão que a revir, reformar ou invalidar, proferida em ação ajuizada por uma das partes, nos termos do § 2º deste artigo.” (CPC15).

<sup>130</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Op.cit.

questionar o conteúdo desse provimento sumário ao propor uma ação completa de cognição plena e exaustiva<sup>131</sup>.

Ademais, a técnica de estabilização da tutela tem como objetivo principal “tornar eventual e facultativo o exercício da cognição exauriente para dirimir o conflito submetido a jurisdição, sumarizando-se, a um só tempo, a cognição e o procedimento”<sup>132</sup>. Nesse sentido, o fundamento desse instituto processual reside em evitar a necessidade de debater uma questão que, diante da conduta do réu, já não gera mais controvérsia, ao mesmo tempo em que confere eficácia a uma decisão interna de um processo que é encerrado sem resolução do mérito. Se a estabilidade da tutela antecipada é o resultado da inércia da parte demandada, tal pagamento só ocorre porque fica evidente que a tutela não contestada produz efeitos para além do processo em que foi concedida.

Há um ponto de controvérsia relacionado ao meio processual capaz de impedir a estabilização da tutela antecipada solicitada de forma antecedente. Uma parte da doutrina e da jurisprudência admite a possibilidade de que, uma vez citado ou intimado para recorrer da decisão que concede a tutela antecipada antecedente contra ele, o réu possa se opor utilizando outros meios, como a apresentação de contestação com base no artigo 218, parágrafo 4º, do CPC15<sup>133</sup>. Dessa forma, a manifestação do réu em primeira instância tem o mesmo efeito que a interposição de um recurso, evitando a estabilização dos efeitos da tutela e permitindo que o processo prossiga em busca de uma análise exaustiva do mérito<sup>134</sup>. Segundo essa visão, o recurso é um ônus e não uma obrigação processual<sup>135</sup> para exercer o direito de defesa, e a interpretação literal do dispositivo não se coaduna com uma concepção adequada do devido processo legal<sup>136</sup>.

Embora o artigo 304 do CPC15 mencione a “interposição do respectivo recurso”, a opção mais adequada no atual cenário processual, pautado pelos princípios da Constituição

---

<sup>131</sup> BONATO, Giovanni. Op.cit.

<sup>132</sup> SICA, Heitor Vitor Mendonça. **Doze problemas e onze soluções quanto à chamada estabilização da tutela antecipada**. In: Didier Jr, Fredie; FREIRE, Alexandre; MACÊDO, Lucas Buril de; PEIXOTO, Ravi (orgs). Procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório. Coleção Novo CPC – Doutrina Seleccionada. 2. ed. Salvador: Juspodivm, v. 4, 2016. p. 236.

<sup>133</sup> RIBEIRO, Marcelo. Op. Cit.

<sup>134</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Manual do processo Civil**. 4 ed. São Paulo: RT, 2019.

<sup>135</sup> O Superior Tribunal de Justiça (STJ), por meio de suas câmaras, adotou duas abordagens distintas em relação a esse tema. No entanto, uma terceira posição foi estabelecida, afirmando que a palavra "recurso" deve ser interpretada como "efetivamente recurso". No voto vencedor proferido pela ministra Regina Helena Costa, foi destacado que não seria adequado sustentar que a estabilização somente ocorreria quando a parte ré não apresentasse nenhuma resistência. Tal argumento, além de ampliar a hipótese prevista para esse fim, poderia esvaziar o instituto da estabilização e desconsiderar a preclusão, que já está profundamente arraigada na cultura jurídica.

<sup>136</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Op.cit.

Federal, é estender os meios de impugnação<sup>137</sup>. Dessa forma, a estabilização da tutela antecipada somente ocorrerá caso o réu não utilize nenhum meio de impugnação, ou seja, permaneça inerte. Essa abordagem busca garantir uma maior conformidade com os princípios constitucionais e a preservação do direito de defesa das partes envolvidas no processo.

Essa perspectiva considera a importância da economia processual.

Além disso, diversos requisitos devem ser preenchidos para que a tutela antecipada alcance a estabilização. Giovanni Bonato identifica algumas condições que devem estar presentes de forma cumulativa: I) O provimento inicial deve ter deferido o pedido formulado; II) Esse provimento deve ser de natureza liminar, proferido no início do processo, sem a prévia instauração do contraditório; III) A parte contrária não se manifestar contra o provimento; IV) O autor - de acordo com uma interpretação defendida por parte da doutrina - deve ter feito um pedido expresse para a aplicação do instituto da estabilização no mesmo ato introdutório<sup>138</sup>. Contudo, existem aqueles que defendem a identificação de apenas três condições para a ocorrência da estabilização da tutela antecipada: I) a presença de um pedido expresse do autor requerendo a estabilização; II) o deferimento da medida em caráter liminar; e III) a ausência de manifestação pelo réu contra a decisão que concedeu a tutela provisória<sup>139</sup>.

Ainda assim, pode-se concluir que a melhor abordagem a ser adotada é a de que a estabilização da tutela antecipada antecedente não depende de um pedido expresse do autor, pois ao formular um pedido de tutela antecipada antecedente, o autor já está implicitamente ratificando a possibilidade de os efeitos da tutela se estabilizarem caso o réu não conteste tal medida, o propósito da estabilização é deixar claro para o réu que, caso ele não conteste a medida provisória desfavorável, ele suportará os efeitos da mesma, o que não ocorre de forma clara nessas situações mencionadas.

Indubitavelmente, a estabilização da tutela antecipada antecedente constitui uma penalidade pela inatividade do réu. Caso ele se oponha ao pedido do autor, desde que

---

<sup>137</sup> No entanto, a visão adotada pela Terceira Turma do STJ, sob a relatoria do Ministro Marco Aurelio Belizze, apresentou uma interpretação sistemática e fundamentada do instituto. De acordo com essa turma, a estabilização da tutela antecipada só ocorrerá se não houver qualquer tipo de impugnação por parte da parte contrária. Caso contrário, haveria o risco de incentivar a interposição de recursos de agravo de instrumento, gerando uma sobrecarga desnecessária nos tribunais. Além disso, seria possível o ajuizamento de uma ação autônoma, conforme previsto no artigo 304, parágrafo 2º, do CPC15, com o objetivo de revisar, reformar ou invalidar a tutela antecipada que tenha sido estabilizada. (REsp 1.760.966/SP, Rel. Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018 e REsp 1797365/RS, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, Rel. p/ Acórdão Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/10/2019, DJe 22/10/2019).

<sup>138</sup> BONATO, Giovanni. Op. Cit.

<sup>139</sup> COSTA, Rosalina Moitta Pinto da; CURVELO, Yasmin Araújo. A estabilização da tutela antecipatória suas controvérsias e a possibilidade de modificação da decisão antecipatória após o transcurso in albis do prazo de dois anos, **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Rio de Janeiro, ano 12 v. 19, n. 3, 2018.

dentro do prazo para interpor um recurso ou qualquer outro meio de impugnação que demonstre sua discordância, a estabilização dos efeitos da tutela antecipada antecedente ficará comprometida<sup>140</sup>.

Acerca da efetividade da estabilização, Hermes Zaneti Jr. e Gustavo Mattedi Reggiani apresentaram uma estatística bem interessante da Comarca do Estado do Espírito Santo na qual a justiça estadual tem aplicado a nova técnica com resultados muito positivos. Sustentaram que a estabilização, se bem aplicada, garante ao mesmo tempo a efetividade e a segurança jurídica<sup>141</sup>.

Em análise a esse artigo supracitado, pensando a partir dos novos modelos de economia comportamental (Análise Econômica do Direito - AED), a tutela antecipada antecedente e sua estabilização funcionam como um encorajamento (*nudge*) para que o conflito se estabilize após a decisão do Juiz. Como uma espécie de estímulo às escolhas procedimentais inteligentes que permitem a obtenção de resultados mais efetivos sem necessariamente reduzir a liberdade das partes.

O que se vê, são mecanismos de aceleração da justiça, visando o atendimento dos interesses dos jurisdicionados sem prejuízo da segurança jurídica e da qualidade da prestação jurisdicional. Todavia, uma crítica que se faz é que há no judiciário a falsa compreensão de que apenas o procedimento comum “ordinário”, de cognição plena e exauriente, seria adequado às garantias fundamentais do contraditório e da ampla defesa e, portanto, nosso modelo ideal de devido processo legal ou processo justo.

Ante essa compreensão da necessidade de cognição plena é que se discute a necessidade de formação ou não da coisa julgada. Isso porque, a doutrina, sob o condão constitucional, pondera que “além do direito à tutela do direito, a ordem jurídica prevê igualmente o *direito à segurança da tutela do direito*”<sup>142</sup>, ou seja, ao interpretar, compreende-se a necessidade de trazer a segurança jurídica da coisa julgada, de algum modo, ao instituto da estabilização da tutela.

Do ponto de vista do direito ao processo justo (art. 5º, inciso LIV, CF/88), nada obsta ao legislador desenhar procedimentos diferenciados sumários do ponto de vista formal

---

<sup>140</sup> REDONDO, Bruno Garcia. Estabilização, modificação e a negociação da tutela de urgência antecipada antecedentes: principais controvérsias. **Revista de Processo**, São Paulo, vol. 244, p. 167-192, jun. 2015. p. 182.

<sup>141</sup> ZANETI JR., Hermes; REGGIANI, Gustavo Mattedi. **Estabilização da tutela antecipada antecedente e incidental**: sugestões pragmáticas para respeitar a ideologia de efetividade do CPC/2015. *Revista de Processo*. Vol. 284, 2018.

<sup>142</sup> MITIDIERO, Daniel. Autonomização e estabilização da antecipação da tutela no novo código de processo civil. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 11, n. 63, nov./dez. 2014. p. 15.

(encurtamento o procedimento) criar vias alternativas ao procedimento comum, e do ponto de vista material (com cognição sumária, limitada à probabilidade do direito)<sup>143</sup>.

Nesse ínterim, sob o condão constitucional, a coisa julgada é indispensável para a estabilidade das relações sociais. E, ao interpretar o dispositivo da estabilização, compreende-se a necessidade de trazer a segurança jurídica da coisa julgada à estabilização da tutela antecipada antecedente.

A estabilização faz referência à possibilidade de conservação da eficácia da medida antecipada, mesmo sem confirmação posterior por decisão de mérito, entregue por definitiva a lide submetida à análise jurisdicional, diante da inércia do demandado<sup>144</sup>. Pode-se dizer que o CPC15 permitiu às próprias partes a opção por não seguir no conflito, atendendo de plano à decisão judicial. “Ganham todos, e o sistema de justiça cível agradece. Menos causas, mais efetividade e mais estabilidade social”<sup>145</sup>.

Do art. 304, extrai-se, a necessidade da vida prática, a relativização do procedimento e a efetividade do direito, onde o processo de conhecimento perde palco e não atua mais em primeira cena, a celeridade ganha espaço no judiciário, ainda que sem a definição pela doutrina se forma ou não coisa julgada, se material ou formal, se deve ser confirmada em sentença de mérito ou não, se o processo interfere em prazos prescricionais ou decadenciais do direito material<sup>146</sup>.

No artigo sobre “Estabilização da tutela antecipada antecedente e incidental: sugestões pragmáticas para respeitar a ideologia de efetividade do CPC/2015” os autores chegaram a duas importantes conclusões de suas pesquisas: “(a) nunca subestime o poder da inércia; e (b) o poder da inércia pode ser direcionado. O direcionamento das escolhas é o que na doutrina se denomina arquitetura das escolhas”<sup>147</sup>. Muito complexo, sim, porém “as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa, ou seja, o processo, além de dar a quem tem razão tudo aquilo a que tem direito de receber, deve fazê-lo em tempo razoável, incluindo a atividade satisfativa”<sup>148</sup>.

No levantamento dos dados estatísticos na comarca de João Neiva, observaram que de 45 ações propostas cuja classe tratava de tutela antecipada antecedente, foram deferidos 15 pedidos de tutela antecipada antecedente e houve apenas 1 único recurso, as demais, entre tutelas indeferidas e desistidas, observaram que existe o poder da inércia, tanto aos autores

---

<sup>143</sup> MITIDIERO, Daniel. Op.cit.

<sup>144</sup> COSTA, Rosalina Moitta Pinto da; CURVELO, Yasmin Araújo. Op.cit.

<sup>145</sup> ZANETI JR, Hermes; REGGIANI, Gustavo Mattedi. Op.cit., p.8.

<sup>146</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. Op.cit

<sup>147</sup> ZANETI JR, Hermes; REGGIANI, Gustavo Mattedi. Op.cit., p. 6.

<sup>148</sup> ZANETI JR, Hermes; REGGIANI, Gustavo Mattedi. Op.cit., p.12.

quanto réus da ação. O uso da técnica da estabilização da tutela, ainda com números tímidos, mas mostrando ganhos altos, a partir do momento em que se durou média de 3 meses um processo dessa classe.

Ao fim e ao cabo, a estabilização se mostra uma alternativa célere, econômica, eficaz e segura, não permitindo que o caminho da cognição plena e exauriente seja o único para se chegar à decisão justa. E, essa decisão pode ser alcançada por mecanismos de sumariedade material e inversão do tempo no processo.

## 2.5 TUTELA DE EVIDÊNCIA

A tutela da evidência, assim como a tutela antecipada e a tutela cautelar, tem sua base na urgência, uma vez que o processo ordinário, com sua lentidão, acarreta atrasos na satisfação da pretensão.

Os debates na doutrina jurídica contemporânea cercam a crise do processo judicial, quanto mais no tocante à morosidade na resposta da tutela jurisdicional e a ausência de efetividade do sistema. Na simples leitura comparativa entre ambas as legislações – CPC73 e CPC15–, é possível vislumbrar a criação de institutos sistematizados e alteração dos anteriormente existentes, como o julgamento antecipado parcial, o incidente de resolução de demandas repetitivas, os precedentes judiciais, a tutela provisória, a estabilização da tutela provisória, e, em especial, a tutela de evidência, cuja disciplina se encontra no art. 311 do CPC15<sup>149</sup>.

Posto isso, o direito material interfere na análise de graus de certeza necessários às questões jurídicas, como também o ônus do tempo, na tutela da evidência, essa espera da parte, é considerada injusta, pois o tipo de direito lesado ou prestes a ser lesado é evidente. Luiz Fux estabelece a forma como o direito se apresenta como requisito da tutela da evidência, em vez da verossimilhança<sup>150</sup>.

Primeiramente, importa dizer que os direitos evidentes são aqueles que podem ser percebidos apenas com juntada documental inicial, sem a necessária instrução processual,

<sup>149</sup> “Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando: I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte; II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante; III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa; IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável. Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente.” (CPC15).

<sup>150</sup> FUX, Luiz. **Tutela de segurança e Tutela de Evidência**. São Paulo: Saraiva, 1996, p. 306.

dotada de probabilidade máxima do fato constitutivo do direito que se requer, contrária à fragilidade presente ou pressuposta da defesa do réu<sup>151</sup>. O vocábulo vincula-se àquelas pretensões deduzidas em juízo nas quais o direito da parte revela-se evidente, tal como o direito líquido e certo que autoriza a concessão do *mandamus* ou direito documentado do exequente. A técnica se opera além do *fumus boni iuris*, na probabilidade de certeza do direito alegado, aliada à injustificada demora do processo ordinário até a satisfação do interesse do jurisdicionado, com o grave desprestígio para o Poder Judiciário, posto que injusta a espera determinada<sup>152</sup>.

Luiz Guilherme Marinoni dispõe que o direito evidente é aquele “demonstrado desde logo”<sup>153</sup>. De modo que se entende como a tutela que somente torna-se possível quando houver grande probabilidade de o autor restar vitorioso no seu pedido, e na qual, para o litigante, a espera pelo resultado judicial é injusta. A seu ver, o direito evidente é exatamente a sua existência.

Fundamenta-se no direito evidente, ou seja, aquele direito que é claramente demonstrado pelas provas apresentadas ao juiz, quanto à sua plausibilidade. Um direito é evidente quando pode ser afirmado, à primeira vista, por meio de provas documentais, o direito líquido e certo, o direito baseado em fatos incontroversos e, evidentemente, o direito decorrente de decadência ou prescrição<sup>154</sup>.

Ao que se indica, “basicamente, levar aos direitos evidentes o regime jurídico da tutela de urgências, ou seja, admitir-se o provimento imediato”<sup>155</sup>.

No contexto da sumarização processual, o jurista Luiz Fux defende uma abordagem diferenciada em relação à tutela da evidência. Ele argumenta que, no âmbito dessa tutela, não ocorre uma sumariedade material, ou seja, não há um corte cognitivo vertical que limite a análise da superfície da demanda. Diferentemente das tutelas de urgência cautelar ou de segurança, a concessão da liminar na tutela da evidência ocorre por meio de uma cognição exauriente, que decorre da própria evidência apresentada<sup>156</sup>.

No entanto, Fux reconhece a existência de uma sumariedade formal no procedimento. Isso significa que, embora não haja um aprofundamento restrito à alegação, há uma compressão temporal e procedimental na análise da demanda. O juiz tem a prerrogativa de

<sup>151</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Op.cit.

<sup>152</sup> FUX, Luiz. **A tutela dos direitos evidentes**. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, Brasília, ano 2, n. 16, abr. 2000.

<sup>153</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. **Tutela de urgência e tutela da evidência**. 2. ed. rev. São Paulo: Ed. RT, 2018. p. 282.

<sup>154</sup> FUX, Luiz. Op.cit.

<sup>155</sup> CARACIOLA, Andrea Boari, DELLORE, Luiz. Op.cit. p. 111.

<sup>156</sup> FUX, Luiz. Op.cit

ordenar o processo de forma mais célere e simplificada, de acordo com sua compreensão sobre a evidência ou não do direito alegado<sup>157</sup>.

Nesse norte, a tutela de evidência tem como base a ideia de que a demonstração dos fatos constitutivos, ao desobrigar o autor do ônus da prova, repercute sobre a inversão do ônus do tempo do processo<sup>158</sup>. A premissa da distribuição do ônus da prova é apenas um indicativo ao juiz para, em caso de dúvida ou carência de prova, inexistindo prova forte o bastante de fato impeditivo, modificativo e extintivo do direito, pelo réu, capaz de desconstituir aquele direito do autor e na *prima* análise, o juiz não daria outra solução à causa senão resolver parcela do mérito; não há racionalidade em obrigar o autor a pagar pelo tempo do processo<sup>159</sup> por uma decisão após contestação.

Nada obstante, encontram-se na doutrina três limitações inerentes à tutela de evidência: a primeira delas é a necessária provocação por parte do autor; a segunda limitação é o pedido de evidência antecedente ao processo, uma liminar que dispensa averiguação da urgência no direito evidente; a terceira limitação é que a evidência em si é satisfativa e não cumpre ao Judiciário proteger o direito evidente, mas executá-lo imediatamente<sup>160</sup>.

Já em relação à concessão da tutela de evidência com base em precedentes judiciais, contemplada pelo artigo 311, II, do CPC15, prevê essa tutela provisória sob alegações de fato comprovadas apenas por documentos e uma tese consolidada em julgamentos de casos repetitivos ou em súmulas vinculantes. Ou seja, os requisitos são somados: prova pré-constituída dos fatos e existência de uma tese consolidada em precedentes judiciais. Tais elementos são suficientes para convencer o juiz.

Todavia, a controvérsia que cinge está relacionada à constitucionalidade desse dispositivo, especialmente no que diz respeito à concessão liminar da tutela de evidência, que dispensa o requisito da urgência - como o perigo de dano ou o resultado útil do processo - e, portanto, o adiamento do contraditório. A doutrinadora Isabela Medeiros sustenta que, apesar da robusta fundamentação que sustenta a tese da inconstitucionalidade na concessão de liminar sem oportunizar o contraditório, não ocorre uma violação direta, mas sim um adiamento temporário desse princípio<sup>161</sup>. Além disso, a possibilidade de concessão de liminar

---

<sup>157</sup> FUX, Luiz. Op.cit

<sup>158</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit.

<sup>159</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op. cit.

<sup>160</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Op. cit.

<sup>161</sup> MEDEIROS, Isabela Pinheiro. Sistema de precedentes no Código de Processo Civil: impactos e desafios. **Revista Prática da Advocacia Catarinense** [recurso eletrônico] / Escola Superior de Advocacia da OAB/SC. – v. 1 (set. 2021). Florianópolis: ESA-OAB/SC, 2021.

nesse contexto parece ser mais condizente com os princípios de eficiência e razoável duração do processo.

Para além, na análise do tratamento processual diferenciado dado aos direitos evidentes, faz-se necessário um estudo sob a óptica dos direitos fundamentais. Sem dúvidas, essa execução imediata e satisfativa da tutela de evidência pressupõe celeridade e cumprimento do direito fundamental à razoável duração do processo, todavia, deve-se ponderar o direito material, uma vez que essa espécie está completamente dissociada do *periculum in mora*, e mais, a efetividade não é sinônimo de celeridade<sup>162</sup>.

Uma das principais contribuições de Luiz Fux é a proposta de uma tutela da evidência mais ampla, que abrange todos os tipos de processos e procedimentos. Ele busca estender a possibilidade de concessão de tutela antecipatória a todos os direitos que se apresentam como evidentes, independentemente da natureza ou da fase do processo. Essa abordagem visa garantir uma maior efetividade e celeridade na proteção dos direitos das partes envolvidas<sup>163</sup>.

### 2.5.1 Tutela de Evidência Antecedente

A tutela da evidência possibilita a antecipação do direito de forma a impedir que o réu se beneficie do tempo do processo em prejuízo do autor. Quando se baseia na técnica da reserva da cognição da defesa de mérito indireta infundada, atende precisamente ao princípio de que o tempo do processo deve ser usado contra a parte que precisa da instrução para comprovar suas alegações<sup>164</sup>. Em outras palavras, se os fatos constitutivos são incontestáveis e o réu apresenta uma defesa de mérito indireta infundada que requer um processo instrutivo demorado, é razoável que o réu suporte o tempo que será gasto em seu benefício.

A tutela da evidência, “abre oportunidade para a generalização de um mecanismo de distribuição do tempo do processo, evita que se veja na aceleração da execução qualquer privilégio atribuído a uma determinada posição social em detrimento de outra”<sup>165</sup>.

Vista disso, entende-se que há a possibilidade de a tutela de evidência ser concedida na modalidade antecedente, de natureza satisfativa, cuja concessão prescinde do requisito da urgência (art. 311 do CPC15)<sup>166</sup>. É uma medida que visa antecipar o próprio resultado prático do processo. Não se trata de uma tutela antecipada urgente, mas, sim, de uma tutela que visa

<sup>162</sup> DOTTI, Rogéria Fagundes. **Tutela da evidência:** prova do direito, fragilidade da defesa e o dever de antecipar a tempo / Tese de Doutorado (Direito) Universidade Federal do Paraná, 332p. Curitiba, 2019.

<sup>163</sup> FUX, Luiz. Op.cit.

<sup>164</sup> COSTA, Eduardo José da Fonseca. Op.cit.

<sup>165</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit., p. 320.

<sup>166</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. Op.cit.

acelerar o resultado processual, quando o direito material afigura evidente, como por exemplo o divórcio liminar, mas às ações imobiliárias não chegaram a ser analisadas a plausibilidade da técnica de antecipação da tutela de evidência dissociada da urgência, vista como a tutela de evidência, contemplada no art. 311 do CPC15, no qual o legislador consignou a concessão da tutela independentemente da demonstração do perigo da demora ou do risco ao resultado útil do processo.

Eduardo Costa, em sua abordagem, utiliza o termo “evidência” como sinônimo de *fumus boni iuris*<sup>167</sup>, embora um entendimento firmado de 2011, pode-se trazer à interpretação do Código vigente, uma vez que menciona a existência da tutela da evidência extrema sem urgência, na qual a medida liminar é concedida sem a análise do perigo do dano.

Nesse contexto, o juiz se depara com um caso em que a pretensão possui uma probabilidade quase certa de existência e a parte não apresenta o perigo de demora. O grau de periculosidade é considerado fraco, e, portanto, o juiz emite sua decisão sem considerar o perigo da demora, uma vez que o dano evidente é latente. O *fumus boni iuris* deixa de ser um dos elementos para se tornar o elemento essencial para o deferimento da medida liminar, dispensando a análise do perigo de demora devido ao alto grau da “aparência do direito”.

Embora o termo possa sugerir a necessidade de uma prova inequívoca das alegações e da verossimilhança, para a antecipação da tutela baseada na evidência, não é necessário. Nesse diapasão, da leitura do dispositivo é possível extrair um rol de hipóteses não taxativas, amplamente distribuídas em sua interpretação, sendo, a base para concessão está em relevantes direitos fundamentais orientados pela Constituição Federal, os quais devem ser seguidos como premissas para aplicação ampla e genérica da técnica de antecipação<sup>168</sup>.

O objetivo do legislador foi o de evitar que se perca tempo quando o direito tutelado está clarividente pelo sistema jurídico, sem que o risco da demora necessite ser demonstrado. Essa tutela instrumental visa dispensar tempo para que se satisfaça direito evidente e que dispense instrução probatória, uma vez que a evidência é a falta de dúvida, ainda que mínima, por parte do julgador quanto ao direito a ser aplicado<sup>169</sup>. Ao que se nota, para o processo imobiliário é que o inciso IV do art. 311 do CPC15 é o que mais se aplica ao tema em estudo,

---

<sup>167</sup> COSTA, Eduardo José da Fonseca. Op. cit.

<sup>168</sup> “Com efeito, os princípios da isonomia (CF, art. 5º, caput), da duração razoável do processo (CF, art. 5º, LXXVIII e CPC, art. 4º), da efetividade (CPC, art. 6º), da eficiência (CF, art. 37) e do contraditório (CF, art. 5º, LV) não apenas orientam como também servem de fundamento para a antecipação dos direitos evidentes. Todos eles guardam uma relação próxima com o devido processo legal (CF, art. 5º, LIV) e com a garantia de acesso adequado ao Poder Judiciário (CF, art. 5º, XXXV)” (DOTTI, Rogéria Fagundes. Op.cit, p. 70).

<sup>169</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Op. cit.

pois o dispositivo encapa hipóteses de antecipação liminar dos efeitos em decorrência da controvérsia parcial da demanda.

A referida hipótese se assemelha ao *référé provision* do sistema jurídico francês, no qual o *Code de Procédure Civile* francês positiva essa categoria de *référé* no art. 835, 2ª parte, “para os casos em que a existência da obrigação não venha a ser seriamente contestada, possibilitando o presidente do tribunal de *grande instance* conceder uma antecipação de quantia ao credor, ou ordenar a execução da obrigação, ainda, quando se trate de obrigação de fazer”<sup>170</sup>. De igual forma, no direito italiano também se encontra instituto semelhante, haja vista que no CPC italiano verificam-se algumas possibilidades de tutelas provisórias sem o requisito de urgência, mais precisamente nos arts. 186 *bis*,<sup>171</sup> 186 *ter*,<sup>172</sup> e 186 *quater*,<sup>173</sup> sendo possível a antecipação dos efeitos da tutela quando não houver contestação (art. 186 *bis*); quando houver prova escrita (art. 186 *ter*) ou quando já se encontrar finalizada a instrução (art. 186 *quater*).

No Brasil, a tutela da evidência baseia-se unicamente na altíssima probabilidade de o requerente ter razão, dispensando a demonstração do perigo de dano. O que se protege é o

<sup>170</sup> “Art 835. segunda parte: “Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.” (Code de Procédure Civile). Tradução: Art. 835. segunda parte: Nos casos em que a existência da obrigação não é seriamente contestável, eles podem conceder uma provisão ao credor ou ordenar a execução da obrigação, mesmo que seja uma obrigação de fazer.

<sup>171</sup> “Art. 186 *bis*: *ordinanza per il pagamento di somme non contestate. Su istanza di parte il giudice istruttore può disporre, fino al momento della precisazione delle conclusioni, il pagamento delle somme non contestate dalle parti costituite. Se l'istanza è proposta fuori dall'udienza il giudice dispone la comparizione delle parti ed assegna il termine per la notificazione. (2) L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e conserva la sua efficacia in caso di estinzione del processo.*” (Codice di Procedura Civile). Tradução: Art. 186 *bis*: Ordem para o pagamento de quantias não contestadas. A pedido da parte, o juiz instrutor pode ordenar, até o momento da especificação das conclusões, o pagamento das quantias não contestadas pelas partes constituídas. Se o pedido for feito fora da audiência, o juiz ordena a comparência das partes e estabelece o prazo para a notificação. A ordem constitui título executivo e mantém sua eficácia em caso de extinção do processo.

<sup>172</sup> “Art. 186 *ter*: *Istanza di ingiunzione. Fino al momento della precisazione delle conclusioni, quando ricorrono i presupposti di cui all'art. 633, primo comma, n. 1), e secondo comma, e di cui all'art. 634, la parte può chiedere al giudice istruttore, in ogni stato del processo, di pronunciare con ordinanza ingiunzione di pagamento o di consegna. Se l'istanza è proposta fuori dall'udienza il giudice dispone la comparizione delle parti ed assegna il termine per la notificazione.*” (Codice di Procedura Civile). Tradução: Art. 186 *ter*: Pedido de injunção. Até o momento da especificação das conclusões, quando estiverem presentes os pressupostos previstos no artigo 633, primeiro e segundo parágrafos, n. 1), e no artigo 634, a parte pode solicitar ao juiz instrutor, em qualquer estado do processo, que profira uma ordem de injunção de pagamento ou de entrega por meio de uma ordem. Se o pedido for feito fora da audiência, o juiz ordena a comparência das partes e estabelece o prazo para a notificação.

<sup>173</sup> “Art. 186 *quater*: *Ordinanza successiva alla chiusura dell'istruzione. Esaurita l'istruzione, il giudice istruttore, su istanza della parte che ha proposto domanda di condanna al pagamento di somme ovvero alla consegna, o al rilascio di beni, può disporre con ordinanza il pagamento, ovvero la consegna o il rilascio, nei limiti per cui ritiene già raggiunta la prova. Con l'ordinanza il giudice provvede sulle spese processuali.*” (Codice di Procedura Civile). Tradução: Artigo 186 *quater*. Ordem após o encerramento da instrução. Após o encerramento da instrução, o juiz instrutor, a pedido da parte que propôs a demanda de condenação ao pagamento de quantias ou à entrega, ou à liberação de bens, pode determinar por meio de uma ordem o pagamento, a entrega ou a liberação, nos limites em que considera que a prova já foi suficientemente estabelecida. Com a ordem, o juiz decide sobre as despesas processuais.

próprio direito que é evidente, conforme estabelecido nas hipóteses previstas em lei, permitindo que o juiz o conceda de imediato. No entanto, essa proteção é direcionada ao processo em si, e não ao direito em si. Portanto, não se fala em evidência do direito para justificar a cautela do processo, embora seja permitida a aplicação do princípio da fungibilidade entre a tutela da evidência e a tutela de urgência<sup>174</sup>. O juiz poderá deferir a medida, utilizando seu poder geral de cautela, caso o requerente solicite a antecipação de tutela com base na urgência, que se mostra inexistente, mas o caso se enquadra nas hipóteses previstas em lei para a tutela da evidência.

O fato é que ao legislar sobre a tutela de evidência e, até mesmo sobre o julgamento parcial antecipado do mérito, no CPC15, deu azo às interpretações doutrinárias e jurisprudenciais e, por consequência, fez reluzir a hipótese liminares sob as vestes da tutela de evidência.

---

<sup>174</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. Op.cit.

### **3 FORMAÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Este capítulo aborda a formação e extinção do contrato de compra e venda de imóveis, abrangendo uma variedade de aspectos essenciais para compreender esse tipo de transação. Inicialmente, será apresentado o conceito do contrato, seguido por diferentes concepções que ajudarão a contextualizar o documento. Os requisitos para a formação do contrato serão explorados, incluindo a capacidade das partes, licitude e possibilidade do objeto, bem como a necessidade de formalização do contrato.

Em seguida, o foco se volta para o contrato de compra e venda de imóveis, proporcionando uma breve contextualização histórica desse tipo de transação e examinando elementos cruciais, como a declaração de vontade, proposta e aceite, negociação e minuta, relacionados à venda do imóvel.

Um ponto de destaque é a diferenciação entre a promessa e compromisso de compra e venda e a escritura pública, as estruturas desses documentos, suas semelhanças e diferenças. A importância do registro da compra e venda de bem imóvel também será discutida e as implicações legais da ausência desse procedimento.

Finalmente, o capítulo se encerra com uma análise detalhada das formas de extinção do contrato, abrangendo tanto a extinção normal quanto a anormal. Serão exploradas as causas relacionadas aos fatos anteriores à celebração do contrato, incluindo rescisão, anulação e a teoria das nulidades. Além disso, serão abordados os eventos supervenientes à celebração do contrato, envolvendo resilição, resolução (inexecução voluntária e involuntária, cláusula resolutiva tácita e expressa e a resolução por onerosidade excessiva). Com isso, uma compreensão completa do ciclo de vida e das nuances jurídicas envolvidas nos contratos de compra e venda de imóveis.

#### **3.1 CONCEITO E CONCEPÇÃO**

A evolução dos estudos jurídicos e a crescente convicção da necessidade de enriquecê-los com a contribuição de outras ciências humanas, como Sociologia, Política e Economia, têm estimulado uma abordagem renovada dos institutos jurídicos clássicos, notadamente o contrato, dentro do âmbito do Direito Privado.

Os âmbitos econômico, político e social são a matriz da concepção do contrato, esse como resultado de consenso e a vontade - fonte primária dos efeitos jurídicos -, a chamada

supervalorização do papel do indivíduo<sup>175</sup>.

Mas a intervenção política do Estado afeta profundamente o contrato, ao restringir a liberdade de contratar em três facetas: a liberdade de celebrar o contrato, a liberdade de escolher o outro contratante e a liberdade de determinar o conteúdo do contrato. A relação contratual, antes inseparável do acordo de vontades, passa a justificar a diversidade de critérios de interpretação e a distribuição dos riscos<sup>176</sup>.

Uma das consequências mais significativas das transformações legislativas é a mudança nas preocupações do legislador em relação à rigidez do contrato. Por ora, a atenção se volta mais intensamente para as normas relacionadas ao acordo de vontades, com ênfase na minuciosa na disciplina da declaração de vontade e nos vícios que podem levá-la à anulação<sup>177</sup>.

Com isso, a genealogia do conceito de contrato se desdobra na escala ascendente como negócio jurídico, termo adotado pelo Código Civil, vinculado ao ato jurídico e ao fato jurídico. Nessa análise, o contrato é categorizado como uma modalidade específica de negócio jurídico, notadamente caracterizado pela necessidade de participação de pelo menos duas partes em sua formação. Logo, o contrato é intrinsecamente um negócio jurídico bilateral ou plurilateral. A conexão entre esses conceitos implica que o contrato incorpora todas as características inerentes ao negócio jurídico, sendo, portanto, um conceito derivado. Por essa razão, os elementos comuns a todos os negócios jurídicos, sejam bilaterais ou unilaterais, são estudados na parte geral ou introdutória do Direito Civil.

O negócio jurídico unilateral é aquele que se materializa por meio de uma única manifestação de vontade, criando obrigação a um só contratante. Exemplos paradigmáticos incluem o testamento, a renúncia de direitos, a procuração e a promessa de recompensa<sup>178</sup>.

Por outro lado, o negócio jurídico bilateral é caracterizado pela convergência de duas declarações de vontade que se alinham, representando centros de interesse distintos. Esta forma de negócio é frequentemente observada em contratos. Dentro da categoria dos negócios bilaterais, é possível distinguir entre os sinalagmáticos e os não sinalagmáticos<sup>179</sup>: sinalagmáticos são aqueles nos quais a obrigação de uma das partes está intrinsecamente vinculada à contraprestação da outra parte. Em outras palavras, as obrigações recíprocas são

---

<sup>175</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: contratos** – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

<sup>176</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>177</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>178</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

<sup>179</sup> Sinalagma: palavra de origem grega, significava, contrato no qual havia equivalência ou proporcionalidade entre as prestações devidas pelas partes (Antônio Junqueira de Azevedo, *Novos estudos e pareceres de Direito Privado*, Saraiva, São Paulo, p. 363).

interdependentes. Como consequência, nenhum dos contratantes tem o direito de exigir o cumprimento da obrigação da outra parte antes de cumprir a sua própria, conforme previsto no artigo 476 do Código Civil. Tal disposição é comumente referida como exceção do contrato não cumprido.

Por sua vez, os negócios não sinalagmáticos são aqueles nos quais a prestação de uma parte não está condicionada à realização da contraprestação da outra parte. Nesses casos, a exceção do contrato não cumprido não é aplicável. Um exemplo típico é o contrato de compra e venda no qual a entrega do bem ao comprador não está condicionada ao prévio pagamento do preço<sup>180</sup>.

Não menos importante, os plurilaterais são os negócios jurídicos que se referem a situações nas quais várias partes emitem declarações de vontade, cada uma com interesses individuais, porém, unindo-se em esforços colaborativos para alcançar um objetivo comum. Um exemplo clássico desse tipo de negócio é o contrato de sociedade.

Nos contratos bilaterais, um elemento categorial inderrogável é a estipulação da prestação como contraprestação mútua, estabelecendo-se uma relação de causa e efeito entre ambas as partes (compreendendo a realização simultânea das obrigações). Consequentemente, uma vez que o contrato bilateral tenha sido formado (no plano de existência) e seja válido (no plano de validade), a falta posterior de cumprimento da prestação por uma das partes (resultando na ausência da causa prevista em sua constituição) justifica a resolução do contrato, impedindo que a parte inocente seja compelida a cumprir sua prestação, a qual se tornou destituída de causa<sup>181</sup>.

Se considerarmos que o negócio jurídico deve ser analisado em três planos sucessivos de projeção - existência, validade e eficácia - os elementos, em seu sentido próprio, podem ser entendidos da seguinte maneira: I) elementos são as partes constitutivas essenciais de um negócio jurídico, correspondendo aos princípios fundamentais dos quais outros aspectos são compostos e nos quais são resolvidos. Já os requisitos são condições ou exigências que devem ser atendidas para cumprir determinados objetivos dentro do negócio jurídico. Os fatores, por sua vez, são todas as variáveis que contribuem para um resultado específico, embora não façam parte intrínseca dele.

No plano da existência<sup>182</sup>, os elementos essenciais são necessários para a própria

---

<sup>180</sup> AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

<sup>181</sup> AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit.

<sup>182</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1970. v. 1 a 6 e 34.

existência do negócio. Estes elementos incluem a forma (a maneira pela qual a declaração é expressa, seja por escrito, verbalmente, por gestos ou por omissão), o objeto (o conteúdo da declaração, como as cláusulas de um contrato, disposições testamentárias ou o propósito manifestado na própria declaração) e as circunstâncias negociais (o aspecto indissociável da declaração de vontade, além da forma e do objeto, que é socialmente percebido como destinado a produzir efeitos jurídicos). Além desses elementos intrínsecos, existem elementos extrínsecos que são indispensáveis à existência do negócio, mesmo que não façam parte integrante dele. Esses elementos são comuns às categorias superiores ao negócio jurídico: tempo (o momento em que o negócio é realizado), lugar (o local onde o negócio é efetuado) e agente (o sujeito que executa a ação, fundamental para a ocorrência do negócio). Esses elementos não são apenas extrínsecos, mas também pressupostos, pois existem antes da realização do negócio.

O foco principal no estudo do negócio jurídico deve recair sobre os requisitos ou pressupostos específicos necessários para identificar um ato como tal. Os requisitos de validade, por sua vez, são relevantes tanto para os negócios jurídicos quanto para os atos jurídicos em sentido estrito<sup>183</sup>.

Quanto às concepções de contrato, em relação ao conteúdo, existem duas visões distintas: a subjetiva e a objetiva<sup>184</sup>.

A corrente subjetiva argumenta que o conteúdo do contrato é composto pelos direitos e obrigações das partes. O contrato, por definição, é uma fonte de relações jurídicas, embora não seja exclusivamente o ato propulsor das relações obrigacionais. Nessa perspectiva tradicional, o contrato é entendido como um acordo de vontades com o propósito de estabelecer uma relação jurídica de cunho patrimonial e eficácia obrigacional.

Com isso, o contrato se diferencia da lei por ser uma fonte de obrigações e direitos subjetivos, enquanto a lei representa uma fonte de direito objetivo. Ou seja, “é uma ação humana de efeitos voluntários, praticada por duas ou mais *partes*, da qual o ordenamento jurídico faz derivar um vínculo”<sup>185</sup>.

A conduta humana lícita resulta em atos jurídicos ou negócios jurídicos. No entanto, o negócio jurídico encontra sua principal fonte de definição de efeitos na autonomia privada, conceituada por Pontes de Miranda como o poder de autorregramento. Assim, o negócio jurídico é entendido como a manifestação de vontade voltada para a produção de efeitos

---

<sup>183</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Negócio jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

<sup>184</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>185</sup> GOMES, Orlando. Op.cit. p.37.

jurídicos específicos. Através do negócio jurídico e em decorrência dele, o agente, no exercício de sua autonomia privada, decide sobre questões relacionadas à sua esfera jurídica, tanto a decisão de realizar o negócio quanto a determinação de seus efeitos.

Por outro lado, o ato jurídico lícito (ou ato jurídico em sentido estrito) não envolve necessariamente uma manifestação de vontade “com o propósito de alcançar, dentro do âmbito da autonomia privada, os efeitos desejados pelo agente (como ocorre no negócio jurídico), mas sim um simples comportamento humano que desencadeia efeitos previamente estabelecidos por lei”. Embora haja manifestação de vontade, falta o poder de autorregramento. O desejo do agente está condicionado pela norma legal, que determina a prática do ato e prevê seus efeitos. A vontade não tem autonomia para estruturar o ato jurídico; ela é apenas uma condição para a aplicação da regulação legal. Portanto, a diferença substancial entre o negócio jurídico e o ato jurídico reside na autonomia privada exercida pelo agente da declaração. No entanto, a distinção entre eles nem sempre é de fácil compreensão doutrinária<sup>186</sup>.

Os defensores da abordagem objetiva afirmam que o conteúdo do contrato é formado por preceitos. As cláusulas contratuais possuem uma substância normativa, visando a vincular a conduta das partes. Em conjunto, constituem efetivamente um regulamento estabelecido por consentimento mútuo. Essa é a sua estrutura. Dessa maneira, o contrato se transforma em uma fonte de normas jurídicas, ao lado da lei e da sentença<sup>187</sup>.

A formação do contrato, quando examinado sob o prisma da abordagem objetiva, é visto como um ato de criação; por outro lado, na perspectiva subjetiva refere-se ao conjunto de obrigações e direitos que invariavelmente condicionam a conduta das partes, conforme elas desejaram estabelecer.

Ainda assim, o contrato não deixa de ser social, e Rousseau já compreendia que a “convenção é a base de toda a autoridade entre os homens”<sup>188</sup>, uma percepção que é igualmente refletida por Ripert<sup>189</sup>.

No atual contexto influenciado pela intervenção estatal na economia, o contrato experimenta duas alterações fundamentais em sua interpretação e papel: “1) deixa de ser

---

<sup>186</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op. cit.

<sup>187</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>188</sup> ROUSSEAU, Jean-Jacques, 1712-1778. **O contrato social** / Jean-Jacques Rousseau; [tradução Antonio de Pádua. Danesi]. - 3ª ed. - São Paulo: Martins Fontes, 1996. p.13.

<sup>189</sup> RIPERT, Georges. **A Regra Moral nas Obrigações Cíveis**. Trad.Osório de Oliveira. São Paulo: Saraiva. 3ª ed. 1937.

simplesmente expressão da *autonomia privada*; 2) passa a ser uma estrutura de conteúdo complexo e híbrido, com disposições voluntárias e compulsórias”<sup>190</sup>.

Como resultado, um negócio jurídico formado por meio do acordo de vontades, um negócio jurídico bilateral por excelência, o contrato pressupõe declarações coincidentes de vontades. Sendo seus efeitos, tanto bilateral quanto unilateral, por isso, é crucial não confundir a bilateralidade da obrigação contratual com a bilateralidade do consentimento. A bilateralidade do contrato responde à eficácia, portanto a acepção técnica da expressão na formação é a bilateralidade do consentimento, e na eficácia é a bilateralidade da obrigação contratual<sup>191</sup>.

Já o contrato que gere interdependência recíproca das obrigações, para ambas as partes deve ser qualificado como bilateral, cuja característica distintiva é o sinalagma. Por essa razão, denomina-se contratos sinalagmáticos ou de prestações correlatas, principalmente nos contratos de compra e venda, cuja obrigação é a causa, a razão de ser, o pressuposto da outra, estabelecendo-se uma interdependência essencial entre as prestações.

Não obstante, as facetas da liberdade de contratar levam a doutrina a discernir entre liberdade de contratar e liberdade contratual. A primeira diz respeito à capacidade geral de contratar, que, em teoria, é acessível a todas as pessoas. A segunda, por sua vez, envolve a real possibilidade de determinar o alcance da autonomia privada através da livre estipulação de cláusulas contratuais<sup>192</sup>.

Importante tratar de modo breve a autonomia privada, tal princípio fundamenta-se na premissa central, enfatizada a partir da Revolução Francesa, de que o ser humano, dotado de razão e senhor absoluto de seu destino, está capacitado para determinar o que é melhor para seus interesses. A partir dessa constatação, surgiu a percepção de que a livre pactuação deveria ter a força de lei, como de certo modo consagrado pelo artigo 1.134 do Código Civil Francês de 1804<sup>193</sup>.

Do artigo 405 do Código Civil Português, extrai-se: “Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver”.

<sup>190</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., p.38.

<sup>191</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>192</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito civil: contratos**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. xxxiii, 877 p.

<sup>193</sup> “Article. 1.134 - *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.*” (Code civil - [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006436298/2014-08-06](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006436298/2014-08-06)). Tradução: Artigo 1.134 - Os acordos formados legalmente têm força de lei para aqueles que os fizeram. Eles só podem ser revogados com o consentimento mútuo das partes ou pelas causas que a lei autoriza. Devem ser executados de boa fé.

Por sua vez, o Código Civil Brasileiro (CC02), mais precisamente em seu artigo 421<sup>194</sup>, estabelece que a liberdade de contratar deve ser exercida em razão da função social, reforça-se a relevância do valor da liberdade que a autonomia privada incorpora. Esse princípio é um dos mais fundamentais na atividade contratual, representando um verdadeiro pressuposto existencial do contrato<sup>195</sup>. Nota-se que o próprio legislador pontuou uma relação entre a autonomia privada e a função social.

A liberdade de contratar, representa a faculdade concedida ao indivíduo para autorregular seus interesses, de caráter mais evidente e lógico, emerge quando o contratante decide entre a celebração ou não de um contrato. Ao optar pela contratação, deve deliberar sobre a escolha do parceiro contratual, e, por último, detém a prerrogativa de estabelecer as cláusulas contratuais<sup>196</sup>.

De plano se afirma que o contrato é um fenômeno econômico. Não é uma invenção do direito, mas inevitável ao desenvolvimento da sociedade. E, quando tratamos de contrato e observamos os princípios que o circundam, identificamos que não são absolutos, todos apresentam limitações<sup>197</sup>.

Embora com certas condições e limites à atividade negocial, não seria prudente qualquer norma que proibisse o contrato ou o afastasse do domínio das operações de mercado. Mas que, dentro das aspirações sociais e éticas, os contratantes se submetam a valores como os preconizados pelo princípio da boa-fé e lealdade. De modo a conferir a submissão a função social ao contrato<sup>198</sup>.

A disciplina do contrato está objetivamente ligada a padrões médios de comportamento social necessários para o desempenho normal da atividade econômica. Como confiança e credibilidade no âmbito do mercado. Sob a avaliação de se as cláusulas ajustadas em um contrato correspondem ou não ao comportamento esperado das pessoas de bem, segundo o juízo crítico da sociedade diante de qualquer caso concreto.

---

<sup>194</sup> “Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.” (CC02).

<sup>195</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

<sup>196</sup> “As expressões populares o contrato é lei entre as partes, vale o que está escrito, o combinado não sai caro, dentre outras, representam bem o sentido da liberdade contratual, mas, como já vimos, não é real essa liberdade, pois se baseia na falsa concepção da igualdade apenas formal e, por isso, a autonomia privada vem sofrendo diversas limitações oriundas das normas de ordem pública, como o Código de Defesa do Consumidor (art. 1º, Lei nº 8.078/90), normas imperativas, como a que veda a cláusula penal abusiva (art. 413, CC) e permite a anulação do contrato, estado de perigo (art. 156, CC), dos princípios da boa-fé (art. 422, CC) e da função social do contrato (art. 421, CC).” (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit., p. 42).

<sup>197</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 4. ed, Rio de Janeiro: Forense, 2014

<sup>198</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op.cit., 2014.

Nesse contexto, o direito contratual está à luz dos dados econômicos, uma vez que o contrato se configura como o instrumento de jurisdicionalização dos comportamentos e das relações humanas no âmbito das atividades econômicas, mais especificamente nas atividades relacionadas à circulação de riqueza.

“A função social que se atribui ao contrato não pode ignorar sua função primária e natural, que é a econômica”<sup>199</sup>. O instituto é fundamentalmente econômico, com objetivos econômicos a serem concretizados, os quais não podem ser ignorados pela legislação, muito menos pelo aplicador da lei.

Quando se afirmar que o contrato desempenha uma função social, “é que deve ser socialmente útil, de modo que haja interesse público na sua tutela”<sup>200</sup>. A relevância dos contratos como fenômeno econômico é tão expressiva que sua disciplina jurídica configura como a personificação do sistema ao qual a economia de qualquer comunidade se submete.

A multiplicidade de funções econômicas que desempenham, os contratos podem ser agrupados em diversas categorias, incluindo aqueles destinados a facilitar a circulação de riqueza, promover a colaboração entre as partes, prevenir riscos, conservar interesses, resolver controvérsias, viabilizar a concessão de crédito e conferir efeitos constitutivos de direitos reais, seja de uso ou de garantia.

### 3.2 REQUISITOS DA FORMAÇÃO DO CONTRATO

Observa-se que, no contexto dos contratos contemporâneos, embora a legislação ainda aborde a formação do contrato de maneira semelhante ao modelo tradicional, há uma clara inclinação para a regulamentação coletiva.

Ao examinar a evolução da função do contrato, o fenômeno da contratação atravessa uma crise que resultou na modificação do papel do contrato: deixa de ser simples instrumento do poder de autodeterminação privada para se tornar um instrumento destinado a promover também os interesses da coletividade. Ou seja, o contrato passa a desempenhar uma função social. O interesse predominante é evitar que as cláusulas contratuais se tornem injustas ou degradantes para uma das partes envolvidas. Com isso, a legislação concentra-se, portanto, no controle do comportamento daqueles que estabelecem as regras contratuais, visando prevenir o abuso de posição para a inclusão de cláusulas desleais<sup>201</sup>.

---

<sup>199</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op.cit, 2014, p. 120.

<sup>200</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., p. 41.

<sup>201</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. **Compra e venda de imóveis e ação "ex empto"**: (estudo sobre os artigos 500 e 501 do novo Código Civil), 4. ed. rev. e ampl. Publicação, Franca/SP: Lemos & Cruz, 2015, p. 25.

O contrato de compra e venda, principalmente econômico, também é um contrato consensual, e alcança sua perfeição e consumação no instante em que se estabelece o vínculo entre as partes. Para a sua formação, é necessário diferenciar requisitos e pressupostos da formação do contrato. “Requer o contrato, para valer, a conjunção de elementos extrínsecos e intrínsecos”<sup>202</sup>, ou seja, pressupostos e requisitos respectivamente, para melhor compreender os elementos necessários à validade de um contrato.

Pois bem, pressupostos referem-se às condições sob as quais o contrato se desenvolve<sup>203</sup>, com isso, os elementos extrínsecos devem estar presentes no exato momento em que o contrato se efetiva e passa a vigorar, são aqueles aspectos externos que se incorporam posteriormente à relação contratual. No entanto, sua mera existência não é suficiente. A legislação demanda outras condições para que o contrato desempenhe adequadamente sua função econômico-social característica<sup>204</sup>.

Enquanto os pressupostos estabelecem as condições gerais de desenvolvimento do contrato, os requisitos são elementos específicos essenciais, de modo a garantir a segurança jurídica e a validade dos contratos celebrados entre as partes.

Os requisitos, assim, elementos intrínsecos, podem ser agrupados em três categorias: capacidade das partes, licitude e possibilidade do objeto, e a forma, quando exigida.

### 3.2.1 Capacidade das partes e legitimidade

Inserido no plano da validade, elemento essencial, está a capacidade do declarante, e, todo negócio jurídico pressupõe agente capaz<sup>205</sup>, ou seja, uma pessoa apta a realizá-lo. Um contrato celebrado com uma parte que tem capacidade jurídica mas lhe falta capacidade natural, afeta sim a validade do negócio jurídico. “O sujeito tem que ser capaz, ou seja, deve estar apto a praticar, sozinho, os atos da vida civil. Trata-se da capacidade genérica para agir. A capacidade civil é um conceito que se obtém de forma negativa”<sup>206</sup>. É considerado capaz todo indivíduo que não se enquadra em alguma das condições de incapacidade previstas em lei (conforme disposto nos artigos 3º e 4º do Código Civil).

Vista disso, a capacidade legal de agir é um requisito essencial para a celebração de contratos. A incapacidade natural, embora possa afetar a validade do negócio jurídico, não o

<sup>202</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., p. 58.

<sup>203</sup> BETTI, Emilio. **Teoria geral do negócio jurídico**. Campinas: Servanda Editora, 2008.

<sup>204</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>205</sup> “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz [...]” (CC02).

<sup>206</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 21. ed, Rio de Janeiro, Forense, 2023.

faz por ausência de um de seus pressupostos, mas sim por impactar a capacidade real das partes envolvidas. Surge uma questão intrigante ao lidar com a celebração de contratos por indivíduos que, embora possuam capacidade jurídica, apresentam incapacidade natural, como é o caso de um insano mental não interditado. Nesse contexto, é necessário reconhecer a nulidade do contrato, uma vez que a mesma razão jurídica subjacente à incapacidade dos interditos se aplica. Não é admissível que um contrato seja válido quando celebrado com uma pessoa que não está plenamente no exercício de sua faculdade mental.

Dado que o contrato é um negócio jurídico bilateral, a invalidade justifica-se apenas se a outra parte contratante tinha ciência de que estava celebrando o contrato com um indivíduo com problemas mentais<sup>207</sup>.

Ademais, há situações em que se exige do sujeito uma legitimação para a prática do ato. A ausência de legitimação geralmente decorre da posição da pessoa em relação a determinado bem, o que a impede de realizar certos negócios jurídicos. Por exemplo, os tutores, curadores, testamenteiros e administradores não podem adquirir os bens sob sua guarda ou administração (conforme o artigo 497, inciso I, do Código Civil); além disso, o ascendente não pode vender bens ao descendente sem o consentimento do cônjuge e dos demais descendentes (conforme o artigo 496).

O consentimento, como elemento intrínseco, é empregado para denotar o acordo de vontades, indicando a formação bilateral do negócio jurídico contratual, bem como, é utilizado como sinônimo da declaração de vontade de cada parte do contrato. Na acepção mais ampla, o consentimento refere-se à integração de vontades distintas, sendo singular no contrato devido à natureza contraposta dos interesses envolvidos. Já, em sentido restrito, o consentimento representa a vontade individual de cada parte, e sua manifestação ocorre por meio de declarações independentes, sujeitas às regras que regem as manifestações individuais de vontade<sup>208</sup>.

Os vícios do consentimento, como erro, dolo e coação, podem comprometer a validade do contrato, uma vez que indicam uma discrepância entre a vontade real e a declarada, resultando em um consentimento viciado<sup>209</sup>.

Já a legitimação para realizar um contrato, elemento extrínseco, é um conceito distinto da capacidade, mas que se soma, uma vez que oriundo do Direito Processual. Enquanto a capacidade refere-se à aptidão intrínseca de uma pessoa para realizar atos da vida civil, a

---

<sup>207</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>208</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>209</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

legitimação diz respeito à posição da pessoa em relação a determinados bens que podem ser objeto de negócios jurídicos. A legitimação vai além do mero aspecto da posição do sujeito em relação ao objeto do contrato, expandindo-se para abranger casos nos quais não se apresenta apenas como um aspecto da idoneidade do objeto<sup>210</sup>.

A legitimação pode ser direta, também chamada ordinária, toda pessoa capaz possui a competência para regular seus próprios interesses, dispondo de seus direitos e contraindo obrigações. Esta legitimação direta se manifesta em atos aquisitivos, atos dispositivos, atos vinculativos e atos liberatórios. A legitimação indireta, por sua vez, ocorre quando um ato é praticado por alguém investido nos poderes necessários à sua realização, por meio da representação e da autorização<sup>211</sup>.

Ainda assim, quando se trata de legitimidade, é crucial exercer cautela, pois ela difere da capacidade. Enquanto a capacidade está associada a condições pessoais, como as características individuais da pessoa, sejam elas físicas, psíquicas ou o seu status dentro de um grupo social, a legitimidade está vinculada a relações jurídicas<sup>212</sup>. Podemos distinguir duas formas de legitimidade: a) primeira, denominada “legitimidade como requisito de validade”, influencia a validade do negócio jurídico. Pode ser descrita como a qualidade que permite ao agente, mediante o consentimento de terceiros, realizar de forma válida um negócio jurídico, independentemente de existir uma relação jurídica prévia<sup>213</sup>; b) segunda, conhecida como “legitimidade como fator de eficácia”, influencia a eficácia do negócio. Refere-se à qualidade que permite ao agente, em virtude de estar investido de um poder, realizar eficazmente um negócio jurídico, decorrente de uma relação jurídica prévia<sup>214</sup>.

---

<sup>210</sup> GOMES, Orlando. Op.cit.

<sup>211</sup> “Interessa distinguir os atos aquisitivos, dispositivos, vinculativos e liberatórios. Toda pessoa pode adquirir direitos, salvo se está em posição que constitui obstáculo à aquisição de algum. Em relação aos atos aquisitivos, exige-se apenas a intervenção, direta ou indireta, daquele a quem aproveitam. Os atos dispositivos decorrem do poder geral que a ordem jurídica outorga às pessoas capazes, pelo qual ao titular de qualquer direito, que não seja inalienável, é facultado dele dispor, livremente, por ato entre vivos, ou mortis causa. Está legitimado para tanto. Proibições existem, no entanto, que o inabilitam à disposição de alguns, faltando-lhe, nesses casos, legitimação para agir. Autorizada, também, está a pessoa capaz para praticar qualquer ato vinculativo, contraindo as obrigações que lhe aprouver, mas somente ela própria tem poder para obrigar-se. Da vontade de outrem não pode nascer obrigação para ninguém. Não há, pois, legitimação para a prática de atos vinculativos que obriguem terceiro. Por fim, o poder de praticar atos liberatórios, como os de extinção das obrigações, não corresponde apenas ao devedor. Qualquer interessado no ato liberatório é parte legítima para praticá-lo.” (GOMES, Orlando. Op.cit., p.59).

<sup>212</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op. cit., 2021.

<sup>213</sup> Um exemplo desse primeiro caso é quando um ascendente não pode vender bens aos descendentes devido à relação jurídica de parentesco em linha reta (conforme o artigo 1.132-A do Código Civil). No entanto, graças ao consentimento dos demais descendentes, ele adquire legitimidade para realizar essa transação (legitimidade-requisito de validade).

<sup>214</sup> Um exemplo do segundo caso ocorre quando um mandatário recebe poderes do mandante para executar a venda de bens, realizar doações, transigir, entre outras atividades. Ao realizar um desses negócios jurídicos, a legitimidade do mandatário é derivada da relação jurídica preexistente entre as partes (o mandato), representando assim um fator de eficácia do negócio.

Naturalmente o que se quer de um negócio jurídico completo é que complete o plano da eficácia, por isso a importância de considerar discutir os fatores de eficácia no momento da análise da capacidade e legitimidade, pois nos referimos ao momento em que os efeitos do negócio começam a ser produzidos. De modo que a capacidade do agente, a legitimidade e poder de negociação são tão importantes para a conclusão do negócio.

### 3.2.2 Licitude e possibilidade do objeto

Um contrato representa um acordo destinado à regulamentação de interesses entre as partes envolvidas, para tanto, a validade do contrato só se apresenta se o objeto for lícito, possível, determinado ou determinável, conforme dispõe o inciso II do art.104 do CC02.

Além disso, a adequação do objeto ao fim visado pelos contratantes confirma a idoneidade do objeto, que pode ser prejudicada por razões técnicas ou considerações de política legislativa, manifestando-se em termos absolutos ou relativos.

Em relação ao objeto do contrato, este não se confunde com a prestação ou o conteúdo. “O objeto do contrato refere-se ao conjunto de atos que as partes se comprometeram a praticar”<sup>215</sup>, deve ser ponderado de modo individual, sem conectar ao resultado.

Todo contrato possui um conteúdo, no entendimento de Arnaldo Rizzardo, o conteúdo não se limita apenas às cláusulas estabelecidas livremente pelas partes em suas relações recíprocas, mas também inclui as disposições unilaterais impostas por uma das partes, desde que a outra tenha expressado sua concordância com o conteúdo predefinido. Assim, o conteúdo de um negócio jurídico abrange a própria regulamentação da transação, compreendendo o conjunto de regras estipuladas pelas partes envolvidas. Por outro lado, o objeto refere-se ao bem ou interesse sobre o qual a relação negocial incidirá<sup>216</sup>.

Já parcela da doutrina<sup>217</sup>, adotam uma abordagem que unifica os dois conceitos, referindo-se a ambos como objeto, mas os diferenciam em duas categorias distintas: o objeto jurídico, que compreende o conteúdo do negócio, ou seja, as prestações ou os comportamentos aos quais as partes se comprometem; e, o objeto material, que corresponde ao bem ou interesse sobre o qual incidem as obrigações negociadas.

---

<sup>215</sup> GOMES, Orlando. Op.cit. p. 64.

<sup>216</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Op. cit.

<sup>217</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**. Introdução. 5. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 408; GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**. Parte Geral. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, v. 1, p. 360. No direito português, adota esse entendimento: CARVALHO, Fernandes Luís A. **Teoria Geral do Direito Civil**. 3. ed. Lisboa: Universidade Católica Portuguesa, 2001, v. II, p. 111-112.

A idoneidade do objeto é um elemento extrínseco, portanto um pressuposto, avaliado no momento da formação do contrato, a inidoneidade superveniente, detectada antes que seus efeitos se concretizem, compromete a validade do contrato, levando à sua nulidade.

Inidoneidade por razões técnicas ocorre quando as partes utilizam um tipo de contrato que não é adequadamente compatível com o objeto. Bem como, se considera inidôneo por razões de política legislativa, quando há proibição expressa pelo legislador que determinados interesses constituam objeto de relação contratual<sup>218</sup>.

A causa (leia-se idoneidade) e o objeto são considerados elementos essenciais nos contratos, embora a conceituação e a utilidade da causa sejam temas controversos. A corrente objetivista destaca a distinção entre a causa da obrigação e a causa do contrato. A causa do contrato, conceituada de três maneiras diferentes, pode ser compreendida como a função econômico-social, o resultado jurídico desejado pelos contratantes ou a razão determinante que os leva a celebrar o contrato. Além disso, a causa pode ser vista como a unidade teleológica das prestações, refletindo os interesses das partes e sintetizando os efeitos essenciais do contrato. A concepção de causa como função econômico-social não seria um elemento intrínseco, mas extrínseco.

O fato é que a causa não pode ser eliminada dos contratos, do mesmo modo que não pode ser um fundamento para invalidá-los. Por isso, as noções de falsa causa e causa ilícita são consideradas úteis para justificar a invalidação de contratos cujo propósito seja contrário à lei ou à moral<sup>219</sup>.

### 3.2.3 Forma do contrato

O termo contrato é utilizado de maneiras distintas, às vezes referindo-se ao negócio jurídico bilateral que gera obrigações, e em outros casos, ao documento que formaliza esse acordo, podendo ser uma escritura pública, um contrato particular, uma simples

---

<sup>218</sup> “A inidoneidade por motivos técnicos ocorre quando as partes utilizam contrato que não comporta o objeto, como o comodato de coisas consumíveis ou o penhor de imóveis. Dir-se-ia melhor que, nesses casos, o contrato tem falsa causa, visto que há desvio em sua função econômica.[...] Não se permite, por exemplo, que a herança da pessoa viva constitua objeto de contrato. Diz-se que há impossibilidade jurídica. Objeto inidôneo são ainda os bens sobre os quais o titular não tem o poder de dispor (inalienáveis).” (GOMES, Orlando. Op.cit., p.59).

<sup>219</sup> “O conceito de causa, como função ou fim econômico-social do contrato, está mais difundido por ter recebido consagração legal no Código Civil italiano. Contudo, não é imune a críticas. Se a causa é o fim típico do contrato, sua função prática não pode ser um de seus elementos intrínsecos. Será, quando muito, elemento extrínseco, o que não resolve o problema. Considerada nesses termos, viria, por outro lado, a confundir-se com o esquema objetivo do contrato, com seu conteúdo específico, mas, assim sendo, além de conceito inútil, daria a idéia de que não é possível invalidar um contrato por não ter causa, ou por ser ilícito, uma vez que o esquema objetivo do contrato está predisposto na lei” (Gomes, Orlando. Op. cit., p.63).

correspondência ou um recibo. Mas na verdade, um contrato não é exclusivamente escrito, ele pode ser celebrado tanto de forma escrita quanto oral. A forma escrita não é o elemento que cria o contrato, mas sim o encontro de duas declarações de vontade convergentes, expressas com o propósito de estabelecer, regular ou extinguir uma relação jurídica patrimonial de benefício mútuo entre as partes envolvidas.

Assim sendo, e considerando que o escopo do trabalho é tratar dos contratos de compra e venda de imóveis, a utilização da forma escrita é amplamente preferida devido às suas vantagens evidentes, especialmente em relação à comprovação do contrato. Geralmente, os contratos são formalizados por meio de um instrumento particular. A autenticidade do texto do contrato escrito é presumida pela lei em relação aos signatários, mas essa presunção é relativa.

Não apenas isso, se o objeto da venda for um bem imóvel de determinado valor, a realização do contrato deve ser formalizada por meio de escritura pública<sup>220</sup>, tornando-o solene, já que a forma integra a substância. Fora dessa situação, não é exigida uma forma especial para a concretização do contrato de compra e venda<sup>221</sup>.

Sem dúvidas para os contratos de compra e venda de imóveis, “o formalismo renasce hoje em muitos negócios jurídicos para conceder melhor segurança às partes”<sup>222</sup>.

Assim, os contratos serão considerados formais quando sua validade depender da observância de uma forma já estabelecida em lei. Existem ainda, contratos quando a forma é exigida como requisito probatório e aqueles em que a forma tem caráter constitutivo ou solene.

Formalidade e a solenidade não são sinônimos, as consequências jurídicas são significativas. Nos contratos formais e solenes, a falta de cumprimento das formalidades torna o negócio nulo, como no caso da alienação de imóveis de valor superior conforme dispositivo legal. Por outro lado, a formalidade pode ser exigida apenas para a prova do negócio ou para gerar efeitos entre as partes, não necessariamente tornará o contrato solene, ou o tornará nulo<sup>223</sup>.

---

<sup>220</sup> “Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.” (CC02).

<sup>221</sup> “Além de consensual, ele pode ser tido como solene quando a compra e venda é realizada com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, condição em que se exige a lavratura da escritura pública para a validade do negócio jurídico, sem a qual não é possível promover o registro da compra e venda na matrícula do imóvel e realizar sua transferência ao comprador.” (PAULO, Diogo Bonelli. Compra e venda de imóveis em geral. **Manual dos Contratos Imobiliários** / coordenador Marcus Vinícius Motter Borges. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 173).

<sup>222</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 22. ed, Barueri, Atlas, 2022, p.60.

<sup>223</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Op. cit.

Contratos solenizados em escritura pública ou elaborados por meio de instrumento particular frequentemente incluem proposições invariáveis conhecidas como cláusulas de estilo ou cláusulas habituais<sup>224</sup>. A validade dessas cláusulas depende de menção expressa ou confirmação pelas partes.

Presume-se que as cláusulas previstas na lei, não ressalvadas pelas partes, estão incorporadas automaticamente ao contrato. Cláusulas impostas por preceitos imperativos da lei substituem aquelas que com elas conflitam, integrando-se ao conteúdo do contrato.

Além disso, os usos contratuais, práticas comumente seguidas pelos contratantes, integram o contrato se resultarem de acordo expresso ou tácito. Embora não estejam fisicamente presentes no instrumento contratual, documentos complementares, como especificações técnicas em contratos de empreitada, fazem parte do conteúdo do contrato quando mencionados e autenticados pelas partes. A inclusão desses documentos como parte integrante do contrato requer autenticação e referência explícita a eles.

Também, para a validade do instrumento contratual, as partes devem assiná-lo, datá-lo e, em alguns casos, submetê-lo à assinatura de duas testemunhas. Em contratos sujeitos a registro público, é necessário transcrevê-los no registro de títulos e documentos para que produzam efeitos em relação a terceiros.

Ainda assim, por vezes, a legislação autoriza a demonstração da declaração por meio alternativo, a falta de validade da forma escolhida não prejudicará sua eficácia, desde que os contratantes disponham de outra forma de confirmá-la<sup>225</sup>.

No tocante à estrutura, um destaque à Lei nº 13.786/2018, lei que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, especificamente em seu art. 35-A, há um rol e informações imperiosas ao contrato de compra e venda, promessa de venda,

---

<sup>224</sup> “São cláusulas necessárias as em que a lei exige a inclusão no conteúdo do contrato e as que estão legalmente subentendidas. Chamam-se de uso as cláusulas habituais que integram o conteúdo de certos contratos, exercendo importante função complementar e interpretativa. Conhecem-se pela expressão cláusulas de estilo.” (GOMES, Orlando. *Op.cit.*, p. 47).

<sup>225</sup> COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL. [...] 2. Previsão legal de pactuação da compra e venda de imóvel na forma escrita que não impede o reconhecimento da efetiva existência de negócio celebrado na forma verbal. Requerida que confirmou em juízo e devidamente compromissada a dizer a verdade, não só a existência do contrato como a quitação do preço à vista. Incontroverso entre as partes o fato de que o autor reside no imóvel há mais de 20 anos, sem qualquer contraprestação ou interferência dos réus, realizando benfeitorias no local e agindo como efetivo proprietário do bem. Elementos constantes dos autos que são suficientes para comprovar a existência do contrato verbal de compra e venda, bem como a quitação do preço. Pedido que deve ser acolhido para determinar aos réus a outorga da escritura em favor do autor. Condenação do requerente nas penas por litigância de má-fé que não se justifica ante o reconhecimento da possibilidade e procedência do pedido formulado. 3. Recursos providos. (TJSP; Apelação Cível 1021392-41.2016.8.26.0576; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 21/06/2018; Data de Registro: 21/06/2018).

cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária<sup>226</sup>. Tais informações entendem-se suficientes e bem fortalecidas a qualquer contrato de compra e venda de imóveis, tanto que o dispositivo legal consigna que na ausência de qualquer dos incisos deste artigo, não sanada omissão no prazo estabelecido, são passíveis de rescisão contratual<sup>227</sup>.

### 3.3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O contrato de compra e venda ficou definido a partir do art. 481<sup>228</sup> do CC02, ao estabelecer que este é um acordo no qual uma das partes se compromete a transferir o domínio de determinada coisa, enquanto a outra assume a obrigação de pagar um preço em dinheiro. Esse contrato é considerado principal, obrigatório e independente de outros contratos, sendo que as prestações são fixadas no instrumento correspondente.

Segundo Marcus Vinícius Motter Borges:

O artigo 481 do Código Civil de 2002 é a base legal dos negócios imobiliários de compra e venda, razão pela qual é necessário que os operadores do direito imobiliário e do próprio mercado compreendam adequadamente esse instituto, para que as suas transações se revistam de legalidade, tenham efetividade e sejam disciplinadas de forma a trazer segurança jurídica e estabilidade negocial aos contratantes<sup>229</sup>.

<sup>226</sup> “Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter: I - o preço total a ser pago pelo imóvel; II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempetividade prevista no art. 43-A desta Lei.” (LEI Nº 13.786/2018).

<sup>227</sup> “§1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.” (LEI Nº 13.786/2018)

<sup>228</sup> “Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.” (CC02).

<sup>229</sup> PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., p. 170.

A compra e venda, já mencionado anteriormente, é um negócio jurídico bilateral, que gera direitos e obrigações para ambas as partes. Outrossim, é consensual, e quando o objeto do contrato é um imóvel, é formal ou solene. A formalidade ou solenidade indica que há uma formalização específica, como no caso de contratos de compra e venda de imóveis, que geralmente exigem documentos específicos, como escritura pública<sup>230</sup>. “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”<sup>231</sup>, não somente isso, embora o acordo de vontades (consenso) aperfeiçoe a compra e venda, a propriedade não se transfere apenas pelo consenso, para efetivar a transferência de propriedade, é necessário realizar a entrega material da coisa, conhecida como tradição<sup>232</sup>.

Outrossim, a compra e venda configura-se como um contrato oneroso. O comprador assume a obrigação de receber a coisa, ao passo que o vendedor assume o compromisso de receber um preço previamente estabelecido em moeda corrente. Como desdobramento desse acordo, ocorre a transferência da propriedade da coisa do vendedor para o comprador. Sob uma perspectiva econômica, Paulo Nader<sup>233</sup> enfatiza que a compra e venda “constitui uma troca de riquezas: a coisa que se dá e o dinheiro que se recebe”.

Serpa Lopes<sup>234</sup> destaca que a compra e venda representa uma superação da fase bárbara de aquisição baseada na violência. Antes, “a pilhagem, o roubo e a pirataria eran as maneiras de apropriação antes do comércio rasgar novos horizontes, pois a troca refletiu já uma ação racional, originariamente desconhecida, e que depois se caracterizou por um desapossamento voluntário, um sacrifício, portanto, compensado, por uma vantagem”.

Existe uma referência histórica de antes de Cristo, descrito na Bíblia, que remonta uma compra e venda, presente no Livro da Gênese (cap.23:1-20), destaca o diálogo entre Abraão e Efrom. Nesse episódio, Abraão compra um terreno de Efrom para sepultar sua mulher Sara, por preço específico, na presença de testemunhas<sup>235</sup>.

---

<sup>230</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit.

<sup>231</sup> “Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço” (CC02).

<sup>232</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit.

<sup>233</sup> NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. **Contratos**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 161.

<sup>234</sup> LOPES, Miguel Maria Serpa. **Curso de Direito Civil**, v. III, 6ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996, p. 264.

<sup>235</sup> “Então Abraão se inclinou diante da face do povo da terra, E falou a Efrom, aos ouvidos do povo da terra, dizendo: Mas se tu estás por isto, ouve-me, peço-te. O preço do campo o darei; toma-o de mim e sepultarei ali a minha morta. E respondeu Efrom a Abraão, dizendo-lhe: Meu senhor, ouve-me, a terra é de quatrocentos siclos de prata; que é isto entre mim e ti? Sepulta a tua morta. E Abraão deu ouvidos a Efrom, e Abraão pesou a Efrom a prata de que tinha falado aos ouvidos dos filhos de Hete, quatrocentos siclos de prata, corrente entre mercadores. Assim o campo de Efrom, que estava em Macpela, em frente de Manre, o campo e a cova que nele estava, e todo o arvoredo que no campo havia, que estava em todo o seu contorno ao redor, Se confirmou a Abraão em posseção diante dos olhos dos filhos de Hete, de todos os que entravam pela porta da cidade. E depois sepultou Abraão a Sara sua mulher na cova do campo de Macpela, em frente de Manre, que é Hebrom, na

O que desponta a longevidade dos contratos de compra e venda de imóveis.

Ainda que muito antiga a aquisição de bens imóveis por meio de compra e venda, o desenvolvimento das trocas de bens, o desenvolvimento jurídico e a estruturação do direito da compra e venda, se deu no direito romano, incorporando elementos como a coisa (*res*), o preço (*pretium*) e o consenso (*consensus*).

As práticas jurídicas da Roma antiga, refletem a obrigatoriedade de determinação do preço, a seriedade deste e a garantia contra evicção e vícios ocultos da coisa. Esses princípios continuam a ser relevantes na contemporaneidade e no nosso direito civil<sup>236</sup>.

A título de exemplificação, sem esgotar um estudo comparado, no sistema franco-italiano, a compra e venda possui um caráter real, o que significa que a causa e modo de aquisição se confundem, haja vista que o contrato realizado produz o efeito de transferir. Esse sistema difere do sistema brasileiro, onde o contrato é consensual, e a eficácia é meramente obrigacional, o comprador obriga-se a pagar o preço e o vendedor obriga-se a transferir a propriedade.

Do Código Civil francês, mais especificamente no artigo 1.583<sup>237</sup>, extrai-se que a venda é considerada perfeita entre os contratantes quando há consenso sobre o objeto do contrato e a propriedade é transferida para o comprador. Mesmo que a tradição não tenha ocorrido - a coisa não tenha sido entregue - e o preço não tenha sido pago. Esse sistema reflete a ideia de unidade formal, em que, no mesmo momento em que se estabelece o vínculo obrigacional, a propriedade é transferida para o comprador. Já ao artigo 1.470<sup>238</sup> do Código Civil italiano a venda é o contrato em que a propriedade é transferida ao comprador mediante o pagamento do preço ao vendedor. Essa abordagem destaca a ideia de transferência imediata da propriedade no momento da conclusão do contrato. No mesmo sentido, o artigo 874<sup>239</sup> do Código Civil português também define a compra e venda como o contrato pelo qual a

---

terra de Canaã.” (BÍBLIA. Sagrada Bíblia Católica: Antigo e Novo Testamentos. Tradução: José Simão. São Paulo: Sociedade Bíblica de Aparecida, 2008).

<sup>236</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

<sup>237</sup> “Art. 1583 Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.” (Code civil - [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006441308](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441308)) tradução: Art. 1583. Ela é perfeita entre as partes, e a propriedade é adquirida automaticamente pelo comprador em relação ao vendedor, assim que se convencionou sobre a coisa e o preço, mesmo que a coisa ainda não tenha sido entregue ou o preço pago.

<sup>238</sup> “Art. 1470 La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto(1) verso il corrispettivo di un prezzo [1376, 1465](2)” (Codice Civile - <https://vicolitalia.it/norme/cc/ccliv3.php>) tradução: Art. 1470. A venda é o contrato que tem por objeto a transferência da propriedade de uma coisa ou a transferência de outro direito em troca de um preço.

<sup>239</sup> “Art. 874 Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço” (Código Civil Português - <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075-49857975>).

propriedade de uma coisa ou outro direito é transmitida mediante o pagamento de um preço. “Logo no momento da celebração do contrato, o adquirente torna-se titular do direito objeto desse mesmo contrato”<sup>240</sup>.

Nesses sistemas a compra e venda é entendida como possuindo eficácia translativa da propriedade no momento do consenso entre a coisa e o preço, refletindo o princípio *consensus parit proprietatem*. Ou seja, há uma simultaneidade entre a realização do contrato e a transferência da propriedade da coisa objeto da compra e venda. A transferência não ocorrerá simultaneamente à celebração do contrato, mas será determinada exclusivamente pelo pacto estabelecido, independente de atos posteriores, como a tradição do bem ou o registro no cartório imobiliário<sup>241</sup>.

Na época clássica de Roma, o processo de transferência de propriedade era particularmente formal e variava dependendo do tipo de bem envolvido. Para bens importantes para a sociedade, chamados de *res mancipi*, como escravos, animais de carga e imóveis rurais, o procedimento era conhecido como *mancipatio*. Esse procedimento envolvia a presença física da coisa, cinco testemunhas e de um funcionário público responsável por verificar o peso do cobre na balança (*libripens*), proferir palavras e realizar gestos que efetivavam a transferência da propriedade. No caso de imóveis, podia-se usar a própria terra como símbolo da transferência dominial. Essas formalidades eram essenciais para que a propriedade fosse transferida de forma válida<sup>242</sup>.

No contexto do Direito brasileiro, o contrato de compra e venda é tratado com efeitos exclusivamente obrigacionais. Apesar de ser comum referir-se ao contrato apenas pelos termos “compra” ou “venda”, a expressão completa, “compra e venda”, é a que melhor descreve o seu conteúdo. Em uma transação de compra e venda, uma das partes assume o compromisso de vender, enquanto a outra se compromete a comprar. A parte que se obriga a entregar a coisa com a intenção de aliená-la é chamada de vendedor, e a parte que se obriga a pagar o preço para adquirir a propriedade da coisa é denominada comprador<sup>243</sup>.

Já aos contratos imobiliários:

[...] a depender da finalidade e da relação jurídica entabulada, têm por objetivo a transferência da propriedade e/ou a edificação de imóvel único ou empreendimento imobiliário. Ressalte-se que se reunidos em uma única estruturação estar-se-á diante da atividade empresarial da incorporação imobiliária – negócio jurídico pelo qual o

<sup>240</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit. p. 327.

<sup>241</sup> MARTINEZ, Pedro Romano. **Direito das Obrigações (parte especial)**. Contratos. Compra e venda. Locação. Empreitada. 2ªed. Coimbra: Almedina, 2001.

<sup>242</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

<sup>243</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª Ed., Rio de Janeiro, 2009.

incorporador se obriga a realizar, por si ou por terceiros, a edificação e a alienação de unidades imobiliárias<sup>244</sup>.

Esses contratos de imóveis, enquanto instrumentos empresariais, constituem acordos complexos que regem as relações econômicas no setor. Os quais, estabelecem-se mediante a convergência de vontades entre duas ou mais partes com o propósito de concretizar um negócio jurídico específico. Dotados de natureza sinalagmática, esses contratos implicam prestações correlatas, gerando obrigações e prerrogativas para todos os envolvidos<sup>245</sup>.

Ou seja, o “vendedor e comprador têm em mira obter uma vantagem patrimonial. Ao sacrifício da perda da coisa corresponde o proveito do recebimento do preço. Ao sacrifício do pagamento do preço corresponde o proveito do recebimento da coisa. Cada sacrifício é compensado, embora subjetivamente”<sup>246</sup>. Esses sacrifícios são subjetivamente equivalentes, buscando-se uma equidade. A equivalência, embora subjetiva, não é suficiente para caracterizar a comutatividade do contrato, sendo necessário que haja certeza quanto às prestações. As cláusulas, portanto, precisam estar bem definidas, se as prestações do vendedor e do comprador forem correspondentes, sem possibilidade de falha, o contrato será considerado comutativo, mesmo que objetivamente não se equivalham.

### 3.3.1 Declaração de vontade: proposta e aceite

Conforme já mencionado, são necessárias duas ou mais declarações de vontade provenientes de diferentes partes, ou a expressão da vontade do destinatário (oblato). A coincidência das declarações é essencial, e caso a lei não exija a expressão, a manifestação da vontade pode ser tácita. O que importa é o intercâmbio, a convergência, o acordo de vontades. Em algumas situações, as declarações são emitidas simultaneamente, formando o contrato instantaneamente. Em outros casos, há um intervalo de tempo, mesmo entre as partes presentes<sup>247</sup>.

Cada declaração de vontade na formação do contrato possui uma designação específica e é submetida a regras particulares. A declaração inicial que tem como objetivo suscitar o contrato é chamada de proposta ou oferta, e quem a emite é o proponente ou policitante. A declaração subsequente, que se dirige à proposta, é chamada de aceitação, e o

---

<sup>244</sup> VITALE, Olivar. Contratos imobiliários. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro** / coordenador Marcus Vinícius Motter Borges. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021.p. 183.

<sup>245</sup> VITALE, Olivar. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., p. 183.

<sup>246</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2009, p. 266.

<sup>247</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

declarante é denominado aceitante ou oblato<sup>248</sup>. Proposta e aceitação não configuram negócios jurídicos, sendo considerados atos pré-negociais com efeitos prefigurados na lei. São, no entanto, declarações receptícias de vontade, eficazes apenas quando chegam ao conhecimento da pessoa destinatária<sup>249</sup>.

A proposta para ser válida, deve ser formulada de maneira que a aceitação do destinatário seja suficiente para concluir o contrato, não ficando sujeita a nova manifestação de vontade. A oferta, que depende de uma declaração posterior do proponente, tecnicamente não é considerada proposta. É necessário que a proposta seja inequívoca, precisa e completa, de modo que a aceitação resulte em acordo sobre a totalidade do contrato. Deve conter todas as cláusulas essenciais, de modo que o consentimento do destinatário implique na formação do contrato.

Diz-se ainda, que o propósito de contratar deve ser evidente no conteúdo da declaração de vontade do proponente. Comunicações em que o declarante apenas expressa propensão a realizar contratos, buscando uma simples aproximação, não têm caráter de proposta<sup>250</sup>.

A proposta assume caráter obrigatório, essa obrigatoriedade está condicionada a três circunstâncias específicas: “1) se o contrário não resultar dos seus termos; 2) se a natureza do negócio reclama obrigatoriedade; 3) se as circunstâncias do caso presumem-na”<sup>251</sup>. A natureza desse compromisso pode ser vista como um negócio jurídico unilateral que estabelece, na fase preparatória do contrato, uma obrigação para o proponente, caracterizada por renúncia à faculdade de revogação.

A proposta formulada com prazo é vinculativa durante o período estipulado, o qual pode ser implícito por termo não explicitamente declarado. No que concerne à proposta direcionada a pessoa ausente, a eficácia desta não se estabelece no momento de sua formulação, visto que o proponente possui a capacidade de revogá-la sem que o destinatário tome conhecimento. A simples expedição da proposta também não é suficiente, pois é uma declaração receptícia de vontade que demanda o conhecimento do conteúdo pelo eventual aceitante<sup>252</sup>. Ao que se extrai de todas as teorias existentes (teoria da informação, teoria da recepção, teoria da declaração, teoria da expedição), o momento da eficácia é determinado pela recepção efetiva pelo potencial aceitante.

---

<sup>248</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

<sup>249</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>250</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

<sup>251</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2009, p. 74.

<sup>252</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

Com isso, o vínculo contratual é estabelecido quando a proposta e a aceitação se integram. Novamente, o contrato repousa sobre a manifestação de vontade dos contratantes, porém não se trata de declarações que se complementam, mas sim de declarações que, de maneira necessária, se sucedem. Quando observadas de maneira isolada, a proposta e a aceitação não configuram, por si só, um negócio jurídico, embora em determinadas circunstâncias a proposta possa acarretar efeitos jurídicos conforme estipulado pela legislação. Ambas são consideradas atos pré-negociais, antecedendo a formação efetiva do contrato.

A sucessividade entre a proposta e a aceitação é intrínseca, podendo o intervalo entre elas ser mais ou menos extenso, especialmente quando os envolvidos se deparam ou se comunicam por meio de correspondência epistolar. A aceitação pode ocorrer imediatamente, mas em intervalos maiores surge a questão de determinar precisamente o momento em que o contrato é formalizado.

Para que o consenso seja estabelecido, é essencial que a proposta e a aceitação coincidam em seu conteúdo, sendo ambas limitadas em relação uma à outra. A correspondência entre essas declarações é fundamental. Negócios sujeitos às mesmas regras do contrato são formados por meio de comportamento material ou negocial dos sujeitos, com a introdução de novos conceitos, como negócio de atuação, declaração tipificada e comportamento omissivo<sup>253</sup>.

Além do mais, a declaração do aceitante precisa, para ser eficaz, requer que chegue ao conhecimento do proponente, podendo ser tanto real quanto presumido. A aceitação, caracterizada como uma declaração receptícia de vontade, representa o exercício do direito potestativo do oblato para formalizar o contrato proposto. Em algumas situações, a aceitação pode ser manifestada por atos de cumprimento, como o início da execução ou até mesmo pelo silêncio circunstanciado. Dessa forma, a declaração de vontade nos contratos pode assumir caráter tácito, quando a legislação não exige que seja expressa. Vale ressaltar que o conhecimento da aceitação não necessita ser efetivo, sendo suficiente que seja provável. A lei presume a existência desse conhecimento quando há uma probabilidade razoável de que ele tenha ocorrido. Ademais, a aceitação de uma proposta contratual não se resume exclusivamente à manifestação verbal da vontade, permitindo diferentes formas de expressão, desde que observadas as condições previstas legalmente<sup>254</sup>.

---

<sup>253</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>254</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

As duas declarações de vontade devem ser coincidentes para que o contrato se forme. Se divergem ou não se ajustam perfeitamente, há dissenso<sup>255</sup>. A divergência pode manifestar-se em relação a pontos essenciais ou secundários. No primeiro caso, ocorre dissenso manifesto e, à evidência, o contrato não se forma, o desacordo se dá em relação às condições decisivas do contrato. Se ocorre relativamente ao conteúdo das estipulações, ou à sua interpretação, dissenso não há. Do dissenso manifesto distingue-se o dissenso oculto, no qual proponente e aceitante pensam ter concordado sobre proposições em relação às quais realmente discordavam. O dissenso manifesto impede a formação do contrato; o dissenso oculto determina a sua invalidade, atingido, como terá sido o consentimento, pelo vício do erro<sup>256</sup>.

Do mesmo modo, a contraproposta pode existir, como uma aceitação modificativa, introduzindo adições ou restrições que impossibilitam a adesão integral. Nesse contexto, o contrato não se concretiza, e a resposta ao ofertante transforma-se em uma nova proposta e os papéis são invertidos. A declaração que inclui acréscimos, limitações ou alterações é denominada contraproposta. Importante ressaltar que não se configura contraproposta a solicitação do aceitante ao proponente para que este apresente uma oferta mais vantajosa<sup>257</sup>.

O que se observa é a centralidade da coincidência de declarações, seja na proposta ou aceite, para a validade do contrato. Nas fases pré-negociais, a clareza na proposta, sua vinculatividade sob circunstâncias específicas, e a complexidade temporal das aceitações, são importantes, de modo que divergências impedem a concretização do contrato. As nuances e desafios inerentes à interação entre proposta e aceite, proporcionam uma compreensão abrangente desses elementos cruciais no contexto jurídico.

### **3.3.2 Negociação e minuta**

O intercâmbio de declarações, frequentemente precedido por negociações preliminares, não é suficiente por si só. É essencial que as duas declarações se ajustem e se integrem mutuamente.

A vontade de cada parte deve ser expressa com o propósito real de realizar o contrato, e declarações feitas por brincadeira ou sob coação física são desprovidas de valor jurídico<sup>258</sup>.

<sup>255</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

<sup>256</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>257</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>258</sup> AÇÃO ANULATÓRIA C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compra e venda de imóvel firmada mediante coação. Arts. 151 e 152 do CC. Defeito do negócio jurídico comprovado. Autor que foi intimidado pelos réus, em sala fechada, a transferir a propriedade de um imóvel em razão da ocorrência de

Além disso, para que o consentimento seja perfeito, a declaração de vontade deve estar em conformidade com o conteúdo do contrato que o declarante tem em mente, observando o propósito que o motiva a contratar<sup>259</sup>.

Para a formação de contratos de significativa expressão econômica da vontade envolve uma série de atos que precedem sua conclusão pelos interessados. As negociações preliminares, frequentemente registradas em um documento chamado minuta, representam o início desses atos preparatórios. A minuta é um simples projeto de contrato, desprovido de eficácia vinculante<sup>260</sup>.

No contexto dos negócios imobiliários, é comum que, após um longo período de negociação e a subsequente assinatura do contrato de promessa ou de compra e venda definitiva de um imóvel, ocorram contratempus que impeçam o cumprimento adequado desse contrato. Esses contratempus podem resultar em inadimplência por parte do comprador ou do vendedor, exigindo que ambas as partes lidem com as consequências desse descumprimento<sup>261</sup>. Por isso, tão importante que na negociação seja bem ponderado a significativa expressão econômica da vontade, como forma de minimizar os riscos.

Não há contrato estabelecido se as tratativas se restringem a serem documentadas em uma minuta. O contrato apenas surge quando as partes alcançam um acordo definitivo. Antes da formalização do contrato, podem ocorrer negócios jurídicos preparatórios que buscam estabelecer compromissos e parâmetros objetivos para sua conclusão. Dentre esses, destacam-se a opção, o contrato preliminar, o acordo provisório e o preparatório.

Embora não estejam previstos no Código Civil, os acordos provisórios e preparatórios são admissíveis no âmbito da autonomia privada, especialmente naquele espaço em que a liberdade contratual possibilita a criação de espécies de contratos que não correspondem a um esquema contratual típico.

A opção é um contrato no qual uma das partes recebe a faculdade de estabelecer uma relação obrigacional já definida em seus pontos essenciais por iniciativa própria. Esse negócio

---

desvio de dinheiro praticado por ele contra a empresa. Esposa do autor obrigada a assinar a escritura por conta da situação em que se encontrava o marido. Temor justificado demonstrado. Não comprovação de pagamento do valor pelos réus. Negócio anulado. Responsabilidade solidária do preposto do Tabelião, à época, por lavrar a escritura mediante falsas declarações. Danos morais. Devidos e reduzidos para R\$5.000,00, solidariamente. Honorários advocatícios mantidos. Sentença parcialmente reformada. Recursos parcialmente providos.(TJSP; Apelação Cível 0002563-89.2011.8.26.0451; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2021; Data de Registro: 02/03/2021).

<sup>259</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>260</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

<sup>261</sup> VITALE, Olivar. In: BORGES, Marcus Vinicius Motter. Op.cit.

jurídico confere ao optante o direito potestativo de aceitar uma proposta completa e inalterável da outra parte<sup>262</sup>.

A aceitação do optante à minuta, é suficiente para a imediata conclusão do contrato subsequente. Já as negociações preliminares envolvem entendimentos entre as partes para a melhor formulação do contrato, muitas vezes resultando em minutas ou apontamentos que servem como base para a redação do instrumento final<sup>263</sup>.

No entanto, se uma das partes cria a expectativa de contratar para a outra parte, e esta última sofre prejuízos ao fazer despesas para possibilitar a realização do contrato, e as negociações são encerradas sem motivo, pode surgir uma responsabilidade pré-contratual.

No que diz respeito à sua estrutura documental, um contrato é composto por duas partes essenciais: o preâmbulo e o contexto. Lembrando que, o objetivo principal é a transferência do domínio de uma coisa, gerando, no entanto, a obrigação de realizar essa transferência. Para que a execução do contrato ocorra, é necessário que o vendedor tenha o poder de disposição sobre o bem, sendo teoricamente necessário que seja capaz de alienar<sup>264</sup>, conforme já explanado no tópico da capacidade e legitimidade das partes.

Há ainda, acordos provisórios que objetivam três desígnios principais: salvaguardar a autonomia para futuras negociações, propiciar a fixação irrevogável de cláusulas do contrato eventual e facultar a interrupção e inoperância das tratativas preliminares, relegando a conclusão do contrato a uma mera eventualidade. Tais acordos podem encampar renúncias convencionais ao poder de revogação das partes em relação a pontos ou cláusulas específicos do contrato em negociação.

Assim, no preâmbulo, são descritas as qualidades das partes, é declarado o objeto do contrato e, geralmente, são apresentadas as razões que motivaram sua realização ou os objetivos almejados pelos contratantes. A compra e venda pode ter como objeto tanto coisas quanto direitos. Quando o objeto é um direito, o contrato é chamado de cessão. Vale destacar que, na prática, o objeto do contrato não é a coisa ou o direito em si, mas sim a prestação das

---

<sup>262</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>263</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit.

<sup>264</sup> “São partes ilegítimas para figurar num contrato de compra e venda como vendedores: a) o ascendente; b) o falido; c) o condômino de coisa indivisível; d) marido sem outorga uxória, na venda de imóveis, e a mulher sem autorização do marido. Assim, o ascendente não pode vender ao descendente, salvo se os outros descendentes expressamente consentirem. E o condômino não pode vender a estranho sua parte se outro consorte a quiser tanto por tanto. Do mesmo modo que há pessoas proibidas de vender, outras não podem comprar, ainda que em hasta pública. Falta-lhes, igualmente, a necessária legitimação. Os tutores, curadores, testamentários e administradores não podem comprar os bens confiados à sua guarda e administração; estão no mesmo caso os juizes, os auxiliares da Justiça, os empregados públicos, em relação a determinados bens.” (GOMES, Orlando. Op.cit., 2019, p. 176).

partes. O cerne desse contrato é a transmissão da propriedade em troca do pagamento do preço acordado<sup>265</sup>.

O contexto de um contrato é composto por uma série ordenada de disposições, frequentemente chamadas de cláusulas quando escritas. Não há limitação quanto ao número de cláusulas ou à ordem a ser seguida, mas é aconselhável evitar a inclusão de cláusulas desnecessárias e reprodução inútil de textos legais. A busca por uma ordenação lógica e o uso preciso dos termos são práticas recomendadas. Sejam elas: essenciais, naturais e acidentais<sup>266</sup>.

As cláusulas essenciais são aquelas sem as quais o contrato não pode existir, como a que estabelece o preço em uma compra e venda<sup>267</sup>. Cláusulas naturais referem-se a obrigações específicas previstas na lei, mas que não são compulsórias, como a garantia de evicção em contratos translativos. Já as cláusulas acidentais são determinações acessórias que subordinam a eficácia do contrato a eventos futuros, como a definição de uma data para sua limitação temporal<sup>268</sup>.

Com isso, fica evidente que o mero intercâmbio de declarações não é suficiente. É necessário que as partes alcancem um acordo definitivo para que o contrato seja formalizado. As negociações preliminares, apesar de não terem eficácia vinculante, desempenham um papel essencial na elaboração do contrato, proporcionando uma base sólida para a redação do instrumento final. A estrutura “minutada”, composta por preâmbulo e contexto, delineando as qualidades das partes, o objeto do contrato e as razões para sua realização, e a análise das cláusulas, fornece *insights* sobre a estrutura do contrato. Embora a compra e venda de imóveis seja um processo intrincado, as negociações e a elaboração cuidadosa da minuta desempenham papéis importantes, para garantir a validade e eficácia dos contratos, oferecendo segurança jurídica às partes envolvidas.

### 3.4.3 Venda do imóvel

O fato é que, a transação comercial de compra e venda, mais ainda a compra e venda de imóvel, representa uma prática negociadora de alcance global, exercendo uma função

---

<sup>265</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2009.

<sup>266</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>267</sup> “A compra e venda é a atividade comercial mais difundida no mundo, responsável pelo desenvolvimento de países e pelo fomento da circulação de riquezas. O contrato de compra e venda é o mais importante dos contratos típicos e o mais utilizado pelas pessoas em seu cotidiano, constituindo-se na modalidade de negócio jurídico utilizado para a transferência do domínio de certa coisa de uma pessoa para outra, mediante o pagamento do preço por quem vai receber a coisa àquele que está transferindo.” (PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., p. 169).

<sup>268</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

pivotal no progresso econômico dos países e na fomentação da circulação de ativos financeiros<sup>269</sup>.

O contrato de compra e venda de imóvel, como o mais preeminente dentre os contratos típicos, é recorrentemente invocado no cotidiano das interações comerciais. Este tipo de ajuste jurídico é empregado para a transferência de titularidade de um bem específico de um agente para outro, mediante a contraprestação pecuniária estipulada como preço<sup>270</sup>.

A compra e venda de imóveis, refere-se a um negócio jurídico bilateral em que “uma das partes (vendedor) se obriga a transferir a posse e a propriedade de um imóvel a um comprador, enquanto este se obriga a pagar determinado preço (ao vendedor) pela aquisição desse bem”<sup>271</sup>. Essas obrigações são formalizadas por meio da celebração do contrato de compra e venda, e a transferência efetiva ocorre com o registro desse contrato na matrícula do imóvel.

O artigo 481 do Código Civil, embora trate do contrato de compra e venda de forma genérica, serve como a base legal para os negócios imobiliários envolvendo a transferência de propriedade de imóveis. Este dispositivo é fundamental para as transações imobiliárias de compra e venda, exigindo que os profissionais do direito e os participantes do mercado compreendam adequadamente esse instituto. Isso é crucial para garantir a legalidade das transações, sua efetividade e a devida disciplina para proporcionar segurança jurídica e estabilidade aos contratantes.

Sem embargo, não se pode confundir o contrato preliminar de compra e venda com o direito real correspondente. O primeiro representa o ato causal do segundo. Em outras palavras, o primeiro (o contrato) pode se tornar a causa geradora do direito real<sup>272</sup>.

Os artigos 1.226 e 1.227 do Código Civil destacam a natureza fundamentalmente obrigacional do contrato de compra e venda. O artigo 1.226 enfatiza que os direitos reais sobre coisas móveis só são adquiridos mediante a tradição, enquanto o artigo 1.227<sup>273</sup>

---

<sup>269</sup> “A compreensão da função do contrato e de como efetivamente se opera a transferência da coisa na compra e venda é necessária para que os contratantes reconheçam suas responsabilidades, direitos e deveres.” (PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., p. 169).

<sup>270</sup> PAULO, Diogo Bonelli. Compra e venda de imóveis em geral. **Manual dos Contratos Imobiliários** / coordenador Marcus Vinícius Motter Borges. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2023.

<sup>271</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Ação de resolução de contrato de compra e venda de imóveis. **Curso de Direito Imobiliário Imobiliário Brasileiro** / coordenador Marcus Vinícius Motter Borges. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 170.

<sup>272</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit.

<sup>273</sup> “Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição. [...] Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.” (CC02).

estabelece que os direitos reais sobre imóveis são adquiridos com o registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.245 a 1.247<sup>274</sup>), exceto nos casos expressos na legislação<sup>275</sup>.

Essas disposições legais sublinham a importância de compreender a função do contrato e o processo efetivo de transferência da coisa na compra e venda. O contrato delinea as obrigações, responsabilidades, direitos e deveres das partes, enquanto a tradição e o registro são os meios pelos quais os direitos reais sobre bens móveis e imóveis são concretamente transferidos. Essa compreensão é essencial para que os contratantes estejam cientes das formalidades necessárias para aquisição dos direitos reais sobre os bens, garantindo uma execução adequada do contrato e observância da legislação vigente<sup>276</sup>.

Para além da regra geral estabelecida no Código Civil, menciona-se que outras normas específicas também se aplicam às compras e vendas de imóveis, como a Lei nº 4.591/64<sup>277</sup> para transações decorrentes de incorporação imobiliária e a Lei nº 6.766/79<sup>278</sup> para casos de parcelamento do solo urbano<sup>279</sup>.

Nesse ponto, por ser um contrato classificado como bilateral, sinalagmático, comutativo e consensual, destaca-se o preço, cujo estabelecimento é condição de validade do contrato. A falta de fixação adequada do preço pode presumir que o contrato não foi concluído<sup>280</sup>.

Para ser caracterizada como compra e venda, o pagamento deve ser efetuado em dinheiro<sup>281</sup>. Caso seja estabelecida outra forma de pagamento, como a entrega de outra coisa (por exemplo, pagamento através de outro imóvel), a natureza jurídica do negócio passa a ser de permuta. Entretanto, é possível que uma parte do preço seja quitada mediante a entrega de outro bem, desde que não represente a parcela total do preço.

---

<sup>274</sup> “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. §1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. §2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo. Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.” (CC02).

<sup>275</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2021.

<sup>276</sup> PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit.

<sup>277</sup> A Lei nº 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)

<sup>278</sup> A Lei nº 6.766/79 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm)

<sup>279</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2021.

<sup>280</sup> PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit.

<sup>281</sup> “O pagamento por meio de nota promissória, títulos de crédito, cheques, letra de câmbio, sendo títulos representativos de dinheiro, é considerado pagamento em pecúnia, configurando elemento do preço da compra e venda” (PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., p 174).

Acerca das controvérsias que surgem nas ações imobiliárias, além da transferência do bem imóvel, grande parte das discussões paira quanto ao preço<sup>282</sup>. Um dos elementos fundamentais da compra e venda de imóveis é o preço. Isso significa que a definição de um valor para o objeto a ser transferido é uma condição indispensável para a validade do contrato<sup>283</sup>. Sem a correta determinação do preço, o contrato é considerado incompleto ou não concluso<sup>284</sup>.

Com isso, o preço, desde a fixação até o pagamento, são condições sérias e fundamentais a esse tipo de contrato, tanto que o vendedor deve genuinamente buscar o pagamento justo e a fixação do preço precisa refletir um valor condizente com a natureza do negócio, repugnando o preço simulado, irrisório ou vil<sup>285</sup>.

Entretanto, é possível que o vendedor, de forma voluntária, estabeleça um preço abaixo do mercado visando vantagens como rapidez na venda. Mesmo assim, o preço não pode ser tão irrisório a ponto de tornar-se inexigível. A desproporção entre o valor real do imóvel e o preço estabelecido não deve decorrer de uma necessidade urgente ou inexperiência do vendedor, pois isso configuraria lesão aos seus direitos (artigo 157<sup>286</sup> do CC02), sujeita à anulação, ou ainda, nulidade quando a fixação do preço é deixada exclusivamente ao arbítrio de uma das partes (artigo 489<sup>287</sup> do CC02)<sup>288</sup>.

“O preço precisa ser certo”<sup>289</sup>, o contrato deve detalhar de maneira clara e objetiva como ele será determinado ou, pelo menos, ser determinável. Essa clareza é essencial para que o comprador possa avaliar adequadamente o valor a ser pago. O preço quando estipulado

<sup>282</sup>“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.” (SÚMULA 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?sumula=543>) Contudo, a súmula não definiu o *quantum* a ser ressarcido em caso de desistência do comprador, entretanto, o STJ tem adotado como parâmetro o percentual de retenção que varia entre 10% a 25%, dependendo de cada caso concreto.

<sup>283</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit.

<sup>284</sup> O Enunciado n. 440 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na V Jornada de Direito Civil prenota que “É possível a revisão ou resolução por excessiva onerosidade em contratos aleatórios, desde que o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relacione com a álea assumida no contrato”, o que confirma a importância do preço aos contratos. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/346#:~:text=%C3%89%20poss%C3%ADvel%20a%20revis%C3%A3o%20ou,a%20%C3%A1lea%20assumida%20no%20contrato>.

<sup>285</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit.

<sup>286</sup> “Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. §1º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico. §2º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.” (CC02).

<sup>287</sup> “Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.” (CC02).

<sup>288</sup> PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit.

<sup>289</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., p. 175.

com base na medida de extensão ou quando a área é determinada, e, em ambas as situações, não corresponde às dimensões especificadas (artigo 500<sup>290</sup> do CC02)<sup>291</sup>.

A distinção entre compra *ad corpus* e *ad mensuram* no contexto da aquisição de bens imóveis é relevante e está relacionada à forma como a área do imóvel é considerada no negócio jurídico. Na compra *ad corpus*, o comprador adquire um imóvel específico, sendo a área apenas uma indicação aproximada. Nesse caso, a área é considerada enunciativa, ou seja, serve apenas como uma descrição aproximada do imóvel. Já na compra *ad mensuram*, a área é uma parte essencial do negócio jurídico. Se a área real do imóvel for inferior à especificada no título, o comprador terá como a possibilidade de exigir o complemento da área, a rescisão do contrato, o abatimento proporcional do preço ou a indenização<sup>292</sup>.

É uma observação válida e importante, de fato, muitas aquisições são realizadas *ad corpus* por padrão, a menos que o contrato expressamente estabeleça o contrário. A presunção nesse caso é que o comprador teve a oportunidade de examinar fisicamente o imóvel antes da compra, o que é consistente com a natureza enunciativa da descrição da área<sup>293</sup>. A presunção de aquisição *ad corpus* é que, na omissão do contrato quanto à indicação de critérios para a aferição da área, a compra será considerada *ad corpus*. Essa abordagem é coerente com a ideia de que, na ausência de especificação contrária, as partes assumem que a descrição da área é apenas uma indicação aproximada, e não uma parte essencial do contrato<sup>294</sup>.

Portanto, ao realizar transações imobiliárias, as partes devem estar atentas à forma como a compra está sendo estruturada, valor (preço) e se a descrição da área é uma parte essencial do negócio. A clareza na redação do contrato é fundamental para evitar possíveis conflitos e garantir que as expectativas das partes sejam devidamente refletidas no documento<sup>295</sup>.

---

<sup>290</sup> “Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.” (CC02).

<sup>291</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit.

<sup>292</sup> SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos** 4. ed., atual. e ampl. de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Atlas, 2021.

<sup>293</sup> “Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço. [...] §3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.” (CC02).

<sup>294</sup> SILVA, Bruno Mattos e. Op.cit.

<sup>295</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit., 2023.

### 3.4 PROMESSA E COMPROMISSO *vs* ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Esses contratos imobiliários de compra e venda devem ser pontualmente diferenciados, em contrato preliminar e contrato definitivo.

Havia um consenso dogmático que conferia à promessa de compra e venda e ao compromisso de compra e venda espécies do contrato preliminar, o fato é que com a promulgação do Código Civil de 2002, unificou as espécies ao constar previsão genérica para os “contratos preliminares” nos artigos 462 ao 466, bem como, previu no artigo 464 que “poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação”.

Antes dividido em contrato preliminar próprio e impróprio, promessa e compromisso respectivamente, passaram a assumir um novo papel do contrato preliminar como fenômeno inserido na formação progressiva dos contratos<sup>296</sup>.

O contrato preliminar de compra e venda, “em língua estrangeira (no italiano *contratto preliminare*, no francês *avant-contrat*, no alemão *vorvertrag*, no latim *pactum de contrahendo*) e em língua portuguesa (pré-contrato, contrato preparatório, contrato-promessa, compromisso, contrato preliminar e promessa de venda)”<sup>297</sup>, como toda avença dessa natureza, tem como objetivo a celebração de outro, e com isso, gera, para ambas as partes, a obrigação de contrair o contrato definitivo<sup>298</sup>. Portanto, seu escopo imediato é o “contrato definitivo de venda”, ou seja, a escritura pública.

Destaca que a promessa de contrato, por sua própria natureza, possui um poder vinculante contratual, obrigando as partes a efetivar o contrato prometido. Em consequência disso, é comum que seja viável obter uma sentença que force o cumprimento da vontade do contratante inadimplente.

Vista disso, o contrato preliminar desempenha uma função primordial na esfera jurídica, pautada na preparação meticulosa para a concretização de um contrato definitivo, cujo efeito específico é a engendragem da obrigação vinculativa de formalizar esse contrato derradeiro. No contrato preliminar, há uma imperatividade para a celebração de outro contrato por meio da manifestação de um novo consentimento. E mais, nesse contrato abrange-se não

---

<sup>296</sup> REIS JUNIOR, Antonio dos. **A promessa de compra e venda de imóveis**: os efeitos do inadimplemento em perspectiva civil-constitucional. São Paulo: Almedina, 2018.

<sup>297</sup> REIS JUNIOR, Antonio dos. Op.cit.

<sup>298</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit., p.47.

somente os elementos constituintes do contrato definitivo, mas também aqueles com potencial para influenciar a vontade e intenção das partes no tocante à formalização do contrato final.

No curso do processo de formação contratual, emerge uma dinâmica interpretativa que culmina na fixação irrevogável de determinados pontos ou cláusulas do contrato eventual. Este método gradual e progressivo na definição das cláusulas contratuais é recorrente em negociações que exigem uma análise aprofundada de dados ou uma investigação técnica das condições verídicas de uma transação, ou até mesmo um parcelamento na venda.

Observa-se ainda que o compromissário comprador, ao celebrar o compromisso de compra e venda, não adquire plenamente o direito de dispor do imóvel, sendo que tal direito vai se atenuando para o vendedor à medida que o preço é quitado, desaparecendo por completo com o adimplemento integral<sup>299</sup>. Depreende-se que o contrato preliminar não tem como escopo imediato a transferência do domínio, evidenciado quando sua execução se der mediante a realização do contrato prometido ou por meio da adjudicação compulsória<sup>300</sup>.

O compromisso/promessa de compra e venda é um contrato que pode ser formalizado por meio de um simples instrumento particular. Em linhas gerais, o compromissário comprador se compromete a adquirir um bem específico, enquanto o comprometente vendedor se compromete a vendê-lo. Esse tipo de contrato surge quando as partes não desejam ou não podem formalizar imediatamente, por meio de escritura pública, o contrato definitivo<sup>301</sup>.

Em termos estruturais, o compromisso/promessa de compra e venda apresenta características distintivas: (i) não há transferência do domínio na celebração, (ii) a transmissão do domínio está condicionada ao pagamento total do preço, (iii) a posse é transferida ao adquirente, e (iv) visa primariamente assegurar ao vendedor uma garantia, sem prejudicar o uso e gozo do comprador desde o momento da contratação. Nessa perspectiva, Luciano de Camargo Penteado<sup>302</sup> destaca que o contrato de compromisso de compra e venda é uma criação peculiar do sistema jurídico brasileiro, surgindo com o propósito de proporcionar garantia atípica às partes e, ao mesmo tempo, economizar custos na negociação pela postergação da outorga da escritura.

Ainda assim, nota-se que a presença de uma obrigação de dar ou fazer no compromisso de compra e venda registrado é tema controverso. Enquanto alguns juristas, como Luciano de Camargo Penteado, Sílvio de Salvo Venosa, Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, sustentam a existência de uma obrigação de

---

<sup>299</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>300</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit.

<sup>301</sup> SILVA, Bruno Mattos e. Op.cit.

<sup>302</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: RT, 2012, p. 505.

fazer, a jurisprudência tem adotado essa perspectiva<sup>303</sup>. Por outro lado, Maria Helena Diniz entende que há uma obrigação de dar, posição compartilhada por Orlando Gomes ao argumentar que o compromisso de compra e venda não pode ser um contrato preliminar, pois este gera uma obrigação de fazer, enquanto a adjudicação compulsória é possível apenas em obrigações de dar<sup>304</sup>.

Na mesma linha, José Osório de Azevedo Jr.<sup>305</sup> sustenta que, no âmbito imobiliário, o compromisso de venda equivale à venda, ressaltando que a distinção entre os dois regimes jurídicos não impede essa afirmação. Fundamentado ainda que, após a quitação do preço, os poderes essenciais do domínio seriam plenamente consolidados no direito do compromissário comprador, restando ao compromitente vendedor, com a inexorável obrigação de assinar a escritura. Assim, o compromisso de compra e venda, que permite a substituição do contrato definitivo por uma sentença constitutiva e confere ao compromissário comprador um direito real<sup>306</sup>.

No tocante às despesas de escritura e registro, o artigo 490 estabelece que: “Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição”. Ou seja, no âmbito da compra e venda, as despesas

---

<sup>303</sup> CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA OUTORGA DE ESCRITURA. OBRIGAÇÕES DA COMPRADORA. Cuida-se de ação de obrigação de fazer promovida pela promitente vendedora para imposição à promitente vendedora o cumprimento dos seguintes deveres contratuais e legais: (a) lavratura da escritura pública de venda e compra, (b) registro da escritura ou sentença no Registro de Imóveis e (c) comunicação da venda à Prefeitura Municipal, para alteração dos cadastros, inclusive alteração do IPTU. A decisão de primeiro grau apreciou apenas parte do pedido da letra "a", silenciando-se sobre os demais. Reconhecimento da nulidade – sentença "citra petita". Apreciação dos pedidos em segundo grau, na forma do artigo 1.013, §3º, incisos II e III do CPC. Pedidos acolhidos, diante da previsão contratual e dos deveres leis advindos do negócio jurídico (compra e venda da unidade imobiliária). Primeiro, para declarar ser desnecessário lavrar-se escritura pública de venda e compra da unidade, porque a sentença condenatória da obrigação de fazer cumpriu o efeito da declaração de vontade, nos termos do artigo 501 do Código de Processo Civil (a expedição da carta de sentença será título judicial hábil à transferência da propriedade). Segundo, condenar a ré ao cumprimento de obrigação de fazer consistente na apresentação da carta de sentença, no 1º Registro de Imóveis (fls. 97/99) de modo a operar-se a transferência da propriedade na matrícula 115.003. E terceiro, para condenar a ré ao cumprimento de obrigação de fazer consistente na apresentação da carta de sentença, na Prefeitura Municipal de Guarulhos, para alteração dos cadastros (contribuinte) para todos efeitos fiscais (inclusive IPTU). A multa processual será fixada em R\$ 100,00 (cem reais) por dia, limitada a 30 dias. Essa limitação tem razão de ser, porque há medidas de apoio que podem atingir o resultado do cumprimento daquelas obrigações. Caberá à própria autora, se necessário e como medida de apoio, adotar aquelas providências e apresentar o título judicial no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos e na Prefeitura Municipal, ressarcindo-se das despesas nestes autos. Rejeita-se pedido da autora para que essas providências ocorram sem custos para ela, o que representa violação da lei e das normas da Corregedoria Geral de Justiça. Ação procedente com explicitação das medidas de apoio. SENTENÇA PARCIALMENTE ANULADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003337-89.2020.8.26.0224; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2021; Data de Registro: 03/08/2021).

<sup>304</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Atualizador Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

<sup>305</sup> AZEVEDO JR. José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 1992.

<sup>306</sup> TARTUCE, Flávio. Do compromisso de venda e compra de imóvel: questões polêmicas a partir da teoria dos diálogos das fontes. **Revista de Direito do Consumidor (RDC)**, n. 93, p. 160-183, 2014.

vinculadas à formalização da escritura pública ou particular e ao registro imobiliário são suportadas pelo comprador. Este arcará com os emolumentos e custas no tabelionato onde o instrumento foi lavrado, englobando impostos, taxas e encargos do registro imobiliário<sup>307</sup>. Vale ressaltar que, no que concerne ao registro, mesmo sendo uma formalidade essencial para imóveis, representa uma exceção à norma que atribui ao vendedor os encargos. Essa exceção se justifica pela natureza peculiar do registro, que depende da disposição e iniciativa do adquirente para sua efetivação.

Por sua vez, os encargos do vendedor englobam certidões negativas e custas judiciais eventualmente despendidas na obtenção de alvará judicial e custos de corretagem intermediária, se aplicável. Tais responsabilidades são assumidas pelo vendedor, a menos que as partes disponham em contrário no contrato preliminar.

Adicionalmente, os débitos anteriores incidentes sobre o imóvel, como impostos e despesas de condomínio, são de responsabilidade do devedor, em conformidade com o artigo 502<sup>308</sup>, uma vez que tais obrigações acompanham o bem<sup>309</sup> e podem sofrer constrição, ou seja, são exigíveis perante o atual titular. Essa disposição se aplica também às obrigações hipotecárias, uma vez que o bem foi oferecido como garantia.

Diz-se mais, além da averbação da escritura pública de compra e venda em Registro imobiliário, os compromissos/promessas também podem ser objeto de registro no cartório de registro de imóveis, de acordo com inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73. Quais sejam:

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; [...]

18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; [...]

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva

<sup>307</sup> Tema 886 do STJ: “a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação; b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.”

<sup>308</sup> “Art. 502. O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição.” (CC02).

<sup>309</sup> “Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.” (CC02).

cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; [...]  
 29) da compra e venda pura e da condicional;  
 30. da permuta e da promessa de permuta; [...]  
 48. de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Entretanto, é imperativo que esses documentos, leia-se promessa/compromisso, atendam aos mesmos requisitos exigidos para a lavratura de escritura pública, incluindo o reconhecimento das assinaturas em cartório, conforme disposto nos incisos I e II do art. 221 da Lei nº 6.015/73<sup>310</sup>.

Na hipótese em que o compromitente vendedor se recusa a outorgar a escritura definitiva, após a quitação do preço, abre-se ao compromissário comprador a possibilidade de buscar a intervenção judicial ou extrajudicial por meio da ação de adjudicação compulsória, conforme delineado no artigo 16<sup>311</sup> do Decreto-lei nº 58/37 e art. 216-B da Lei n. 14.382/2022<sup>312</sup>. Portanto, há a possibilidade de adjudicação compulsória em favor do promissário comprador, mesmo que a promessa não esteja registrada no cartório imobiliário<sup>313</sup>. Reforça-se que o compromissário só terá direito à outorga da escritura definitiva ou à propositura da ação de adjudicação compulsória se tiver quitado integralmente o preço e efetuado o recolhimento dos tributos devidos. Caso obtenha êxito na ação, o compromissário comprador poderá registrar a sentença no cartório imobiliário, consolidando sua posição como legítimo proprietário do bem.

Em princípio, o compromisso de compra e venda é irrevogável, podendo, no entanto, admitir a inclusão de cláusula de arrependimento (artigo 1.417 do Código Civil). Do mesmo modo que irretroatável, quando todas as cláusulas acordadas entre as partes foram

<sup>310</sup> “Art. 221 - Somente são admitidos registro: I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas.” (Lei nº 6.015/73).

<sup>311</sup> “Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do art. 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.” (Decreto-lei nº 58/37). Já a previsão do artigo 15: “Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda” (Decreto-lei nº 58/37), se aplica a loteamentos e vendas de terrenos com pagamento em prestações, confere aos compromissários o direito de exigir a outorga da escritura ao antecipar ou concluir o pagamento integral do preço, desde que estejam em dia com impostos e taxas.

<sup>312</sup> “Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.” (Lei nº 14.382/2022).

<sup>313</sup> A Súmula do colendo Superior Tribunal de Justiça possibilita a adjudicação compulsória em favor do promitente comprador, ainda que a promessa não esteja registrada no cartório imobiliário, parece confirmar o acerto do que estamos a defender: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.” Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_18\\_capSumula239.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf)

integralmente cumpridas, o desdobramento subsequente é a efetivação do contrato definitivo. A escritura figura como a forma típica de execução do compromisso, uma vez que todas as condições foram satisfeitas. E, a assinatura da escritura não implica na instauração de um novo negócio jurídico, mas representa meramente a continuação do contrato preexistente<sup>314</sup>.

A pessoa que promete vender um imóvel, na verdade, está efetuando a própria venda do mesmo, com isso, a transmissão de propriedade de forma definitiva não está condicionada à elaboração de um novo contrato, mas sim ao adimplemento da obrigação assumida pelo promissário comprador, que, geralmente, consiste na quitação integral do preço parcelado em prestações.

Ademais, a utilização da venda com reserva de domínio se coaduna perfeitamente com a estrutura obrigacional da compra e venda em nosso direito, se a entendermos conforme a sua natureza jurídica como espécie de negócio fiduciário. Nesse contexto, há uma incongruência entre a vontade do contratante do ponto de vista econômico e a medida jurídica adotada pelas partes. Embora o vendedor manifeste claramente o desejo de receber o preço, do ponto de vista jurídico, reserva consigo a propriedade, visando exclusivamente a garantia do adimplemento da obrigação por parte do comprador<sup>315</sup>, corroborando com permissivo legal do artigo 521 do Código Civil ainda que para bens imóveis<sup>316</sup>.

Ao referir-se à venda com reserva de domínio, Bessone argumenta que esse pacto só se compatibiliza com sistemas jurídicos que adotam a tese de que a compra e venda possui efeitos reais. A reserva de domínio implica que o vendedor mantenha a propriedade até o pagamento total do preço, uma cláusula resolutiva, e se a compra e venda típica apenas possui efeitos obrigacionais, a reserva se mostra incoerente. Segundo o autor, funciona como uma condição suspensiva, a expressão “compra e venda com reserva de domínio”, ou ainda, *pactum reservati domini*”, se adequa apenas a uma compra e venda translativa, dotada de eficácia real, pois em uma compra e venda obrigacional, a transferência não é efeito do

---

<sup>314</sup> Darcy Bessone critica a eficácia obrigacional da compra e venda no direito brasileiro, especialmente ao analisar institutos como a promessa de compra e venda e a venda com reserva de domínio. No que tange à promessa de compra e venda, ele argumenta que sua incongruência deriva do fato de que a compra e venda não resulta na efetiva transferência da propriedade. No seu sentir, a promessa de compra e venda constitui uma figura jurídica atípica, na qual as partes se comprometem a celebrar um contrato definitivo que, por sua vez, não confere aos interessados a aquisição do bem objeto da transação onerosa. Bessone sugere que, ao cumprirem suas obrigações, tanto o comprador quanto o vendedor estariam se vinculando novamente a pagar o preço e transferir o bem, transformando a promessa em uma "promessa de promessa". (BESSONE, Darcy. **Da compra e venda, promessa & reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960. p. 43/47).

<sup>315</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

<sup>316</sup> “Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago.” (CC02).

contrato, mas sim de um ato posterior, tornando a reserva desnecessária até que esse ato se concretize<sup>317</sup>.

A reserva do domínio por parte do vendedor busca uma maior garantia de que o comprador cumprirá a obrigação de pagamento, condição necessária para consolidar a propriedade em suas mãos. Seria incoerente imaginar que a pessoa que vende um bem pretenda permanecer como proprietária daquilo que alienou<sup>318</sup>. Portanto, na sua natureza pessoal, a compra e venda atribui às partes as conhecidas obrigações de dar o dinheiro e a coisa conforme a posição contratual ocupada, enquanto ao direito real cabe o papel atributivo do domínio, mediante os atos formais de registro para os imóveis<sup>319</sup>.

Afigurar-se-ia injusta a situação na qual as partes celebrassem um contrato de compra e venda, resultando automaticamente na aquisição obrigatória e imediata da propriedade pelo dono do bem, sem que houvesse a efetiva entrega ou a configuração do constituto possessório. Nesse contexto, o adquirente seria onerado com os riscos associados à coisa, como a deterioração ou o perecimento, mesmo antes de receber o bem, isto é, antes da transferência regular da posse<sup>320</sup>.

Dentro dessa configuração de promessa/compromisso e escritura pública, importante finalizar com uma diferenciação simples, clara e pontual: o contrato preliminar é um instrumento particular, redigido por qualquer pessoa que não detenha função pública, já a escritura pública é um documento elaborado por um agente público devidamente autorizado pelo Poder Público, podendo ser lavrado em qualquer cartório de notas (tabelionato) ou em um consulado brasileiro no exterior, conforme disposto pelo art. 221, I, da Lei nº 6.015/73.

---

<sup>317</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

<sup>318</sup> “Reivindicatória. Imóvel objeto de compromisso de compra e venda válido e não anulado ou rescindido. Ajuizamento pelos compromissários vendedores. Ausência do jus abutendi eis que não tem mais a disponibilidade do imóvel. Direito de reivindicar que pertence ao compromissário comprador. Carência decretada. Recurso não provido” (TJSP – AC no 179.740-1, rel. Des. Antonio Marson, j. 16.12.1992); “Reivindicatória. Compromisso de compra e venda com preço pago à vista. Contrato averbado no cartório de registro de imóveis. Legitimidade ativa reconhecida. Sentença anulada de ofício, prejudicados os recursos” (TJSP – AC no 222.112-4/5, 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Gildo dos Santos, j. 19.3.2002); “Reivindicatória. Cumulação com perdas e danos. Alegação de domínio. Compromisso particular de compra e venda, devidamente registrado. Direito dominial demonstrado. Permanência na posse pelo próprio compromissário vendedor. Posse injusta, devidamente comprovada. Satisfação dos requisitos específicos da ação, quais sejam: prova do domínio e injusta posse. Perdas e danos não demonstradas. Ação julgada procedente, em parte. Recurso não provido” (TJSP – AC no 83.830-4, 8ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Zélia Maria Antunes Alves, j. 22.11.1999); “Reivindicatória. Compromisso de compra e venda registrado na matrícula do imóvel. Subsequente adjudicação também registrada. Réus que, a despeito de terem escritura definitiva, a não lograram registrar. Ação procedente, como procedente a denúncia da lide. Apelo dos réus improvido, único recurso interposto” (TJSP – AC no 36.802-4, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Osvaldo Caron, j. 4.11.1997).

<sup>319</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

<sup>320</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

### 3.5 REGISTRO DA COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Como visto, as promessas/compromissos de compra e venda, quando formalizadas por instrumento particular, não resultam na transferência efetiva da propriedade do imóvel. Embora, em determinadas circunstâncias, possam ser passíveis de registro e concedam direitos substanciais ao comprador, a propriedade permanece inalterada por sua matrícula.

É recorrente a concepção equivocada de indivíduos que acreditam ser “proprietários” de um imóvel simplesmente por terem efetuado um pagamento ao dono, recebendo em contrapartida um recibo ou contrato. “Quem não registra não é dono”, destaca-se o conhecido brocardo, quando o indivíduo realiza o pagamento, é possuidor, mas não proprietário do imóvel.

O registro da promessa de compra e venda no cartório imobiliário, mencionada no art. 1.417 do Código Civil, refere-se a um requisito essencial para a aquisição do direito real à prioridade na aquisição do imóvel. Esse direito real à aquisição, vinculado à prioridade registral, surge em situações de “dupla venda” ou “múltiplas vendas”.

A retratabilidade ou irretratabilidade da promessa de venda diz respeito exclusivamente às partes envolvidas, comprometente vendedor e compromissário comprador, não sendo afetada pelo registro ou pela falta dele. Uma das vantagens significativas do compromisso de compra e venda reside nos efeitos resultantes de seu registro. O registro confere eficácia *erga omnes* à promessa de compra e venda desprovida de cláusula de arrependimento, equiparando-se ao mencionado direito de prioridade<sup>321</sup>.

Existem precedentes do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo<sup>322</sup> que afirmam que o compromisso de compra e venda, mesmo devidamente registrado na matrícula, confere apenas um direito pessoal contra o proprietário, não impedindo a venda do imóvel para terceiros.

Nesse cenário, o adquirente subsequente ficaria obrigado ao compromisso de compra e venda registrado, sendo incumbido de outorgar a escritura definitiva ao compromissário comprador, o qual se tornaria efetivamente o titular do imóvel, desde que apresentasse

---

<sup>321</sup> SILVA, Bruno Mattos e. Op.cit.

<sup>322</sup> “Prevalece o posicionamento de que o compromisso de compra e venda, ainda que registrado, configura obrigação de natureza pessoal e não transfere a titularidade do domínio, portanto, a propriedade permanece em nome do alienante, razão pela qual não há de se falar em quebra do princípio da continuidade na hipótese de o promitente vendedor e titular do domínio alienar o bem a terceiro por escritura pública e esta for apresentada para registro. O registro do compromisso de compra e venda e das cessões de direitos dá publicidade à relação obrigacional e gera direitos para a parte prejudicada, caso haja sua inobservância.” (TJSP; Apelação Cível 1057235-74.2015.8.26.0100; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 15/03/2016; Data de Registro: 07/04/2016).

evidências do integral cumprimento de todas as obrigações estipuladas no compromisso de compra e venda. Esta abordagem se configura como o único meio para preservar a consideração à prioridade conferida pelo registro do compromisso de compra e venda, em consonância com o disposto no art. 1.418<sup>323</sup> do Código Civil.

Isso porque, o registro imobiliário é de acesso público, possibilitando que qualquer pessoa obtenha uma certidão e verifique se determinado imóvel está sujeito a uma promessa de venda ou compromisso de compra e venda. Portanto, a presença de uma promessa ou compromisso registrado indica que alguém detém o direito de prioridade para adquirir esse imóvel. Em contrapartida, a ausência de registro (ou título prenotado) da promessa ou compromisso significa a inexistência de prioridade.

Ainda assim, o registro do contrato particular atua como um ato constitutivo do direito do compromissário comprador, conferindo-lhe prioridade para a aquisição do imóvel, mas não necessariamente constitui uma condição para a irretratabilidade do compromisso<sup>324</sup>.

De qualquer forma, mesmo com o compromisso registrado, aquele que comprou e não registrou por escritura pública, está em uma situação mais vulnerável em comparação com o comprador que desde logo obteve e registrou a escritura definitiva. O fato é que esses “contratos de gaveta” são um risco aos direitos de propriedade quando não conduzidos à registro.

Embora a lei 13.097/2015 (art. 54<sup>325</sup>) estabeleça a ineficácia de atos jurídicos anteriores que não tenham sido registrados ou averbados na matrícula do imóvel, a jurisprudência nem sempre adota essa interpretação. Nesse sentido, julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo frequentemente consideram que, ao deixar de obter as certidões usuais (mesmo na ausência de constrição registrada ou averbada na matrícula), a boa-fé do adquirente pode ser questionada<sup>326</sup>.

Ainda assim, a propriedade é caracterizada como um direito absoluto, no sentido de que uma pessoa pode ser ou não ser proprietária. Isso não implica a inexistência de copropriedade nem sugere que o direito à propriedade seja ilimitado. Ao contrário, além da

---

<sup>323</sup> “Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.” (CC02).

<sup>324</sup> SILVA, Bruno Mattos e. Op.cit.

<sup>325</sup> “Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: [...]” (Lei 13.097/2015).

<sup>326</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Risco contratual e incorporação imobiliária**[livro eletrônico] / Alexandre Junqueira Gomide. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

consideração da função social da propriedade<sup>327</sup>, existem diversas restrições à utilização do imóvel e até mesmo em relação a sua não utilização.

Na bem da verdade, a formalização da aquisição da propriedade por meio de compra e venda se concretiza mediante o registro do título correspondente no cartório imobiliário. O indivíduo torna-se proprietário apenas quando seu nome está no registro do título na matrícula do imóvel<sup>328</sup>. O título, já visto anteriormente, a escritura pública é gravada em uma certidão.

No momento da celebração do contrato de compra e venda de um imóvel, é comum que o preço seja integralmente pago pelo comprador. Comum também, que o próprio vendedor conceda financiamento ao comprador, mesmo após a transferência definitiva da propriedade. Nesse cenário, é usual que o financiamento seja condicionado à prestação de garantias, frequentemente o próprio imóvel, por meio de uma alienação fiduciária em garantia, conforme estabelece a Lei 9.514/97. Outra prática comum é o financiamento ser realizado por terceiros, como instituições financeiras ou fundos específicos para esse fim. Nessas circunstâncias, a garantia oferecida ao financiador costuma ser também a alienação fiduciária. Quando uma instituição financeira está envolvida, é possível dispensar a lavratura de escritura de compra e venda do imóvel, concentrando tanto o contrato de compra e venda quanto o de financiamento e garantia em um único instrumento particular, conforme previsto na legislação específica<sup>329</sup>.

A certidão, nada mais é que a matrícula do imóvel, “o “assento de nascimento do imóvel” ou a “carteira de identidade do imóvel”, uma vez que a matrícula identifica o imóvel”<sup>330</sup>, sendo um documento que o identifica de maneira única. Essa matrícula registra toda a história do imóvel por meio dos sucessivos registros e averbações, proporcionando informações sobre os proprietários anteriores, hipotecas realizadas, entre outros detalhes relevantes. A principal vantagem desse sistema atual em relação ao anterior é a centralização de todos os registros em um único documento, a folha de matrícula, facilitando a consulta e tornando o registro mais seguro.

Ao ler os registros subsequentes à descrição do imóvel, é possível verificar se o proprietário mencionado na descrição ou no início da matrícula continua sendo o atual. Se ocorreu uma venda e o comprador registrou a escritura no Cartório de Registro de Imóveis,

---

<sup>327</sup> Conforme o art. 5º, XXIII, da Constituição Federal: “a propriedade atenderá a sua função social”.

<sup>328</sup> “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. §1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. §2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.” (CC02).

<sup>329</sup> VITALE, Olivar. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit.

<sup>330</sup> SILVA, Bruno Mattos e. Op.cit. p. 26.

essa transação ficará registrada na matrícula, indicada por registros sequenciais como av.1, av.2, av.3 e assim por diante<sup>331</sup>.

Embora teoricamente cada imóvel deva possuir apenas uma matrícula, existem casos específicos em que, sob a perspectiva jurídica, o que as pessoas identificam como um único imóvel pode ser considerado dois ou mais. Isso pode ocorrer, por exemplo, quando um sítio é dividido em várias matrículas, cada uma abrangendo uma parte do sítio. O contrário também é possível, onde um único imóvel, juridicamente, pode estar dividido ou parcelado entre várias pessoas.

Adicionalmente claro, longe da perfeição, há possibilidade de ocorrência de equívocos na técnica registral, tais como a abertura de matrícula para uma parte ideal de um imóvel, registros com áreas sobrepostas ou a inclusão de registros em uma matrícula que deveria ter sido encerrada em razão de sua unificação com outra. Mas de modo geral, a matrícula desempenha um papel fundamental no contexto do registro imobiliário, sendo um elemento essencial para assegurar a segurança jurídica da propriedade imóvel.

No entanto, nosso sistema jurídico não adere totalmente ao princípio da *vis attractiva* do registro imobiliário (nem tudo que afeta direta ou indiretamente o imóvel ou sua propriedade consta do seu registro), aquilo que não impacta diretamente o imóvel específico não será incluído na matrícula e, por consequência, não constará de sua certidão. Por esse motivo, uma análise exclusiva da certidão do imóvel é insuficiente<sup>332</sup>. Adicionalmente, existem encargos que, mesmo relacionados a um imóvel específico, também não serão registrados ou averbados em sua matrícula. Isso representa uma exceção à regra de que tudo que se refere diretamente ao imóvel deve constar no registro imobiliário<sup>333</sup>.

Em melhores palavras, o *status* de proprietário do imóvel só é conferido àquele que registra devidamente seu título. Se o comprador realiza o pagamento, mas não procede com o registro da escritura pública, não será considerado proprietário até que esse registro seja

---

<sup>331</sup> Essa certidão abrange informações vigentes, incluindo descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus, restrições judiciais e administrativas sobre o imóvel, além de outros dados essenciais para comprovação da propriedade e a transmissão ou constituição de direitos reais (LRP, art. 19, § 9º). Em melhores palavras, essa certidão consiste em um instrumento minucioso e contemporâneo que disponibiliza dados referentes aos elementos objetivos e subjetivos presentes na descrição matricial vigente de um imóvel. Adicionalmente, inclui informações sobre quaisquer ônus ou direitos eventualmente existentes, desde que estejam em pleno vigor e produzindo efeitos regulares.

<sup>332</sup> A Lei 14.382/2022, que dispõe sobre a implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp) - Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/corregedoria/cnj/extrajudicial/sistema-eletronico-dos-registros-publicos-serp/>-, buscou modernizar a Lei de Registros Públicos, visando atender de maneira mais eficiente às demandas do mercado. Com a regulamentação da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, pretende-se que todas as certidões de diferentes especialidades dos Registros Públicos sejam emitidas eletronicamente (LRP, art. 19, § 5º).

<sup>333</sup> SILVA, Bruno Mattos e. Op.cit.

efetuado. Por esse motivo, assim que o comprador detiver um título passível de registro, é aconselhável que proceda com o registro imediatamente.

### 3.6 FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

As obrigações assumidas no contrato de compra e venda de imóveis, seja ele preliminar ou definitivo, são direitos pessoais, cuja natureza é de caráter transitório. Ou seja, são direcionadas a um propósito que geralmente se encerra em um prazo determinado. Ao atingir a finalidade estabelecida, a obrigação chega ao seu termo, refletindo diretamente na concepção inerente aos contratos, de ser encerrado em um período mais ou menos longo, representando sua nobre função social.

Pode-se dizer que a única certeza que as partes possuem é que o contrato irá terminar em um certo momento, ainda que não fixem um prazo.

O Código Civil de 2002 abrange a matéria relacionada à extinção dos contratos nos artigos 472 a 480, no entanto, a codificação não esgota completamente o assunto, sendo necessário recorrer à melhor doutrina nacional para esclarecer pontos obscuros.

Por isso, o termo “extinção” revela-se mais preciso ao descrever contratos que transcorreram regularmente e, por qualquer razão, foram concluídos, seja pelo integral cumprimento das obrigações contratuais ou pela interrupção do vínculo no decurso de sua execução. Portanto, parcela da doutrina restringe o uso do termo “extinção” exclusivamente a essas circunstâncias específicas<sup>334</sup>. Assim como, o termo “desfazimento”, é entender o desenlace de uma obra, de um vínculo, independentemente da razão. Quando algo se desfaz, desaparece como objeto primordial que era. Podem restar vestígios desse desfazimento, mas nunca com a mesma integridade anterior. O desate do vínculo contratual pode ocorrer por vontade das partes, contra a vontade delas ou até mesmo independentemente de sua vontade. O contrato se dissolve, deixando de ter uma presença ativa no mundo jurídico, tornando-se uma lembrança e uma história jurídica das pessoas envolvidas<sup>335</sup>.

Conseqüentemente, nesse desafio de entender melhor terminologia para as formas em que o contrato pode terminar é que se faz a dissociação entre as causas extintivas das obrigações e aquelas referentes à extinção dos contratos. Uma vez que na análise da teoria

---

<sup>334</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Op.cit.

<sup>335</sup> “Como não existe concordância na doutrina acerca dos termos extinção, resolução, rescisão, revogação, melhor que partamos da noção de desfazimento, que vai englobar todos esses institutos, qualquer que seja a compreensão jurídica a eles outorgada. A dificuldade terminológica surge entre nós por não estar a questão totalmente disciplinada na lei. O vínculo chega a um final, termina, desfaz-se, de várias maneiras” (VENOSA, Silvio de Salvo. Op.cit., 2022, p. 153).

geral, as obrigações podem encerrar-se através do pagamento, consignação, transação, novação e remissão. Em contrapartida, os contratos desfazem-se por razões intrínsecas a eles, abrangendo diversas obrigações em suas distintas modalidades. Contudo, dado que o contrato incorpora uma ou mais obrigações, sua extinção pode decorrer do término dessas obrigações, por isso, a expressão “desfazimento” não se ajusta à natureza da obrigação.

A extinção contratual pode manifestar-se de forma ordinária ou extraordinária, regular ou excepcional. O cumprimento integral e apropriado das obrigações contratuais resulta na extinção regular do contrato, “normal”, culminando em sua completa execução. Por outro lado, a extinção “anormal”, seriam as possibilidades caracterizadas por antecipação temporal<sup>336</sup>, modificação no objeto ou alteração na forma, que representa um desfazimento mais restrito por causas supervenientes, que culminam em anulação, ou por causas posteriores à formação que enseja em dissolução.

Vista disso, passa-se à separação nas formas básicas de extinção dos contratos, com base nos ensinamentos da doutrina<sup>337</sup>, de modo que se colhe, além da extinção por morte, a:

3.7.1 Extinção normal do contrato; 3.7.2 Extinção por fatos anteriores à celebração; 3.7.3 Extinção por fatos posteriores à celebração.

### 3.6.1 Extinção normal do contrato de compra e venda de imóveis

Entre as diversas situações que culminam na cessação da existência contratual, o cumprimento destaca-se como o cenário mais frequente, caracterizado pelo adimplemento da prestação contratual. O contrato tem seu início no momento em que as partes estabelecem um vínculo em torno de uma obrigação ou prestação, evoluindo à medida que é executado<sup>338</sup>. Ambas as partes cumprem os deveres assumidos, realizando as ações a que se comprometeram. Este processo, conhecido como execução normal, conduz à extinção de forma igualmente ordinária. A relação contratual encerra-se quando a conduta exigida é desempenhada. Uma vez que o objeto é satisfatoriamente atendido, a existência contratual

---

<sup>336</sup> “Cumpra, em primeiro lugar, separar as causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato das causas supervenientes. As primeiras determinam a extinção do contrato por anulação. Se a causa extintiva for, entretanto, posterior, dissolução temos. A extinção dos contratos em razão de causas supervenientes à sua formação verifica-se pelos seguintes modos: resolução; resilição; rescisão”. (GOMES, Orlando. Op.cit., 2019, p.139).

<sup>337</sup> Entendimento e separação por GOMES, Orlando. Op.cit., 2019, p.139. e TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 17. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 307.

<sup>338</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos Built to Suit: Aspectos Controvertidos Decorrentes de uma Nova Modalidade Contratual [livro eletrônico]** /Alexandre Junqueira Gomide. -- 2. ed. rev., atual.e ampl. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2023.

cessa, o término natural - conceito romano de *solutio* - libera o devedor e satisfaz o direito do credor<sup>339</sup>.

O pleno cumprimento enseja a quitação, que constitui a declaração formal do credor de que a obrigação foi integralmente cumprida, indicando que não há mais valores pendentes<sup>340</sup>. A emissão de um documento escrito com afirmações conclusivas do pagamento é uma prática comum, embora não seja estritamente necessária para evidenciar a quitação<sup>341</sup>. A posse ou detenção dos recibos de pagamentos parciais também equivale à quitação total da dívida. A quitação da última parcela presume, até prova em contrário, a liquidação das parcelas anteriores<sup>342</sup>.

O Código Civil, no art. 320, estipula diversos requisitos para a quitação, que pode ser expressa em instrumento particular, incluindo o valor e a natureza da dívida, o nome do devedor ou do pagador, o tempo e local do pagamento, e a assinatura do credor. Embora a quitação seja a prova mais abrangente do pagamento, outros meios, como presunções, confissões, testemunhas, entre outros, também podem ser utilizados. Em suma, o cumprimento da obrigação representa o curso habitual de extinção do contrato. Essa é a essência do contrato. O contrato é concebido para ser encerrado em algum momento, seja em um prazo curto ou longo. “Essa é sua nobre e importante função social. Não existem obrigações perenes. Isso não é da natureza do direito pessoal. A permanência é característica dos direitos reais, a partir da propriedade, que é o direito real mais amplo”<sup>343</sup>.

---

<sup>339</sup> “Uma vez satisfeito o objeto, não mais perdura, e esvaiu-se a sua existência. Deu-se o que os romanos chamavam de *solutio*, que leva ao fim natural, com o que se libera o devedor e dá-se a satisfação do direito do credor.” (RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit., 2023, p. 189).

<sup>340</sup> “Também haverá a extinção normal findo o prazo previsto para o negócio, ou seja, no seu termo final, desde que todas as obrigações pactuadas sejam cumpridas. Extinto o contrato, não há que se falar em obrigações dele decorrentes, em regra. Entretanto, não se pode esquecer que a boa-fé objetiva deve estar presente mesmo após a celebração do contrato (art. 422 do CC), sob pena de caracterização da violação de um dever anexo ou de abuso de direito (art. 187 do CC), a gerar uma responsabilidade civil pós-contratual ou post pactum finitum.” (TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 278).

<sup>341</sup> “[...] A quitação designará o valor e a espécie da dívida quitada, sendo certo que “Mesmo que a quitação não contenha os requisitos exigidos pelo caput do artigo 320, terá validade se de seus termos ou das circunstâncias se puder inferir que o débito foi pago e o devedor exonerado. Em caso de dúvida, o julgador poderá admitir o pagamento de dívida, como exemplifica Ricardo A. Gregório, mediante o depósito bancário feito pelo devedor em conta corrente do credor, no qual, em regra, não há menção do débito pago”. (Código Civil Anotado, Editora Saraiva. 13ª ed. p. 303). 6. É inadmissível o advogado levantar em seu nome quantias devidas ao mandante sem repassa-las ao seu detentor, não bastando a abertura de conta em seu próprio nome para tal finalidade, devendo reembolsar seu constituinte na integralidade do valor levantado, sem retenção de verba honorária porque sem autorização judicial na época própria. 7. Recurso 1 conhecido e provido e recurso 2 parcialmente conhecido e, nesta extensão, não provido.” (TJPR - 12ª Câmara Cível - 0052890-09.2011.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR LUCIANO CARRASCO FALAVINHA SOUZA - J. 23.06.2020).

<sup>342</sup> “Art. 322. Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores.” (CC02).

<sup>343</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Op.cit., p. 153.

O implemento da condição aos contratos, define como um evento futuro e incerto, determina o nascimento ou a extinção de um negócio jurídico, de modo que desempenha um papel no ajuste do presente ao futuro, conforme observado por Pontes de Miranda<sup>344</sup>. Ao permitir que as partes considerem eventos que possam ou não ocorrer, a condição atua como um mecanismo para mitigar a imprevisibilidade nas relações contratuais<sup>345</sup>. Mas para contratos de compra e venda de imóveis, na sua essência, determina-se um evento futuro e certo, que é a quitação dos valores e a entrega da propriedade, assim, pode-se afirmar que o evento é certo, portanto, não há que se falar em condição, mas em termo, embora existam muitas condições e obrigações ao longo de um contrato.

Isso, pois, com o pagamento do preço e a outorga da escritura pública, ocorre a extinção dos direitos e das obrigações recíprocas das partes envolvidas<sup>346</sup>. O termo é certo pela estipulação de uma data específica para o início ou o fim dos efeitos do negócio jurídico. “É um momento em que as partes estipulam para começar ou cessar a produção dos efeitos do negócio jurídico”<sup>347</sup>.

Tendo em vista tratar-se de contratos sinalagmáticos, os contratos de compra e venda importam em prestações recíprocas, adimplementos contratuais conexos, ambos devedores e credores de uma obrigação, pagar e entregar a posse e a propriedade. Com isso, a extinção normal do contrato mais se aproxima do adimplemento contratual, definido como realização voluntária da prestação pelo devedor, ou seja, representa a concretização da relação obrigacional no que se refere ao dever de cumprir a prestação.

Nesse contexto, a prestação deve ser vista como “realização do interesse do credor através da ação de prestar”, ou seja, a prestação como atividade do devedor voltada ao alcance de determinada finalidade, que é a satisfação do interesse do credor<sup>348</sup>. É a realização da finalidade econômica atribuída ao acordo pelos contratantes, desde que tal finalidade esteja em conformidade com o fim social presente no ordenamento jurídico. E essa é a maior complexidade do conceito de adimplemento, a prestação-comportamento e a necessária cooperação que se espera para obtenção do resultado útil do negócio jurídico.

Em poucas palavras, na extinção normal o vínculo contratual se dissolve quando todas as obrigações previstas são cumpridas e alcançadas. Obrigações são estabelecidas com uma finalidade específica em um prazo mais ou menos determinado e uma vez alcançado o

---

<sup>344</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, t. V, § 540, nº 3, p. 167.

<sup>345</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op.cit.

<sup>346</sup> ANTONIO JÚNIOR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda**. São Paulo: Atlas, 2009.

<sup>347</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op. cit., 2021, p. 105.

<sup>348</sup> SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. **Indenização e resolução contratual**. São Paulo: Almedina, 2022.

objetivo para o qual foram criadas, as obrigações são extintas. Dessarte, o adimplemento representa o ideal de extinção dos contratos de compra e venda de imóveis, uma vez que, ao cumprir a prestação devida, o devedor se desonera da obrigação, ao passo que o credor alcança a satisfação de seu interesse.

### 3.6.2 Extinção por fatos anteriores à celebração do contrato

Os contratos são instrumentos que regem relações jurídicas entre partes, baseadas em promessas mutuamente acordadas. No entanto, antes mesmo da formalização do contrato, uma série de eventos podem ocorrer, afetando sua validade, eficácia e existência.

O conceito de invalidade contratual abrange contratos nulos e anuláveis, conforme estabelecido nos artigos 166, 167 e 171 do Código Civil, que podem conduzir a uma rescisão contratual, ação declaratória de anulação<sup>349</sup> ou nulidade<sup>350</sup>. Ou ainda, a simples existência de contratos inexistentes quando falta um dos elementos essenciais do pacto, como a vontade das partes, assim passa-se a compreender.

---

<sup>349</sup> Ação anulatória. Imóvel alienado mediante utilização de procuração falsa. Alienações subsequentes do mesmo bem. Negócio jurídico celebrado com a utilização de procuração falsa considerado inexistente. Preliminar de decadência rejeitada. Falsidade da procuração comprovada. Incontestável falsidade da procuração. Validade da prova emprestada impugnada genericamente pela apelante. Nulidade de toda a cadeia de transmissão do imóvel inaugurada pela procuração falsa. Apelante que adquiriu o imóvel mediante escritura pública de compra e venda fraudulenta. Ausência de boa-fé a ser prestigiada. Ratificação dos fundamentos da r. sentença (art. 252 do RITJSP). Ação procedente. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0019856-42.2003.8.26.0002; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2017; Data de Registro: 30/08/2017).

<sup>350</sup> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ATO JURÍDICO. QUITAÇÃO. PRESCRIÇÃO OU DECADÊNCIA. DESCABIMENTO. VENDA DE IMÓVEL "A NON DOMINO". NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. "Os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018). 2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda "a non domino", a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Precedentes. 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 4. No caso concreto, a reforma do acórdão recorrido, quanto à ocorrência da venda "a non domino", à nulidade da quitação e à ausência de prova do pagamento, demandaria o reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial. 5. O Tribunal de origem, com base na interpretação dos elementos de convicção anexados aos autos, concluiu pela caracterização da litigância de má-fé. A alteração das conclusões do julgado também demandaria o reexame da matéria fática. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.342.222/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021, DJe de 26/11/2021).

### 3.6.2.1 Anulação e nulidades dos contratos de compra e venda de imóveis

Destacando a invalidade contratual (teoria das nulidades), abrangendo contratos nulos (nulidade absoluta) e anuláveis (nulidade relativa ou anulabilidade). As normas relacionadas a essas situações encontram-se na Parte Geral do Código Civil, especialmente nos artigos 166, 167 e 171, não estão contidas apenas nos artigos 421 a 480 do Código Civil.

Há quem defenda a possibilidade de contrato inexistente, quando falta um dos elementos essenciais do pacto. A inexistência ocorre, por exemplo, quando ausente a vontade dos contratantes. Contudo, não há consenso doutrinário, já que o Código Civil aborda apenas negócios nulos e anuláveis. A teoria da inexistência é criticada por alguns que a consideram inexata, inútil e inconveniente. A inexatidão ocorre porque, muitas vezes, o ato inexistente cria efeitos que devem ser afastados judicialmente. A inutilidade é argumentada em favor da noção de nulidade absoluta. A inconveniência reside na negação do direito à prestação jurisdicional, especialmente para pessoas de boa-fé<sup>351</sup>.

Por sua vez, o artigo 166, inciso I, do Código Civil prescreve a nulidade do negócio jurídico quando celebrado por absolutamente incapaz sem a devida representação<sup>352</sup>, elemento jurídico essencial para conferir validade ao ato. Já o inciso II estabelece a nulidade do contrato em casos nos quais seu objeto seja afetado por problemas sérios, como ilicitude, impossibilidade, indeterminação ou indeterminabilidade. A nulidade também ocorrerá se o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito, conforme o inciso III.

A inobservância da forma legal prescrita ou a desconsideração de solenidades essenciais para a validade do contrato, conforme os incisos IV e V do artigo 166, constitui causa de nulidade absoluta. A título exemplificativo, a celebração de uma venda de imóvel com valor superior a trinta salários mínimos sem escritura pública configura tal desrespeito.

---

<sup>351</sup> “Há quem entenda ser possível se falar, ainda, em contrato inexistente. Entre os autores de renome, como Álvaro Villaça Azevedo, estão aqueles adeptos da teoria da inexistência do contrato, para quem esta forma de extinção estará presente quando faltar um dos elementos essenciais do pacto, os seus pressupostos de existência. Para o professor das Arcadas: “a inexistência do contrato ocorrerá quando faltar qualquer um dos seus elementos essenciais, como, por exemplo, a vontade dos contratantes” (AZEVEDO, Álvaro Villaça. Teoria..., 2002, p. 110). Miguel Maria de Serpa Lopes é outro doutrinador que defende a teoria da inexistência em relação ao contrato, ensinando que a ausência de vontade no negócio não pode ser considerada como causa de nulidade absoluta, sendo certo que o ato inexistente não gera qualquer efeito no plano jurídico (Curso..., 1963, p. 447).” (TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 278).

<sup>352</sup> Ressalta-se que o rol dos relativamente incapazes, originalmente previsto no art. 4.º do Código Civil, sofreu substancial modificação com a entrada em vigor do Estatuto da Pessoa com Deficiência. Antes dessa alteração, vigente até 2015, eram considerados relativamente incapazes os indivíduos maiores de 16 e menores de 18 anos, os ébrios habituais (compreendidos como alcoólatras), os dependentes químicos, os deficientes mentais com discernimento mental reduzido, os excepcionais sem desenvolvimento completo e os pródigos.

O inciso VI do artigo 166 estabelece a nulidade do negócio jurídico que visa fraudar a lei imperativa, uma disposição considerada redundante, uma vez que o objeto do negócio fraudulento pode ser caracterizado como ilícito. No entanto, o legislador optou por destacar essa causa de nulidade, como evidenciado na pactuação da venda de um bem inalienável, como um bem de família convencional ou voluntário, conforme os artigos 1.711 a 1.722 do Código Civil.

Conforme o último inciso do artigo 166 (inciso VII), o contrato será nulo quando a lei assim o declarar ou quando proibir o ato sem cominar sanção, nulidade textual e nulidade virtual respectivamente.

A nulidade textual pode-se vislumbrar rol de cláusulas abusivas presentes no artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, bem como, na transferência de todos os bens sem a reserva do mínimo para a sobrevivência do doador (artigo 548 do CC - doação universal). Já a nulidade virtual é a proibição, conforme o artigo 426 do CC, o ato é proibido, embora não haja uma sanção expressa nesse sentido, resulta em nulidade absoluta caso o contrato seja celebrado<sup>353</sup>.

Complementa-se, que os casos nos quais a transação é vedada são suscetíveis de anulação<sup>354</sup>, isso porque “as cláusulas devem ser interdependentes ou correlatas”<sup>355</sup>, no entanto, a legislação apresenta um desafio significativo ao estabelecer que, em casos nos quais há controvérsia sobre direitos contestados, afeta apenas parte dos direitos ou aspectos abrangidos na transação, não ocorre a anulação total da transação. A invalidação recai apenas sobre as cláusulas consideradas inválidas, de modo parcial, “vê-se, destarte, que a finalidade é sanar as imperfeições, ou arredá-las”<sup>356</sup>.

---

<sup>353</sup> “[...] o contrato será passível de nulidade, quando a lei assim o declarar (nulidade textual) ou proibir o ato sem cominar sanção (nulidade virtual). Concretizando, entre as várias hipóteses previstas na legislação nacional, como nulidade textual cite-se a nulidade prevista pelo art. 51 do Código de Defesa de Consumidor (rol de cláusulas abusivas), bem como a nulidade da doação universal, que se refere à transmissão de todos os bens, sem a reserva do mínimo para a sobrevivência do doador (art. 548 do CC). Como exemplo de nulidade virtual, proíbe o art. 426 do CC que os contratos tenham por objeto a herança de pessoa viva (proibição do pacto sucessório ou pacto corvina). Na última hipótese, o ato é proibido, apesar de não haver sanção expressa nesse sentido. Sendo o contrato celebrado não obstante a proibição, o caso é de nulidade absoluta.” (TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 208).

<sup>354</sup> “Art. 848. Sendo nula qualquer das cláusulas da transação, nula será esta. Parágrafo único. Quando a transação versar sobre diversos direitos contestados, independentes entre si, o fato de não prevalecer em relação a um não prejudicará os demais.” (CC02).

<sup>355</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit., 2023, p. 960.

<sup>356</sup> “Numa outra hipótese, assinala-se a rescisão de um contrato de promessa de compra e venda, caso vencidas mais de três prestações sem o devido adimplemento. Surge uma transação, pela qual se concede novo prazo, e se dispensa a notificação em ocorrendo mora. Como a notificação é imposta pela lei (Lei nº 6.766, de 1979, art. 32 e parágrafos), unicamente a cláusula da dispensa é que poderá ser anulada. Na composição de um acordo em um arrendamento rural, somente a cláusula que fixa o período de tempo superior ao legalmente previsto sujeita-se à nulidade.” (RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit., 2023, p. 960).

O artigo 849 do Código Civil estabelece algumas situações em que a transação pode ser anulada: “A transação só se anula por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa”. Apesar da redação restritiva, as causas mencionadas são tidas como meramente exemplificativas, permitindo a consideração de outras que possam invalidar atos jurídicos de forma mais ampla, tais como a ocorrência de lesão considerável ou a inserção de cláusulas que transgridam direitos e normas legais<sup>357</sup>.

No contexto do erro, é importante ressaltar que a anulação ocorre quando o equívoco versa sobre um ponto que as partes consideravam como certo, sem qualquer dúvida sobre sua existência ou inexistência, configurando o chamado “erro essencial”. Se o erro foi considerado incerto, eventual ou indeterminado pelas partes, e ainda assim transigiram sobre ele, não se trata de erro essencial, tornando a transação rescindível.

No que tange ao dolo, registra-se um ponto observado por Alexandre Junqueira Gomide, não se busca glorificar a má-fé nem permitir a validade de negócios jurídicos viciados. Por exemplo, se um vendedor intencionalmente omite informações relevantes sobre a alienação de um bem, o comprador pode, com base no artigo 147 do Código Civil (dolo por omissão), buscar a anulação do negócio jurídico se puder provar que a informação omitida teria sido determinante para a celebração do contrato. Da mesma forma, se uma das partes viola os deveres secundários da boa-fé objetiva para obter vantagens indevidas e desequilibrar o contrato, a relação jurídica pode ser objeto de intervenção judicial para restaurar o equilíbrio necessário<sup>358</sup>.

Ainda assim, o artigo 849 no parágrafo único<sup>359</sup>, traz uma exceção clara: “a transação não se anula por erro de direito em relação às questões que foram objeto de controvérsia entre as partes”. Isso significa que, se as partes discutiram e chegaram a um acordo sobre um assunto específico, não é admissível a alegação de desconhecimento da lei ou erro de direito posteriormente. A discussão e a resolução de uma controvérsia implicam que as partes tinham conhecimento das questões envolvidas, tornando inconsistente a alegação de desconhecimento após a transação<sup>360</sup>.

---

<sup>357</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit., 2023, p. 959.

<sup>358</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>359</sup> “Art. 849. A transação só se anula por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa. Parágrafo único. A transação não se anula por erro de direito a respeito das questões que foram objeto de controvérsia entre as partes.” (CC02).

<sup>360</sup> “Esclareça-se que o erro de direito envolve o desconhecimento da lei, a sua errônea interpretação, ou a falta de ciência de que ela se aplicava. Já o erro de fato abrange o desconhecimento da realidade, ou da coisa, ou de circunstâncias que lhe são próprias, e, assim, a ignorância da falsificação de uma obra de arte adquirida como se fosse autêntica.” (RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit., 2023, p. 962).

Em muitas relações civis e comerciais, é comum que uma das partes obtenha vantagens maiores que a outra. Por exemplo, uma pessoa pode estar interessada em vender rapidamente um imóvel para investir o dinheiro em outro empreendimento. Considerando as circunstâncias, ela pode vender o imóvel por um preço abaixo do mercado. No entanto, o vendedor faz isso de forma consciente, optando por receber o dinheiro rapidamente em vez de esperar meses para obter o preço de mercado. Isso não configura desequilíbrio contratual, sujeito à anulação. O risco contratual, em certas circunstâncias, desafia a noção de que os contratos devem ser equilibrados, defendida por alguns. Mesmo diante de um aparente desequilíbrio nas obrigações contratuais, o direito muitas vezes não intervém para reduzir as obrigações ou anular o contrato, priorizando o princípio da autonomia privada e o respeito ao que foi livremente pactuado pelas partes<sup>361</sup>.

### **3.6.3 Extinção por fatos posteriores/supervenientes à celebração**

Existem contratos instantâneos que não sofrem impacto do tempo, pois nascem e se extinguem praticamente simultaneamente. A preocupação recai sobre aqueles acordos estabelecidos em um momento específico, mas cuja execução está prevista para o futuro. Embora muitas vezes cláusulas contratuais que envolvem atualização monetária ou fixação de preços com base em variações cambiais ou na bolsa de valores para determinado produto possam manter a equivalência inicial ao longo do cumprimento do contrato, circunstâncias futuras podem ser suficientemente adversas.

Em situações em que o contrato perde sua eficácia como instrumento regulador da operação econômica desejada, tornando-se desequilibrado ou até mesmo sem sentido, a intervenção decisiva do magistrado se torna necessária. Este deve revisar o contrato conforme as circunstâncias do caso, restabelecendo o equilíbrio econômico-financeiro atual ou reconhecendo a resolução do pacto. Tal atuação visa reduzir as perdas do contratante afetado pela onerosidade excessiva superveniente, resultante de eventos naturais ou outras circunstâncias alheias, não causadas por sua culpa e que não estavam incluídas nos riscos normais do negócio<sup>362</sup>.

Quanto a isso, a busca pelo equilíbrio contratual é, naturalmente, um objetivo desejável nas relações jurídicas. Assim, é impensável que a relação entre consumidor e fornecedor surja desigual ou permaneça assim durante sua execução. A proteção do

---

<sup>361</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>362</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op.cit.

consumidor é necessária devido à sua vulnerabilidade. Já nas relações civis, nem sempre é necessário que o ordenamento jurídico proteja uma das partes. É inegável que, na vida cotidiana, as pessoas realizam tanto negócios vantajosos quanto desfavoráveis. Se o ordenamento determinasse que todas as relações jurídicas fossem sempre equilibradas e equivalentes, o mercado e a segurança jurídica estariam em risco<sup>363</sup>.

Dessa forma, descumpridas obrigações, quanto ao preço, prazo e transferência, cabe ao interessado apontar e ao juiz decidir sobre a adequação social de um contrato ou de algumas de suas cláusulas. Dessarte, retornamos ao ponto da função social e ordem pública da promessa ou do contrato de compra e venda de imóveis de ordem constitucional, em uma nova concepção do direito privado que deve guiar o civilista do nosso século, seguindo tendência de personalização, presentes nos arts. 5º, XXII e XXIII, e 170, III, bem como, no princípio maior de proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III), na busca de uma sociedade mais justa e solidária (art. 3º, I) e da isonomia (art. 5º, caput)<sup>364</sup>.

Essas diversas formas de extinção mostram a complexidade e a variedade de situações que podem levar ao encerramento de um contrato, seja pelo cumprimento regular, pelo arrependimento expressamente previsto, pela rescisão devido a vícios na formação, pela resolução em casos de inadimplemento, ou pela resilição através de acordo mútuo ou declaração unilateral, assim, vejamos.

### *3.6.3.1 Rescisão dos contratos de compra e venda de imóveis*

Adianta-se que o termo “rescisão” é utilizado tanto no sentido de resilição quanto de resolução.

Parte da doutrina entende que embora deva ser reservado para descrever o modo específico de dissolução de determinados contratos<sup>365</sup>, a rescisão representa a ruptura de um contrato em que ocorreu lesão, o que nem sempre essa leva à dissolução do contrato de compra e venda. O equilíbrio contratual pode ser salvo por suplementação de preço e da revisão dos termos.

Outra doutrina, entende que a rescisão, “desconstitui-se o negócio porque inexistiu um de seus elementos básicos, ou porque um vício contamina sua origem”<sup>366</sup>. Portanto, na falta de

---

<sup>363</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>364</sup> TARTUCE, Flávio. **A Função Social dos Contratos**: do Código de Defesa do Consumidor ao novo Código Civil. São Paulo: Método, 2005.

<sup>365</sup> GOMES, Orlando. Op.cit. 2019, p. 152.

<sup>366</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit., 2023, p. 190.

um dos elementos essenciais ou um vício anterior ou coexistente ao consenso a rescisão engloba a inexistência, a nulidade e a anulação. Estando a invalidade do negócio jurídico no Código Civil de 2002 no Capítulo V do Título I do Livro III da Parte Especial.

Uma ação de rescisão é ajuizada quando o contrato é considerado inexistente, nulo ou anulável, levando em consideração uma razão que ocorreu antes ou no momento da formação do contrato. Existem diversas causas de rescisão: a anulação, os vícios redibitórios e a evicção, que são elementos desencadeantes da desconstituição do contrato verificáveis antes ou no momento de sua formação<sup>367</sup>. Quando atua como causa de extinção, a rescisão assemelha-se à anulabilidade, está sujeita a prazo prescricional, difere da nulidade que pode ser alegada a qualquer tempo<sup>368</sup>, bem como, a anulabilidade só pode ser obtida por meio de uma ação judicial específica, enquanto a nulidade pode ser decretada independentemente de provocação<sup>369</sup>.

Ainda assim, a rescisão surge em alguns artigos do Código Civil o que conduziu alguns doutrinadores crerem que pelas próprias redações dos textos codificados, “rescisão” não está sendo empregada para indicar a nulidade ou anulabilidade do contrato correspondente. Pois, a exemplo, o artigo 455, no sentido de resolução, determina que “se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido”, da mesma forma, o termo rescisão aparece para resilição no art. 607 que leciona: “o contrato de prestação de serviço acaba com a morte de qualquer das partes. Termina, ainda, pelo escoamento do prazo, pela conclusão da obra, pela rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior”. O que os levou a adotar a visão de rescisão ser gênero das espécies resolução e resilição e entender que estaria superada a ideia de que o termo rescisão seria sinônimo de invalidade (nulo e anulável)<sup>370</sup>.

---

<sup>367</sup> “A concretização da venda não afasta do vendedor a obrigação de responder por vícios existentes no imóvel anteriores à celebração do negócio, cujo comprador não pode tomar conhecimento durante a fase negocial. Aparecendo vícios ou defeitos no imóvel, após a contratação da compra e venda, o comprador poderá enjeitá-lo ou pedir abatimento do preço (Código Civil, artigos 441 e 442). De igual maneira, o vendedor responderá pela evicção, caso o adquirente venha perder total ou parcialmente o seu imóvel em virtude de sentença judicial que atribua a terceiros o direito sobre o bem, correndo esse efeito em razão do disposto no artigo 447 do Código Civil.” (PAULO, Diogo Bonelli. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., p. 171).

<sup>368</sup> “Os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais” (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018).

<sup>369</sup> GOMES, Orlando. Op.cit. 2019, p. 152.

<sup>370</sup> “De início, o art. 455 da Norma Privada usa a expressão rescisão no sentido de resolução, ao estabelecer que, “se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido”. Mais à frente, no tratamento relativo à prestação de

Outra situação que pode ensejar a rescisão é aquela relacionada ao contrato celebrado em estado de perigo, que guarda semelhanças com a anulação por vício da coação. No entanto, essas duas situações são distintas, pois a rescisão requer a presença da ciência, por parte de uma das partes, do estado de necessidade em que se encontra a outra parte, ou ainda, a injustiça das condições em que as obrigações são assumidas. O estado de perigo foi tratado no Código Civil de 2002 como uma modalidade de defeito do negócio jurídico que o torna anulável<sup>371</sup>.

A lesão não se enquadra como um vício do consentimento, uma vez que o desfazimento do negócio não decorre de uma discrepância entre a vontade real e a vontade declarada. Diferencia-se do erro, onde o agente tem consciência das circunstâncias no momento da declaração de vontade, não havendo uso de artifícios para induzir o negócio jurídico, e da coação, onde falta o processo de intimidação sobre o ânimo do agente para compeli-lo ao negócio jurídico. Além disso, também se distancia da simulação e da fraude. A lesão é uma situação limítrofe, pois se aproveita da distorção volitiva do beneficiário<sup>372</sup>.

A rescindibilidade do negócio não depende de qualquer vício do consentimento ou de incapacidade da pessoa, sendo seu pressuposto a lesão. Este vício é de formação e é avaliado no momento em que o negócio foi celebrado, com o objetivo de ajustar o contrato aos seus termos corretos, afastando a distorção causada pelo aproveitamento da necessidade e inexperiência da outra parte.

A doutrina reconhece a possibilidade de uma ação de rescisão apenas nos casos em que a lesão seja considerada enorme, desproporcional, estabelecendo assim uma medida específica e delimitando essa ação a casos específicos e definidos. Esses casos incluem a lesão na venda de imóveis, exemplo: quando o vendedor aliena por um preço inferior à metade do preço justo. Este tipo de lesão qualificada ocorre quando o agente, seja por necessidade urgente, inexperiência ou imprudência, realiza um negócio jurídico que proporciona à outra parte um lucro patrimonial desproporcional ou excessivo em relação à normalidade<sup>373</sup>.

---

serviços, a palavra rescisão surge como resilição no art. 607 do CC/2002, que assim enuncia: “o contrato de prestação de serviço acaba com a morte de qualquer das partes. Termina, ainda, pelo escoamento do prazo, pela conclusão da obra, pela rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior”. Pelas próprias dicções dos textos codificados, constata-se, facilmente, que rescisão não está sendo utilizada com o sentido de ser nulo ou anulável o contrato correspondente.” (TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 285).

<sup>371</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

<sup>372</sup> ROMANO, Rogério Tadeu. Rescisão, revogação, resolução e resilição no direito privado, In: **Revista jurídica**. Porto Alegre/RS, v. 68, n. 499, p. 31-36, maio, 2019, p. 36.

<sup>373</sup> ROMANO, Rogério Tadeu. Op.cit.

Essa desproporção resulta do excedente sobre um lucro superior a um quinto da contraprestação da outra parte que consideram inconveniente<sup>374</sup>. Ou ainda, de natureza subjetiva, é o dolo do aproveitamento, que ocorre quando uma das partes se beneficia das condições em que a outra se encontra, especialmente de sua inexperiência, imprudência ou necessidade premente no momento da contratação. Não é necessário que o agente induza a outra parte a praticar o ato, influenciando sua vontade por meio de convencimento, nem que tenha a intenção explícita de explorá-la, mas que realize com ele um negócio que resulte em um lucro anormal.

Para que o restabelecimento do equilíbrio e o desaparecimento da desproporcionalidade evidente das prestações, assim como na anulabilidade, pode ser ajustado por iniciativa das partes, o que não dependeria de pronunciamento judicial<sup>375</sup>.

Ao ingressar com uma ação dessa natureza, cujo objeto é em torno de desequilíbrio contratual, a menos que se prove que esses riscos eram imprevisíveis no momento da celebração do contrato, deve-se presumir que tal ato não foi espontâneo por parte da parte prejudicada. Para Alexandre Junqueira Gomide, cabe à parte prejudicada em uma relação desequilibrada demonstrar, por exemplo, que concordou em celebrar o contrato apenas porque informações essenciais foram ocultadas pela outra parte, ou porque estava em uma posição de dependência que a impediu de agir de forma livre e consciente. Caso contrário, defende esse autor que há presunção de equilíbrio, sustentando assim que a parte que se considera prejudicada concordou com o risco contratual e, portanto, deve cumprir o contrato<sup>376</sup>.

Diz-se mais, a sentença de rescisão de um contrato de compra e venda de imóvel não tem efeito retroativo à data de sua celebração<sup>377</sup>, mas a partir da decretação judicial. Portanto,

---

<sup>374</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil** – Volume I, 26. ed., Editora Forense: Rio de Janeiro, 2013. p. 476.

<sup>375</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Op.cit.*

<sup>376</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Op.cit.*, 2022.

<sup>377</sup> APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA ANTECIPADA E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RECONVENÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLENTO DO COMPRADOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA LIDE PRINCIPAL E PARCIAL PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. APELO PRINCIPAL INTERPOSTO PELA PARTE RÉ. IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. PREFACIAL REJEITADA. ALMEJADA A APLICAÇÃO DOS EFEITOS DA RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. TESE ACOLHIDA. EFICÁCIA DA SENTENÇA QUE ANULA O NEGÓCIO JURÍDICO EX NUNC (NÃO RETROAGE), OU SEJA, SEUS EFEITOS DEVEM INCIDIR A PARTIR DA DECRETAÇÃO JUDICIAL DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. [...] ALÉM DISSO, COMO DITO, A RESCISÃO CONTRATUAL NÃO TEM EFEITO ANTES DE JULGADA POR SENTENÇA. PEDIDO O AFASTAMENTO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, COM FUNDAMENTO NO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. CABIMENTO. AUTORES QUE DERAM CAUSA À PROPOSITURA DA DEMANDA AO DESCUMPRIR COM AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS QUE LHE INCUMBAM. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE QUE DEVE SER OBSERVADO. (TJSC, Apelação n. 5003541-86.2019.8.24.0020, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Haidée Denise Grin, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 16-02-2023).

a parte que recebeu benefícios em decorrência do contrato rescindido é obrigada a restituí-los. Se o contrato não foi executado, a parte prejudicada fica dispensada do dever de cumpri-lo. Em relação a terceiros, a regra geral é que a rescisão não deve prejudicá-los<sup>378</sup>.

### 3.6.3.2 Resilição dos contratos de compra e venda de imóveis

A extinção por manifestação unilateral de vontade não se restringe à denúncia de contratos por tempo indeterminado, abarcando também situações como a revogação, renúncia e o direito de arrependimento.

A revogação ganha destaque na disciplina da extinção do contrato de mandato, demandando distinção da revogação presente no contexto do contrato de doação. Na doação, a revogação somente é admissível diante da ingratidão do donatário ou do descumprimento do encargo, diferenciando-se, assim, da resilição. O exercício do direito de revogação é um direito potestativo de extinção contratual, está condicionado ao não cumprimento de obrigações legais ou contratuais pelo donatário, aproximando-se funcionalmente do direito à resolução contratual.

A extinção por arrependimento, é também uma possibilidade de extinção por meio da expressão de vontade das partes<sup>379</sup>. O direito ao arrependimento, sendo permitido nas convenções de vontade em que as partes expressamente o preveem. A extinção por arrependimento está ligada à forma de manifestação das partes no contrato. De fato, somente nos acordos de vontade que preveem essa possibilidade e naqueles que dependem da manifestação do outro contratante é permitido o exercício do arrependimento.

Além disso, outra forma de extinção vinculada a eventos anteriores à celebração é a previsão contratual do direito de arrependimento, inserida no próprio contrato. Nesse cenário, os contratantes estipulam que o negócio será extinto por meio de declaração unilateral de vontade, caso qualquer uma das partes opte pelo arrependimento (cláusula de arrependimento).

---

<sup>378</sup> APELAÇÕES CÍVEIS E AGRAVO RETIDO - AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIOS JURÍDICOS POR VÍCIO DE CONSENTIMENTO CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - TERCEIROS ADQUIRENTES DOS IMÓVEIS NEGOCIADOS - PROCESSO ANULADO DESDE A CITAÇÃO - AGRAVO PROVIDO E PREJUDICADAS AS APELAÇÕES CÍVEIS. "Se a causa de pedir e os pedidos abrangem ou afetam outras pessoas que não apenas os réus, a hipótese é de formação de litisconsórcio passivo necessário" (TJSC, Des. Newton Janke). (TJSC, Apelação Cível n. 2007.015179-3, de Criciúma, rel. Fernando Carioni, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 17-03-2009).

<sup>379</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit.

A rescisão somente decorre da lei, sendo uma norma de ordem pública, e não da vontade das partes<sup>380</sup>, ocorre que parcela da doutrina em consonância com a jurisprudência entendem a viabilidade de inserir cláusulas de rescisão nos contratos, efetivando, desse modo, uma rescisão convencional<sup>381</sup>.

Ao introduzir essa cláusula, e convencionar a rescisão, há uma presunção implícita de uma possível intenção de extinguir o negócio, garantindo-se um direito potestativo à extinção para a parte contratual. Vale ressaltar que esse direito de arrependimento, de origem contratual, difere do direito de arrependimento de origem legal, como estabelecido, por exemplo, no art. 49 do CDC.

Ao lado do direito subjetivo, aquele que vem dotado de pretensão de exigibilidade do dever jurídico que lhe é contraposto, ou ainda, aquele que é incontroverso, onde não se dá margem para discussão da parte contrária, tem-se o direito potestativo. E, ao direito potestativo não se contrapõe o dever ou prestação exigido nas relações privadas. Muito pelo contrário, a dinâmica do direito subjetivo é no sentido de satisfação do interesse e vontade do seu titular, de modo a interferir diretamente na esfera jurídica de outro, que está puramente ao acate e execução. E esse poder unilateral de constituição, alteração e extinção da relação jurídica é uma liberdade do titular de livremente dispor de sua vontade, chamado de direito potestativo<sup>382</sup>.

O direito à liberdade além de previsto na Constituição Federal no rol do art. 5º, “direitos e garantias fundamentais”, está na Convenção Americana de Direitos Humanos (1969) - Pacto de San José da Costa Rica - mais precisamente no item 1 do art. 7º da Convenção, onde apresenta regulamentações de dois tipos de direito à liberdade, uma geral e outra específica, sendo a geral: “toda pessoa tem o direito à liberdade e à segurança pessoais”;

---

<sup>380</sup> vide art. 473 do Código Civil.

<sup>381</sup> “Entendo e defendo que a rescisão somente decorre da lei, e não da vontade das partes, sendo o art. 473 do Código Civil uma norma de ordem pública. A questão está longe de ser pacífica, pois muitos juristas acreditam ser possível inserir cláusulas de rescisão nos contratos, presente uma rescisão convencional. A título de exemplo, essa é a posição de Alexandre Junqueira Gomide, citando as lições coincidentes de Caio Mário da Silva Pereira, Antônio Junqueira de Azevedo, Araken de Assis e Francisco Loureiro (GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos...*, 2017, p. 157). Seguindo essa visão, como se retira de aresto do Superior Tribunal de Justiça, “os contratantes podem, no exercício da autonomia da vontade, prever expressamente o direito à rescisão unilateral, ou arrependimento, o qual constitui direito potestativo – um poder a ser exercido por qualquer dos contratantes independentemente do consentimento da outra parte – que não acarreta o descumprimento do contrato” (STJ, REsp 1.580.278/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 21.08.2018, DJe 03.09.2018).” (TARTUCE, Flávio. *Op.cit.*, 2022, p.302).

<sup>382</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Abuso do direito Potestativo**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil - Belo Horizonte, v. 25, p. 13-15, jul./set. 2020. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/650/383> Acesso em 04. jul. 2023, p.13.

e, a específica: um composto de garantias na proteção e pela não privação ilegal do direito à liberdade<sup>383</sup>.

Em sentido amplo, “a liberdade é o direito de fazer tudo quanto as leis permitem”<sup>384</sup>, em outras palavras, é a capacidade de fazer e não fazer qualquer coisa que seja lícitamente permitido, de modo a organizar sua vida individual e social por suas próprias razões, opções e convicções, de acordo com a lei, na segurança de intervenções mínimas do Estado, na limitação da liberdade além do razoável. A liberdade ao defini-la assim, afirma ser um direito humano básico, cujo respeito está enraizado nos direitos essenciais do homem<sup>385</sup>.

Essa liberdade na análise mais subjetiva do direito básico do homem, pode ser também denominada de positiva e de liberdade de querer, onde a “situação na qual um sujeito tem a possibilidade de orientar seu próprio querer no sentido de uma finalidade sem ser determinado pelo querer dos outros”. Ao passo que, a liberdade negativa também denominada de liberdade de agir é aquela “situação na qual um sujeito tem a possibilidade de agir sem ser impedido, ou de não agir sem ser obrigado por outros”<sup>386</sup>.

Esse exercício da liberdade, Fredie Didier Jr.<sup>387</sup> entende por chamado estado de sujeição do indivíduo a uma situação jurídica ativa capaz de criar, extinguir ou modificar direitos de uma relação em que havia reciprocidade com a simples manifestação da vontade unilateral. Um direito, cuja liberdade de extinção do vínculo jurídico é uma prerrogativa conferida por lei de modo a exercer um direito incontroverso que não admite limitações ou oposições<sup>388</sup>. Ocorre que não pode configurar abuso de direito por parte do agente, sob pena de incidência do art. 187 do Código Civil<sup>389</sup>.

Importa dizer que o direito de arrependimento está ligado à previsão de multa penitencial. A multa penitencial, diferente das arras penitenciais, não requer a entrega de quantias em dinheiro ou bens móveis para sua configuração. Trata-se de um acordo em que as partes preveem o pagamento de determinado valor, compensação pecuniária, como

<sup>383</sup> STF, Coletânea. Artigo 7. **Direito à liberdade pessoal.** Disponível em: <http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/jurisprudenciaInternacional/anexo/Artigo7.pdf> Acesso em: 04. jul. 2021, p. 01.

<sup>384</sup> SECONDAT, Charles-Louis de. (*Barão de La Brède e de Montesquieu*). **O Espírito das Leis.** Trad. de Cristina Murachco. Ed. Martins Fontes, São Paulo: 2000, p.166.

<sup>385</sup> STF, Coletânea. Op. cit. p.01.

<sup>386</sup> BOBBIO, Norberto. **Igualdade e liberdade.** Tradução de Carlos Nelson Coutinho. 3. ed. Rio de Janeiro: Ediouro, 1997, p. 51.

<sup>387</sup> DIDIER JR, Fredie. **O direito de ação como complexo de situações jurídicas.** Revista do Instituto Brasileiro de Direito Processual. v. 37, n. 210. p. 41-56. São Paulo, 2012.

<sup>388</sup> DIDIER JR, Fredie. Op.cit.

<sup>389</sup> "a rescisão unilateral e injustificada do contrato, embora aparentemente lícita, pode, a depender das circunstâncias concretas, constituir um ato antijurídico quando, ao efetua-la, a parte transgredir o dever de agir segundo os padrões de lealdade e confiança preestabelecidos, frustrando, de forma inesperada, a justa expectativa criada na outra parte" (STJ, REsp 1.724.441/TO, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 19.02.2019, DJe 06.03.2019).

consequência da desistência do vínculo obrigacional, sem configurar inadimplemento<sup>390</sup>. Apesar de sua estrutura distinta em relação às figuras positivadas no Código Civil, como a cláusula penal compensatória e as arras penitenciais, sua função é análoga a esta última, evidenciada pelo uso intercambiável da expressão “direito de arrependimento” tanto nas arras penitenciais quanto na multa penitencial. Dessa forma, a resilição, assemelhando-se ao direito decorrente das arras penitenciais, configura-se como uma forma de extinção<sup>391</sup>.

Em termos legais, o direito de arrependimento é assegurado independentemente de previsão contratual em certos contratos, como aqueles celebrados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador<sup>392</sup>, bem como, de maneira geral, nos contratos firmados pelo consumidor fora do estabelecimento comercial<sup>393</sup>.

Pontes de Miranda argumentou: “O direito de arrependimento supõe contrato em que não houve começo de pagamento. Porque, tendo havido começo de pagamento, nenhum dos contratantes tem direito de se arrepender, pela contradição que se estabeleceria entre firmeza e infirmeza de contrato”<sup>394</sup>. Ou seja, mesmo na presença de arras, se o pagamento já tivesse sido iniciado, o arrependimento não seria permitido: “Se as arras constituem começo de pagamento, não há arras propriamente ditas, não há arras a serem devolvidas. A restituição do que foi recebido, em começo de pagamento, teria outra causa, e.g., condição ou termo resolutivo[...]”<sup>395</sup>.

Apesar da possibilidade de arrependimento por parte do comprador após a conclusão da compra, para o incorporador, que assume obrigações perante uma coletividade, contar com a segurança de que o contrato não será rescindido unilateralmente e sem justa causa é importante. E, nesse sentido, a irretratabilidade do contrato desempenha um papel fundamental na incorporação imobiliária. Prevista no artigo 1.417 do Código Civil<sup>396</sup>, essa

<sup>390</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op. cit.

<sup>391</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 21. ed, Rio de Janeiro, Forense, 2023.

<sup>392</sup> “Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:[...]” (Lei nº 4.591/64). Disponível em : [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/113786.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113786.htm)

<sup>393</sup> “Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio. Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados” (CDC).

<sup>394</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. 4. ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1977, vol. XIII, p. 250-251.

<sup>395</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Op. cit., 1977, p. 250.

<sup>396</sup> “Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.” (CC02).

disposição não apenas protege o vendedor contra a desistência arbitrária do comprador, mas também confere ao adquirente um direito real de aquisição quando o contrato é devidamente registrado no Registro de Imóveis<sup>397</sup>.

Nesse diapasão, os institutos das arras e da cláusula penal surgem como ferramentas de antecipação e regulamentação do inadimplemento contratual ou resilição, caracterizando-se pela sua acessoriedade a uma relação obrigacional principal, com o propósito de regular o risco do desfazimento. No entanto, desempenhem funções semelhantes, possuem estruturas distintas. As arras são um bem ou valor entregue no momento da celebração do contrato, que será eventualmente perdido em caso de inadimplemento por parte de quem o concedeu, já a cláusula penal consiste na estipulação de uma obrigação, ou seja, na promessa de realizar uma prestação em caso de inadimplemento. Assim, as arras são um instituto real, envolvendo a transferência imediata de um bem, enquanto a cláusula penal é um instituto obrigacional ou consensual, baseado na promessa de cumprimento de uma prestação em determinada situação de inadimplemento.

As arras foram abordadas de maneira mais clara no Código Civil de 2002, que aparentemente fez uma distinção entre dois tipos de arras, levando em consideração sua diversidade funcional: as confirmatórias e as penitenciais. No entanto, não há uma separação legal entre as arras com função indenizatória ou punitiva, sendo ambas reunidas no que se denomina arras confirmatórias. Há ainda menção às arras assecuratórias quando são estabelecidas no âmbito de um contrato preliminar ou durante as negociações. No entanto, não se trata de uma nova categoria, pois não há uma função distinta nessas situações: tanto as arras estabelecidas em contrato definitivo quanto aquelas estipuladas em contrato preliminar (assecuratórias) podem ser confirmatórias ou penitenciais. Essa diferenciação tem implicações importantes na interpretação e na aplicação das arras em casos específicos, exigindo uma análise cuidadosa das circunstâncias e das intenções das partes envolvidas.

Se o contrato não estipular o tipo de arras, estas serão consideradas confirmatórias, expressão utilizada para ressaltar o compromisso existente entre as partes e garantir o cumprimento das obrigações. Por exemplo, se o comprador oferecer um sinal em dinheiro, esse valor deve ser descontado no momento do pagamento final, com o comprador arcando apenas com a diferença do preço. Se o contrato é executado satisfatoriamente, as arras serão

---

<sup>397</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op. cit., 2022.

devolvidas à parte que as deu ou, se forem da mesma espécie da obrigação principal, serão consideradas como princípio de pagamento<sup>398</sup>.

Por outro lado, se houver inexecução do contrato devido a um evento não imputável a nenhuma das partes (caso fortuito), as arras simplesmente serão devolvidas à parte que as forneceu, com o distrato é devido à impossibilidade superveniente e os contratantes sendo restituídos ao *status quo ante*. Porém, houver descumprimento devido a uma ação atribuível à parte que forneceu as arras - como uma desistência, uma rescisão unilateral -, as arras serão retidas em favor da parte prejudicada. Nessa situação, fica evidente a função primordial das arras: aquele que recebeu as arras como garantia da seriedade do negócio e, posteriormente, é lesado pelo comportamento da outra parte, poderá reter as arras como compensação mínima pelos danos sofridos.

As arras vinculam as ambas as partes contratantes. Que diante de uma situação de inexecução do contrato provocada por uma conduta atribuível à parte que recebeu as arras, não apenas deve proceder à restituição das arras, mas também arcar com o equivalente pecuniário do sinal em favor da outra parte, entendido como o mínimo indenizatório pelos prejuízos incorridos. Em termos práticos, a parte que as concedeu as perde<sup>399</sup>, enquanto aquela que as recebeu é compelida a restituí-las em dobro.

Outrossim, o Código Civil, de maneira expressa no seu art. 472<sup>400</sup>, estabeleceu a rescisão bilateral ou distrato, sendo “feita mediante a celebração de um novo negócio em que ambas as partes resolvem, de comum acordo, pôr fim ao negócio anterior que firmaram. O distrato submete-se à mesma forma exigida para o contrato conforme previsão taxativa do comando legal em questão”<sup>401</sup>.

<sup>398</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e Cláusula penal nos contratos imobiliários, In: **Direito Imobiliário: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira**. Ricardo Pereira Lira / Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). São Paulo: Atlas, 2015.

<sup>399</sup> RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ARRAS. ART. 418 DO CC/2002. INEXECUÇÃO CONTRATUAL IMPUTÁVEL ÀQUELE QUE RECEBEU AS ARRAS. DEVOLUÇÃO MAIS O EQUIVALENTE. CONFIGURAÇÃO. 1- Recurso especial interposto em 25/01/2021 e concluso ao gabinete em 22/03/2021. 2- O propósito recursal consiste em dizer se as arras ofertadas devem ser "devolvidas em dobro" na hipótese de inexecução contratual imputável, única e exclusivamente, àquele que as recebeu. 3- Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o "equivalente", se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu. 4- O Código Civil de 2002, em seu art. 418, não mais utiliza o termo "dobro" previsto no Código Civil de 1916 tendo em vista o fato de que pode ser dado a título de arras bens diferentes do dinheiro, sendo preferível a expressão "mais o equivalente" adotada pela novel legislação. 5- Do exame do disposto no art. 418 do Código Civil é forçoso concluir que, na hipótese de inexecução contratual imputável, única e exclusivamente, àquele que recebeu as arras, estas devem ser devolvidas mais o equivalente. 6- Recurso especial provido. (REsp n. 1.927.986/DF, relatora Ministra Nancy Andrihgi, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021, DJe de 25/6/2021).

<sup>400</sup> “Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.” (CC02).

<sup>401</sup> TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 300.

Ocorre que, caso o contrato tenha sido formalizado por meio de escritura pública, a resolução por distrato deve seguir a mesma formalidade, sob pena de nulidade absoluta, conforme preconizado nos incisos IV e V do art. 166 do CC, deve seguir a forma e a solenidade essencial. Mas uma observação importante é se as partes estabeleceram a escritura pública como condição essencial para o ato, em consonância com o disposto no art. 109 do Código Civil, a norma contida no art. 472 não se aplica. Seguindo assim, o princípio da liberdade das formas, conforme preceituado pelo art. 107 da mesma codificação e corroborando com entendimento jurisprudencial<sup>402</sup> e o Enunciado n. 584<sup>403</sup>.

Pelo Código em vigor no art. 473<sup>404</sup>, que aborda a rescisão unilateral. Tal rescisão é permitida nos casos expressamente previstos ou implicitamente permitidos em lei e ocorre por meio de denúncia notificada à outra parte. Entretanto, se consideráveis investimentos foram realizados na execução do contrato, a denúncia só produzirá efeitos após transcorrido um prazo razoável, compatível com a natureza e a magnitude dos investimentos realizados<sup>405</sup>.

Nessa rescisão unilateral, tem-se o exercício de um direito potestativo, aquele que se opõe a um estado de sujeição. Em linhas gerais, não se vislumbra, salvo exceções, a imputação de responsabilidade civil à parte que se vale desse direito potestativo<sup>406</sup>. “Não resta dúvida que a rescisão unilateral, mediante denúncia de uma das partes, constitui exceção ao princípio da força vinculativa dos contratos, pois permite, em razão de previsão legal expressa ou implícita, que um dos contratantes, sozinho, ponha fim a um contrato nascido pelo consenso”<sup>407</sup>.

---

<sup>402</sup> “Ministro Marcos Buzzi, do STJ, acabou por concluir que não é possível a rescisão bilateral tácita ou presumida. Conforme o decisum, “somente pela leitura do disposto (...), observa-se que é de difícil aceitação a ocorrência de uma ‘rescisão tácita’, ou presumida, pois as partes, para alterar o contrato anteriormente estabelecido, deveriam ter firmado novo compromisso, o que não ocorreu, restando cogente a observação quanto às penalidades decorrentes do inadimplemento” (decisão monocrática proferida no Agravo em Recurso Especial 791.470/PR, prolatada em 31.05.2016).” (TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 301)

<sup>403</sup> Enunciado aprovado na VII Jornada de Direito Civil (2015): “desde que não haja forma exigida para a substância do contrato, admite-se que o distrato seja pactuado de forma livre” (Enunciado n. 584). Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/835>

<sup>404</sup> “Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.” (CC02).

<sup>405</sup> “Art. 473. [...] Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.” (CC02).

<sup>406</sup> “a mera rescisão do contrato, assemelhando-se ao mero inadimplemento contratual, não é suficiente para configurar danos morais” (STJ, REsp 1.630.665/BA, 3.ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, julg. 23.05.2017, DJe 02.06.2017).

<sup>407</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras. **Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil** / coordenação: Alexandre Dartanhan de Mello Guerra. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018. V. 2.

Nos últimos anos, especialmente após o surgimento da crise econômica, muitos compradores optaram por desistir da aquisição dos imóveis compromissados, motivados por diversas razões. Essa tendência causou uma séria insegurança no mercado, uma vez que os empreendimentos imobiliários foram planejados com base em um fluxo financeiro estável e equilibrado. A desistência dos compradores prejudicou significativamente o desenvolvimento das obras, acarretando sérios riscos para os demais adquirentes e para as instituições financeiras que financiam os empreendimentos. Essas instituições aguardam o término das obras para receber o montante concedido em mútuo, geralmente mediante a entrega das unidades, momento em que ocorre a quitação do preço do imóvel<sup>408</sup>.

Em suma, *resilire*, ato de voltar atrás, embora não seja o termo mais comumente usado nos bancos do judiciário, pois o que se nota é que se utiliza rescisão ou, menos frequentemente, ruptura, ocorre através do desfazimento da relação contratual mediante acordo entre as partes ou pela declaração unilateral de um dos envolvidos<sup>409</sup>. Na primeira situação, o distrato representa a forma mais direta, caracterizado por um negócio jurídico que dissolve o vínculo contratual, seja por meio de um novo acordo ou pela rescisão de um contrato por outro<sup>410</sup>.

### 3.6.3.3 Resolução dos contratos de compra e venda de imóveis

A resolução se aplica quando há falta de cumprimento ou inadimplemento do contrato, sempre ocorrendo posteriormente à sua formação. Podendo ser voluntária, resultante da vontade deliberada de não cumprir o contrato, ou involuntária, baseada na impossibilidade absoluta, sem culpa do devedor, como em casos de mudança abrupta das circunstâncias objetivas existentes no momento da celebração do contrato, quebra da base objetiva do negócio, onerosidade excessiva, caso fortuito ou força maior.

A verificação do inadimplemento é uma etapa indispensável para embasar o requerimento judicial de resolução do contrato. Nesse contexto, é imperativo estabelecer as distinções essenciais entre inadimplemento e mora, visto que muitas vezes esses conceitos são erroneamente considerados como sinônimos. O inadimplemento ocorre quando há uma impossibilidade absoluta de cumprir a obrigação estabelecida no contrato devido a um evento imputável ao devedor. Essa condição é irrevogável e confere ao credor o direito de buscar,

---

<sup>408</sup> CAMARGO, Danilo de Barros. A rescisão do contrato de venda e compra de imóveis, histórico e primeiras impressões da Lei 13.786/2018, In: **Direito imobiliário e urbanístico temas atuais**. Indaiatuba, SP Foco, 2019.

<sup>409</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op. cit.

<sup>410</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Op.cit.

judicialmente, a rescisão do contrato e a reparação dos danos decorrentes da falta de execução<sup>411</sup>.

A mora se caracteriza pela impossibilidade temporária do devedor cumprir a obrigação estipulada no contrato. Apesar do atraso, que constitui o aspecto objetivo da mora, o devedor ainda tem a oportunidade de cumprir sua obrigação posteriormente, sujeito ao pagamento de penalidades e encargos legais e contratuais, visando à restauração do contrato.

Para configuração da mora: (a) existência de um crédito vencido; (b) culpa do devedor; e (c) viabilidade do cumprimento tardio. Caso o cumprimento da obrigação seja impossível, caracteriza-se o inadimplemento e não a mora<sup>412</sup>.

Ou ainda, a mora se desdobra em duas modalidades distintas<sup>413</sup>: a mora *ex re*, derivada do descumprimento legal da obrigação, que se opera automaticamente sem a necessidade de interpelação prévia, sendo o próprio transcurso do prazo considerado como interpelação tácita; e a mora *ex persona*, que surge quando não há um prazo determinado para o cumprimento da obrigação contratual, exigindo que a parte lesada pelo atraso acione os meios disponíveis no ordenamento jurídico para interpelar o devedor, como notificação judicial ou extrajudicial<sup>414</sup> e protesto.

No contexto do compromisso de compra e venda, a falta de pagamento do preço pelo promissário comprador é a situação mais frequente nos tribunais brasileiros em relação a esse tema e, devido à sua relevância prática, merece alguns comentários específicos.

No contexto de uma promessa ou de um contrato definitivo de compra e venda de imóvel, se a parte prejudicada for, por exemplo, o comprador, caberá a ele a decisão sobre como proceder diante do inadimplemento absoluto por parte da outra parte contratante. Em tal situação, o comprador terá a opção de pleitear a resolução do contrato, o que resultaria na extinção definitiva da relação contratual, ou pleitear o equivalente, buscando a compensação por perdas e danos decorrentes do descumprimento contratual.<sup>415</sup>

Em primeiro lugar, é relevante esclarecer que o Código de 2002 dedicou um capítulo específico à extinção do contrato (Capítulo II do Título V do Livro I da Parte Especial), em contraste com o Código revogado, que abordava exclusivamente a resolução no capítulo destinado aos contratos bilaterais (Capítulo II do Título IV do Livro III da Parte Especial).

<sup>411</sup> ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. Op.cit.

<sup>412</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 173-174.

<sup>413</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Teoria Geral das Obrigações**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 2. p. 362.

<sup>414</sup> “Compromisso de compra e venda. Rescisão. Não há falar em indispensabilidade da notificação premonitória quando as partes avençaram-se dispensá-la. Dissídio pretoriano não demonstrado. Recurso especial não conhecido. Maioria” (STJ – REsp 43.507/SP, 4a Turma, rel. Min. Antonio Tor- reão Braz, j. 28.3.1994).

<sup>415</sup> VITALE, Olivar. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit.

A resolução legal, aplica-se a todos os contratos abarcados por seu escopo<sup>416</sup>. Já a resolução convencional, ou negocial, é resultante de cláusula resolutória inserida no texto do contrato ou em instrumento anexo<sup>417</sup>, ou seja, requer uma cláusula resolutiva expressa (art. 474 do Código Civil). A existência dessa cláusula não exclui a aplicação da regra geral do art. 475, da resolução legal, que tem um alcance mais amplo e atua como uma regra supletiva<sup>418</sup>.

Na dinâmica contratual, o propósito fundamental é a efetivação, sempre a execução, sendo que qualquer violação, expressa ou implícita, dos termos contratuais por uma das partes geralmente desencadeia reações da outra parte. O ordenamento jurídico delinea três tipos gerais de reações: a execução específica da prestação, a execução pelo equivalente pecuniário e a extinção da relação com o retorno das partes ao *status quo ante*. A parte prejudicada, em todos esses casos, detém o direito de pleitear indenização correspondente aos danos sofridos<sup>419</sup>.

A resolução contratual, por sua vez, é acionada diante da execução defeituosa ou da não execução (parcial ou total) da obrigação do devedor, especialmente quando a prestação se torna impossível ou inútil ao interesse do credor. Este recurso representa um meio para a parte prejudicada recuperar a liberdade contratual e econômica, buscando o retorno ao *status quo ante* e a extinção definitiva da relação obrigacional<sup>420</sup>.

A fundamentação para o direito à resolução baseia-se, primeiramente, na vontade presumida dos contratantes, alinhada ao princípio do *pacta sunt servanda*, que prevê a execução da prestação voluntariamente prometida. Em segundo lugar, fundamenta-se na

---

<sup>416</sup> No Código Civil, a resolução legal encontra-se contemplada para todos os contratos bilaterais (art. 475), com disposições específicas para cada categoria de obrigação (art. 233 e seguintes do Código Civil) e regulamentações específicas para resolução de renda vitalícia (art. 810), doação modal (art. 562) e venda de imóvel com área inferior à declarada (art. 500), além de outras normas dispersas. Para além do Código Civil, há previsões acerca da resolução legal na Lei nº 6.649/79, art. 32, que regula cenários de extinção resolutiva, independente de previsão contratual, em decorrência do atraso no pagamento de prestações devidas na aquisição de imóvel urbano loteado, analogamente ao disposto no art. 14 do Decreto-Lei nº 58, de 10/12/37. O art. 14 do Decreto nº 3.079, de 15/09/38, tratava da mesma matéria; o art. 62, § 2º, da Lei nº 4.380, de 21/08/64, permitia a resolução pela recusa de averbação das correções dos valores dos saldos devedores no Sistema Financeiro da Habitação; o Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/46, abordava a resolução dos contratos de locação e aforamento dos próprios nacionais (arts. 89, 101, § 2º, e 118); a Lei nº 4.728, de 14/07/65, cujo art. 66/A foi introduzido pelo Decreto-Lei nº 911, de 01/10/69, e depois alterado pela Medida Provisória nº 2.160, de 23/08/01, tratava dos contratos com alienação fiduciária em garantia; a Lei nº 8.245, de 18/10/91, regulava a locação dos imóveis urbanos, especificando a rescisão por incumprimento do locatário (art. 9º, II e II); a Lei nº 9.514, de 20/11/97, dispunha sobre a alienação fiduciária de imóveis, com o art. 26 redigido pela Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/01; e a Lei nº 10.188, de 12/02/01, abordava o programa de arrendamento residencial (art. 9º). (RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Compra e venda de imóveis e ação "ex empto": (estudo sobre os artigos 500 e 501 do novo Código Civil). 4. ed. rev. e ampl. Franca/SP: Lemos & Cruz, 2015).

<sup>417</sup> RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit.

<sup>418</sup> Em nosso sistema, existem normas especiais sobre resolução convencional estabelecidas em leis dispersas, como a Lei nº 4.591, de 16/12/64, art. 63, e a Lei nº 4.864, de 29/11/65, art. 1º, VI. (RODRIGUES FILHO, Eulámpio. Op.cit.

<sup>419</sup> SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. Op.cit.

<sup>420</sup> SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. Op.cit.

interdependência objetiva das obrigações em contratos bilaterais, onde a quebra do sinalagma contratual confere ao credor o direito de extinguir o vínculo obrigacional diante do inadimplemento da prestação pelo devedor<sup>421</sup>.

A resolução contratual por inadimplemento apresenta três efeitos essenciais. O efeito liberatório possibilita à parte prejudicada libertar-se da relação quando a prestação se torna inútil. O efeito restitutivo confere à parte o direito à devolução da prestação, caso já a tenha cumprido. O efeito indenizatório estabelece a responsabilidade contratual da parte inadimplente pelos danos causados à parte prejudicada<sup>422</sup>.

Com isso, quatro categorias distintas de resolução emergem, quais sejam: “a) a inexecução voluntária; b) a inexecução involuntária; c) a cláusula resolutiva tácita; e d) a resolução por onerosidade excessiva”<sup>423</sup>.

A resolução por inexecução voluntária está intrinsecamente relacionada à impossibilidade de cumprimento decorrente de culpa ou dolo do devedor, aplicando-se tanto a obrigações de dar quanto a obrigações de fazer e de não fazer. De acordo com os preceitos delineados nos artigos 389 e 390 do Código Civil, a inexecução culposa sujeita à parte inadimplente a reparação por perdas e danos, abrangendo danos emergentes, lucros cessantes, danos morais, estéticos e outros danos imateriais. Essa reparação é interpretada à luz dos artigos 402 a 404 do CC02, da Constituição Federal e entendimento jurisprudencial.

Já o artigo 475 do CC02 estipula que a parte prejudicada pelo inadimplemento pode requerer a resolução do contrato. No entanto, caso não opte por essa resolução, a parte tem o direito de exigir o cumprimento forçado do contrato, em ambas as situações, é passível estipulação de indenização por perdas e danos. A escolha entre essas opções é atribuída ao credor<sup>424</sup>.

---

<sup>421</sup> “A resolução contratual por inadimplemento apresenta três efeitos essenciais. Assim, pelo primeiro fundamento, da manifestação de vontade condicionada, sobressai o efeito liberatório da resolução: se não há meios de o credor obter a utilidade da prestação, não mais se justifica a manutenção do vínculo, podendo a parte se libertar da relação obrigacional. O segundo fundamento, da reciprocidade entre prestação e contraprestação, conduz ao efeito restitutivo: a parte terá direito a receber a devolução da prestação, caso já a tenha cumprido. Já o terceiro fundamento, da proteção frente ao dano sofrido com a inexecução da obrigação, dá origem ao efeito indenizatório, isto é, a responsabilidade contratual da parte inadimplente pelos danos causados à parte prejudicada. Em segundo lugar, a simples quebra da correspectividade das obrigações nos contratos bilaterais origina outras formas de extinção da relação obrigacional, a exemplo da resolução por onerosidade excessiva ou por impossibilidade superveniente imputável às partes, não tendo caráter exclusivo do direito à resolução por inadimplemento. Além disso, a violação da reciprocidade em si não serve como justificativa para o dever de a parte inadimplente indenizar os danos sofridos pela outra, o qual depende da presença de nexos de imputação da conduta à pessoa do devedor.” (SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. Op.cit., p. 65).

<sup>422</sup> SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. Op.cit.

<sup>423</sup> TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 285.

<sup>424</sup> “é lícito à parte lesada optar pelo cumprimento forçado ou pelo rompimento do contrato, não lhe cabendo, todavia, o direito de exercer ambas as alternativas simultaneamente. A escolha, uma vez feita, pode variar, desde que antes da sentença. Julgado procedente o pedido de condenação do devedor ao cumprimento do contrato, não

Quanto às perdas e danos, o Enunciado n. 31 do CJF/STJ<sup>425</sup> estabelece que a resolução e as perdas e danos exige que seja evidenciada a responsabilidade contratual, portanto, subjetiva a prova da culpa do devedor. Esta conclusão também é corroborada pelo artigo 392 do CC02, onde nos contratos benéficos, a responsabilidade decorrente de simples culpa recai sobre o contratante que se beneficia com o contrato, enquanto a responsabilidade por dolo é atribuída àquele que não obtém vantagens do pacto, não se favoreça. Em contrapartida, nos contratos onerosos, ambas as partes são responsáveis por culpa, salvo nos casos excepcionais previstos em legislação específica. Essa distinção sublinha a importância de atribuir responsabilidades proporcionais aos benefícios obtidos pelas partes, refletindo a equidade nas relações contratuais.

O Enunciado n. 548 da VI Jornada de Direito Civil (2013) expressa que “caracterizada a violação de dever contratual, incumbe ao devedor o ônus de demonstrar que o fato causador do dano não lhe pode ser imputado”.

Complementando, acerca do artigo 475 do Código Civil em vigor, a IV Jornada de Direito Civil aprovou o Enunciado n. 361 CJF/STJ, estabelecendo que “o adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475”<sup>426</sup>. Em resumo, a teoria do adimplemento substancial, sugere que, em casos em que a maior parte do contrato foi cumprida, a extinção total do contrato não é cabível, sendo preferíveis outros efeitos jurídicos que visem preservar a avença. Essa teoria está intimamente relacionada ao princípio da função social dos contratos, garantindo a manutenção de negócios jurídicos que assegurem trocas úteis e justas, conforme Enunciados n. 22 e 360 CJF/STJ<sup>427</sup>.

---

cabe deferir, simultaneamente, ao credor, a pretensão de resolução do pacto” (STJ, REsp 1.907.653/RJ, 4.ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 23.02.2021, DJe 10.03.2021).

<sup>425</sup> “É recomendável a existência de uma advocacia pública colaborativa entre os entes da federação e seus respectivos órgãos públicos, nos casos em que haja interesses públicos conflitantes/divergentes. Nessas hipóteses, União, Estados, Distrito Federal e Municípios poderão celebrar pacto de não propositura de demanda judicial e de solicitação de suspensão das que estiverem propostas com estes, integrando o polo passivo da demanda, para que sejam submetidos à oportunidade de diálogo produtivo e consenso sem interferência jurisdicional.” (Enunciado n. 31 do CJF/STJ). Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/902#:~:text=%C3%89%20recomend%C3%A1vel%20a%20exist%C3%A2ncia%20de,haja%20interesses%20p%C3%BAblicos%20conflitantes%2Fdivergentes>.

<sup>426</sup> “São autores do enunciado os juristas Jones Figueirêdo Alves e Eduardo Bussatta. Para o último, “a teoria do adimplemento substancial corresponde a uma limitação ao direito formativo do contratante não inadimplente à resolução, limite este que se oferece quando o incumprimento é de somenos gravidade, não chegando a retirar a utilidade e função da contratação” (BUSSATTA, Eduardo. Resolução dos contratos..., 2007, p. 83)”. (TARTUCE, Flávio. Op.cit., 2022, p. 286).

<sup>427</sup> “A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral que reforça o princípio de conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas.” (Enunciado n. 22 CJF/STJ) Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>. E, “O princípio da função social dos contratos também pode ter eficácia interna entre as partes contratantes.” (Enunciado n. 360 CJF/STJ) Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/464>.

Já, a resolução por inexecução involuntária, é o descumprimento contratual por eventos alheios à vontade das partes. Pode ocorrer em casos de impossibilidade de cumprimento devido a caso fortuito (evento totalmente imprevisível) ou de força maior (evento previsível, mas inevitável), onde a parte prejudicada não pode buscar perdas e danos, devendo o que foi pago ser restituído e a obrigação retorna à situação inicial.

No entanto, há situações em que a responsabilidade por esses eventos é admitida, como: se o devedor estiver em mora, a menos que comprove a ausência de culpa ou que a perda da coisa objeto da obrigação aconteceria mesmo sem o atraso (conforme o art. 399 do CC02); ou ainda, quando há previsão contratual para a responsabilização por esses eventos através da cláusula de assunção convencional (conforme o art. 393 do CC02), cuja validade é objeto de discussão nos contratos de consumo e de adesão; e, em situações específicas previstas em norma jurídica, como exemplificado no art. 583 do CC02 para o contrato de comodato, se o objeto do comodato estiver em risco, e o comodatário optar por salvar o seu objeto em detrimento do objeto do comodante, mesmo que o dano seja atribuível a caso fortuito ou força maior, ele será responsável pelo dano ocorrido.

A quebra da nas obrigações bilaterais não se limita à resolução por inadimplemento. Pode desencadear outras formas de extinção contratual, como a resolução por onerosidade excessiva ou impossibilidade superveniente imputável às partes. Importante ressaltar que a violação da reciprocidade não automaticamente implica na obrigação de a parte inadimplente indenizar os danos, sendo necessário o estabelecimento de um nexo de imputação da conduta ao devedor.

No que concerne à resolução contratual, não há espaço para a arbitrariedade do credor em resolver a relação obrigacional diante de qualquer descumprimento mínimo da prestação pelo devedor. O direito à resolução, sendo uma escolha discricionária, encontra justificativa na ordem jurídica e é sujeito ao controle pelo ordenamento, sendo avaliado *a posteriori*, ou seja, após a inexecução da obrigação pelo devedor.

Por sua vez, a resolução por cláusula resolutiva tácita, que se origina da legislação e resulta na extinção do contrato devido a um evento futuro e incerto, frequentemente associado ao inadimplemento (condição), também é um meio de encerrar a relação contratual.

Devido à sua origem legal, essa cláusula requer uma interpelação judicial para produzir efeitos jurídicos, conforme estabelece o art. 474 do Código Civil. Essa característica decorrente da lei, em oposição à autonomia privada, é crucial, pois a cláusula resolutiva tácita

ocasiona a extinção por um fato posterior à celebração do contrato, distanciando-se assim da cláusula resolutiva expressa<sup>428</sup>.

A título de exemplo de cláusula resolutiva tácita, menciona-se a exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), descrita no art. 476 do Código Civil. Essa exceção pode resultar na extinção de um contrato bilateral ou sinalagmático em situações de descumprimento total mútuo. Conforme essa disposição, uma parte só pode exigir que a outra cumpra sua obrigação se, primeiramente, cumprir a sua própria obrigação. Como efeito resolutivo, em casos de descumprimento bilateral, ou seja, por ambas as partes, o contrato é considerado extinto. Em situações de descumprimento total, utilizar-se da exceção de contrato não cumprido, historicamente tem sido considerada uma forma de defesa. Contudo, dado que esta funciona como uma cláusula resolutiva tácita em contratos bilaterais, é viável e aconselhável apresentá-la desde a petição inicial<sup>429</sup>. Essa abordagem visa interpelar judicialmente a outra parte, buscando a extinção contratual de acordo com as disposições do art. 474 do Código Civil.

A cláusula tácita revela resquícios de uma concepção voluntarista, onde as situações jurídicas subjetivas relacionadas ao contrato eram entendidas como derivadas exclusivamente da vontade das partes. O direito à resolução por inadimplemento, conforme estabelecido no art. 475 do CC02, não está condicionado à previsão em cláusula tacitamente extraída do contrato. Esse direito pode ser exercido sempre que houver um descumprimento contratual culposo, associado à impossibilidade da prestação ou à perda do interesse útil do credor<sup>430</sup>.

---

<sup>428</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op. cit.

<sup>429</sup> TUTELA DE URGÊNCIA. Compromisso de compra e venda de imóvel. Pedido deduzido na inicial escorado no atraso da entrega do empreendimento. Imagens e matérias jornalísticas copiadas nos autos principais confirmam o atraso alegado na inicial. Cabimento da suspensão da exigibilidade saldo devedor do preço remanescente. Paralisação das obras abre aos adquirentes a possibilidade de opor a exceção substancial do contrato não cumprido, ou pedir a resolução do contrato. Por imperativo lógico, também fica vedada a prática, pelas rés, de atos tendentes à negativação do nome dos demandantes. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2253655-63.2023.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 14/12/2023; Data de Registro: 14/12/2023)

<sup>430</sup> A concepção de autonomia privada não mais se baseia na perspectiva voluntarista do direito civil clássico, mas é considerada como uma expressão das liberdades fundamentais garantidas pela ordem constitucional no contexto das relações privadas. Esse poder, cujo conteúdo é moldado pelas opções legislativas, é um princípio fundamental do direito civil, especialmente presente tanto nas relações patrimoniais - ao permitir a regulamentação da atividade econômica pelos próprios interessados na teoria contratual - quanto nas relações existenciais, ao garantir a livre afirmação dos valores da personalidade inerentes à pessoa humana.

O princípio da autonomia privada, portanto, faz parte do sistema de valores do ordenamento jurídico, no qual seu verdadeiro significado pode ser extraído. Ele é informado pelo valor social da livre iniciativa, que é um dos fundamentos da República, conforme estabelecido no artigo 1º, IV, da Constituição Federal, e é corroborado por diversas garantias fundamentais das liberdades, que têm respaldo constitucional em diferentes dispositivos, tanto com conteúdo negativo (princípio da legalidade, de acordo com os artigos 5º, II, e 170, parágrafo único, da Constituição Federal) quanto com conteúdo positivo (artigos 1º, III, 3º, I e III, da Constituição Federal).

Conforme estabelecido no Texto Constitucional, a liberdade de agir, objeto das garantias fundamentais previstas no artigo 5º, está intimamente ligada aos princípios da dignidade da pessoa humana (artigo 1º, III), da solidariedade social (artigo 3º, I) e da igualdade substancial (artigo 3º, III), que são objetivos fundamentais da

A cláusula resolutiva tácita deve ser interpretada de forma funcional, abrangendo o descumprimento de todos os deveres que possam prejudicar a produção dos efeitos essenciais pretendidos pelo contrato. Portanto, o descumprimento de deveres laterais, decorrentes da aplicação do princípio da boa-fé, também pode ensejar a resolução se comprometer o interesse do credor na utilidade da prestação<sup>431</sup>.

Neste contexto, caberia estabelecer uma presunção de boa-fé em favor do adquirente que apresentasse, além da certidão de matrícula atualizada, os documentos relativos aos vendedores, tais como: (i) certidão do distribuidor cível da Justiça Estadual; (ii) certidão do distribuidor cível da Justiça Federal; (iii) certidão do distribuidor cível da Justiça do Trabalho; (iv) certidão conjunta relativa a débitos de tributos federais e da dívida ativa da União; (v) certidões de protesto<sup>432</sup>.

Apesar de a auditoria jurídica facultar ao adquirente a obtenção de outros documentos para verificar débitos relacionados ao vendedor e ao imóvel, impor a apresentação de documentos adicionais como condição para comprovar a boa-fé do adquirente poderia comprometer a agilidade necessária para a comercialização de imóveis, além de impor um ônus desproporcional ao adquirente. Mas a presunção de boa-fé não implica desamparo ao credor na busca pelo seu crédito, uma vez que ele poderá, mediante provas produzidas nos autos, demonstrar a má-fé do adquirente, mesmo que as certidões mencionadas tenham sido apresentadas por este último<sup>433</sup>.

À vista disso, a tutela dos interesses do credor é efetuada mediante a proteção assegurada pela ordem jurídica. As opções disponíveis para a parte prejudicada pela inexecução da obrigação contratual, imputável à conduta da outra parte, são delineadas pela lei. Optar pela resolução não implica em recurso a cláusulas ou condições resolutórias extraídas tacitamente de contratos bilaterais, nem tampouco à equidade. O direito à resolução encontra fundamentação e pressupostos legais, sendo uma prerrogativa da parte não inadimplente, desde que o descumprimento da prestação seja imputável à outra parte e esteja associado à impossibilidade ou perda de utilidade na sua recepção. A chamada cláusula

---

República. Isso significa que a livre iniciativa, além dos limites impostos pela lei para reprimir condutas ilícitas, deve buscar a justiça social, reduzindo as desigualdades sociais e regionais e promovendo a dignidade humana. Portanto, a autonomia privada não é um princípio absoluto e adquire um conteúdo positivo ao impor deveres à autorregulação dos interesses individuais, vinculando a liberdade à responsabilidade desde sua definição conceitual. (TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do direito civil: contratos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 16).

<sup>431</sup> TEPEDINO, Gustavo. Op. cit. 2023.

<sup>432</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>433</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

resolutiva tácita não é uma disposição contratual, mas sim uma norma legal, representando uma alocação estabelecida pela teoria geral do risco.

Ao abordar a cláusula resolutiva expressa, destaca que as partes, ao exercerem sua autonomia negocial, podem estabelecer explicitamente as condições de inadimplemento que permitirão à outra parte resolver o contrato. Essa cláusula, quando expressa, oferece a vantagem de listar previamente as situações de inadimplemento autorizadas da resolução, permitindo sua efetivação automática mediante notificação, conforme previsto no art. 474 do Código Civil. Apesar da clareza legal sobre a eficácia da notificação extrajudicial para a resolução, há resistência jurisprudencial<sup>434</sup>, especialmente em casos não relacionados ao consumo. No contexto do compromisso de compra e venda de imóvel, a Súmula 369 do STJ<sup>435</sup> aparentemente limita essa eficácia, exigindo notificação prévia do arrendatário para constituição em mora<sup>436</sup>.

Ressalta-se que a constituição em mora é um requisito para a resolução baseada na cláusula resolutiva expressa. Embora a notificação seja necessária para essa constituição, uma vez ocorrida e transcorrido o prazo sem purgação, a cláusula possibilita a resolução extrajudicial. Ambas as cláusulas, tácita e expressa, devem ser exercidas de forma não

---

<sup>434</sup> “Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato c.c. reintegração de posse. Recurso do réu tempestivo (art. 184, § I, do CPC). Prescrição. Inocorrência. Contagem do prazo a partir da constituição em mora do devedor. Inexistência, no entanto, de notificação prévia. Imprescindibilidade. Autores buscam a rescisão do contrato pelo alegado atraso do comprador no pagamento das parcelas contratadas. Artigo 32 da Lei 6.766/79 que não foi revogado. Notificação que apenas se dispensa quando a ação for ajuizada pelo comprador em face do vendedor ou então, por desvio de finalidade do bem (o que não é a hipótese dos autos). Citação que, ademais, não pode ser substituída para configuração da mora. Carência da ação. Condição da ação que pode ser revista pelo Tribunal, em razão do apelo interposto, ainda que matéria ali não deduzida (ao menos, de forma expressa). Ausência de condição da ação que deve resultar em qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição na sua declaração judicial. Sentença reformada ex officio para esse fim. Recurso do réu provido, com observação, prejudicado o adesivo” (TJSP – AC no 5165834100, 8ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Salles Rossi, j. 22.11.2007). “Rescisão Contratual e Reintegração de Posse. Notificação premonitória dos réus. Ausência. Condição especial da ação. Citação válida que não afasta a necessidade de prévia interpelação. Impossibilidade jurídica do pedido. Aplicação do disposto no Decreto-lei no 745/69 e da Súmula 76/STJ. Feito que apesar disso, foi julgado procedente. Carência decretada de ofício. Extinção da ação (art. 267, VI do CPC). Recurso prejudicado” (TJSP – AC no 4891044700, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Élcio Trujillo, j. 15.5.2007).

<sup>435</sup> CIVIL E PROCESSUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO OU INTERPELAÇÃO PARA CARACTERIZAR A MORA - MATERIA DE FATO. I - A JURISPRUDENCIA DO STJ CONSOLIDOU ENTENDIMENTO (VERBETE N. 76) NO SENTIDO DE QUE, PARA CARACTERIZAR A MORA, NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA, NECESSARIO SE TORNA SEJA O INADIMPLENTE NOTIFICADO OU INTERPELADO. II - MATERIA DE FATO NÃO SE REEXAMINA EM SEDE DE ESPECIAL (SUMULAS NOS. 05 E 07/STJ). III - RECURSO NÃO CONHECIDO. (REsp n. 51.224/PE, relator Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, julgado em 11/10/1994, DJ de 28/11/1994, p. 32617).

<sup>436</sup> “Verifica-se, portanto, que a notificação extrajudicial prévia, a fim de constituir o devedor em mora, é pressuposto indispensável à propositura de posterior ação de resolução, seja para obtenção do efeito declaratório da resolução ou para eventual condenação em penalidades contratuais.” (BORGES, Marcus Vinicius Motter. Ação de resolução de contrato de compra e venda de imóveis. Curso de Direito Imobiliário Imobiliário Brasileiro / coordenador Marcus Vinicius Motter Borges. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021).

abusiva, respeitando o princípio da boa-fé e evitando frustrar expectativas legítimas de continuidade do vínculo<sup>437</sup>.

A resolução contratual, enquanto remédio concedido pelo ordenamento jurídico ao credor diante do inadimplemento definitivo, tradicionalmente aplica-se aos contratos bilaterais ou sinalagmáticos. O credor contrata com a expectativa de que a outra parte cumprirá suas obrigações, representando uma forma de recompensa suficiente para seus próprios compromissos. No contexto jurídico brasileiro, a responsabilidade civil não serve como instrumento punitivo contra a parte inadimplente; ao contrário, tem uma função eminentemente reparatória, visando compensar os danos ao patrimônio da vítima. A responsabilidade contratual, seja decorrente de mora ou inadimplemento definitivo, destina-se à reparação dos danos emergentes e lucros cessantes, limitando-se ao valor efetivamente sofrido pelo credor em decorrência do descumprimento da obrigação contratual<sup>438</sup>.

Com isso, a cláusula resolutiva expressa opera de forma consensual e exclusivamente obrigacional, aproximando-se da cláusula penal<sup>439</sup>, definida como a “estipulação negocial pela qual uma das partes (ou ambas) se obriga antecipadamente perante a outra a realizar uma prestação (normalmente pecuniária) em caso de inadimplemento culposo ou mora de determinada obrigação”<sup>440</sup>. O legislador também estabeleceu dois tipos distintos de cláusula penal, diferenciados com base na situação que o credor visava precaver-se ao estipular a cláusula: inadimplemento ou mora.

A cláusula penal de tipo compensatória, especificamente, prevê uma prestação alternativa que pode ser exigida pelo credor do devedor em substituição à prestação principal. Em face do inadimplemento, a cláusula penal oferece ao credor a escolha entre prosseguir com a busca pela execução específica da prestação, sujeita a perdas e danos pelo atraso, ou, caso a prestação principal atrasada não seja mais de interesse (inadimplemento absoluto), exigir a prestação estipulada pela cláusula penal como substituta à obrigação principal. Ao passo que, a cláusula penal de tipo moratória, estipula uma prestação que pode ser exigida do devedor cumulativamente com a prestação principal. Ou seja, caso o devedor não cumprir sua

---

<sup>437</sup> TEPEDINO, Gustavo. Op. cit.

<sup>438</sup> SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. Op.cit.

<sup>439</sup> Tema 1002 do STJ: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”. Tema 970 do STJ: “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes”.

<sup>440</sup> MONTEIRO, Antonio Joaquim de Matos Pinto. **Cláusula penal e indemnização**. Coimbra: Almedina, 1999, p. 44. A mesmo entendimento de NERY JUNIOR, Nelson, Ação Rescisória – Cláusula Penal. Soluções Práticas, vol. 4. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 487.

obrigação pontualmente, ele será obrigado a pagar não apenas a prestação principal, mas também a prestação adicional estabelecida. Esta cláusula visa precaver o credor não contra a ausência da prestação principal, mas sim contra as consequências negativas de seu atraso.

Embora o ordenamento jurídico preveja consequências patrimoniais para o descumprimento contratual, como a obrigação do devedor inadimplente de indenizar as perdas e danos do credor, além de juros, correção monetária e honorários advocatícios, bem como o direito do credor de resolver o contrato ou reter sua prestação até a execução atrasada, ainda há lacunas que precisam ser preenchidas para uma proteção mais efetiva do credor. Apesar dos avanços jurisprudenciais recentes, especialmente no âmbito processual, muitas dessas medidas se mostram inadequadas para garantir a devida proteção do credor.

Em alguns casos, as medidas compensatórias previstas podem não ser suficientes para reparar integralmente os prejuízos suportados pelo credor em decorrência do inadimplemento contratual. Além disso, o processo judicial para obtenção dessas compensações pode ser moroso e oneroso, o que muitas vezes desestimula os credores a buscarem seus direitos na esfera judicial. Essas limitações no sistema legal ressaltam a necessidade de uma revisão mais ampla e aprofundada das medidas disponíveis para a proteção dos credores.

Dessa forma, é imprescindível que o legislador e os operadores do direito busquem soluções mais eficazes para assegurar a efetividade dos direitos dos credores no contexto do inadimplemento contratual. Isso pode incluir a revisão e atualização das normas vigentes, bem como o desenvolvimento de mecanismos alternativos de resolução de disputas que sejam mais rápidos, acessíveis e eficientes. Somente com uma abordagem abrangente e proativa será possível garantir uma proteção adequada em face do descumprimento dos contratos.

#### 4 TUTELAS PROVISÓRIAS NAS AÇÕES DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E RESILIÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

A fim de mitigar os efeitos do tempo nos processos e, principalmente, de atender aos novos padrões temporais da sociedade, o legislador adotou medidas de tutela de urgência de caráter provisório, visando assegurar a efetividade da decisão final e evitar os riscos decorrentes da morosidade processual. No entanto, é importante reconhecer que essa simplificação do conhecimento deve ser considerada relativa, a fim de evitar o desequilíbrio entre a celeridade, o contraditório e a segurança jurídica.

A natureza complexa das novas áreas do direito frequentemente exige soluções urgentes. Por outro lado, as garantias processuais, integrantes do devido processo legal, representam uma das maiores conquistas da ciência processual e não podem ser ignoradas.

Algumas teorias foram importantes para o avanço do instituto das tutelas provisórias, como a teoria da ficção da verdade de Friedrich Carl Von Savigny, uma das primeiras teorias modernas, obtendo como premissa fundamental a proteção da segurança jurídica, devem atenção especial, pois partiu do pressuposto que dentro de um sistema jurídico, uma sentença pode ser proferida com base em uma apreciação equívoca ou errônea do juiz<sup>441</sup>. De tal modo que, a segurança jurídica deve se sobrepor à garantia eterna de prolação de uma sentença correta, já que a coisa julgada, na concepção de Savigny, é o asseguramento para todo o futuro da eficácia do conteúdo de cada sentença<sup>442</sup>.

Diante disso, o estudioso do processo enfrenta uma dificuldade peculiar; não aceita a demora, porém também rejeita qualquer violação ao modelo constitucional estabelecido para esse mecanismo de resolução de disputas; e, busca a efetividade do processo, mas não pode abrir mão da segurança jurídica representada pelo respeito às garantias processuais. Ambos são valores protegidos constitucionalmente e devem ser considerados pelos profissionais do direito na formulação da técnica processual, a fim de evitar que a supervalorização de um deles prejudique o outro.

A busca por um processo justo, capaz de garantir não apenas um resultado adequado para o autor, mas também assegurar a ampla defesa e o contraditório em favor do réu, constitui o ideal do estudioso do processo. O modelo processual-constitucional busca a

---

<sup>441</sup> SAVIGNY, Friedrich Carl Von. **System des heutigen römischen Rechts**. Berlin: BeiVeitund Comp., 1847. p. 260. tradução de Ciro Mioranza. Imprensa: Ijuí, Unijuí, 2004.

<sup>442</sup> SAVIGNY, Friedrich Carl Von. Op. Cit . p. 259-260.

efetividade por meio de um contraditório real e equilibrado. Cabe ao cientista do processo harmonizar esses valores, que frequentemente entram em conflito.

Sem dúvidas, como já mencionado anteriormente “as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa, ou seja, o processo, além de dar a quem tem razão tudo aquilo a que tem direito de receber, deve fazê-lo em tempo razoável, incluindo a atividade satisfativa”<sup>443</sup>.

Bem como, alternativas céleres e eficazes não se exprime apenas no cotidiano das pessoas, com uso de automatização para as atividades diárias, mas o tradicional judiciário também vem utilizando de técnicas previstas pelo legislador no CPC15 para dar ao jurisdicionado o que ele precisa em tempo razoável e seguro.

O aumento contínuo do volume de processos no sistema judiciário, juntamente com a considerável quantidade de casos pendentes, revela a necessidade de ampliar os recursos materiais e humanos de forma eficaz, aliada à aplicação de medidas processuais adequadas. Isso se deve ao prolongamento natural no tempo de tramitação dos processos, o que exige uma análise constante e um realinhamento das técnicas processuais em consonância com a proteção dos direitos fundamentais<sup>444</sup>.

É incontestável que houve uma significativa expansão dos dispositivos legais incentivando a valorização da jurisprudência. Diante disso, a vinculação aos precedentes, de natureza constitucional, é contrária à independência judicial pois não podem justificar o descumprimento das decisões provenientes dos tribunais superiores, especialmente do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal “já que o sentido que tais tribunais conferem a determinada norma deve ser obrigatoriamente respeitado”<sup>445</sup>.

O sistema perfeito, a cada dia, torna-se mais difícil alcançar esse ideal. A redução da lacuna entre os objetivos contidos no modelo e a realidade dos processos é o grande desafio, pois a demora excessiva na entrega da tutela jurisdicional representa uma verdadeira negação da justiça, o que não está de acordo com o propósito da ciência processual.

Outrossim, a obrigação dos tribunais de uniformizar a jurisprudência, além de preservar sua estabilidade, integridade e coerência, observa que o referido artigo 926 apresenta uma redação imperativa, indicando que a uniformização é um dever e não uma opção<sup>446</sup>.

---

<sup>443</sup> ZANETI JR, Hermes; REGGIANI, Gustavo Mattedi. Op.cit. p. 12.

<sup>444</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. Op.cit. p. 30.

<sup>445</sup> MEDEIROS, Isabela Pinheiro. Op.cit. p. 114.

<sup>446</sup> MEDEIROS, Isabela Pinheiro. Op.cit.

Nos estudos do doutrinador Marcus Vinícius Motter Borges, foram identificados e analisados três possibilidades de formular pedidos de tutela provisória nas ações de resolução contratual: “(a) pedido possessório para restituição do imóvel; (b) restituição imediata dos valores pagos; (c) impossibilidade de construir/modificar o imóvel litigioso”<sup>447</sup>.

Com isso em mente, nesse capítulo busca-se explorar a possibilidade de aplicação de tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis, bem como avaliar os impactos práticos e processuais decorrentes da utilização das tutelas provisórias nessas ações imobiliárias em decisões, considerando os aspectos econômicos, sociais e jurídicos envolvidos, e ainda, perquirir as tutelas provisórias imobiliárias como uma técnica negocial.

#### 4.1 TUTELA DE URGÊNCIA PARA RESTITUIÇÃO IMEDIATA DOS VALORES PAGOS

O preço é a quantia que o comprador se obriga a pagar ao vendedor, sendo considerado um elemento essencial do contrato, conforme o princípio *sine pretio nulla venditio*. Este deve consistir em dinheiro, sendo que a utilização de outros bens caracteriza o contrato como permuta ou troca, desde que não constituam a parte principal<sup>448</sup>. A determinação de ser venda ou troca segue o princípio *major pars ad se minorem trahit*, considerando a venda se a parte em dinheiro for superior e troca se o valor do imóvel predominar<sup>449</sup>.

Quanto à forma de pagamento, o preço pode ser quitado de uma só vez ou de forma parcelada, configurando uma venda à prestação.

Um requisito essencial é que o preço seja sério, *verum*, indicando que o vendedor tenha a intenção de exigir o pagamento. Além disso, deve consistir em uma quantia que seja considerada contrapartida adequada para a coisa. A equivalência das prestações não requer objetividade estrita, bastando que o preço não seja tão insignificante a ponto de indicar liberalidade do vendedor ou sua intenção de não o exigir.

O fato é que ao concluir-se a promessa, surge em favor do promissário um direito de crédito:

“Pode o crédito não consistir, desde logo, na prestação do fato visado, isto é, no direito de exigir a escritura definitiva, a constituir-se somente após o pagamento integral do preço. Mas há um crédito condicionado à efetivação desse pagamento,

---

<sup>447</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2021.

<sup>448</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2021.

<sup>449</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2022.

vale dizer, a promessa habilita o promissário a reclamar a conclusão do negócio definitivo se e quando for completado tal pagamento<sup>450</sup>.

No entanto, é pouco comum que a obrigação do promitente vendedor em conceder a escritura acordada seja fixada com um prazo exato e determinado para o cumprimento da obrigação, uma vez que essa geralmente está condicionada ao pagamento da contraprestação pelo promitente comprador, frequentemente dividida em parcelas ao longo de um período definido. Nesse contexto, o promitente comprador pode efetuar o pagamento completo das prestações nos termos acordados, ou optar por não o fazer, ou ainda cumprir a obrigação de forma tardia, criando uma situação mais próxima de uma condição do que de um prazo, do ponto de vista do promitente vendedor, já que o pagamento integral das prestações é considerado um evento futuro e incerto.

Mas ao não querer concluir definitivamente o pagamento das prestações, quando no curso do parcelamento o adquirente manifesta sua falta de interesse na continuidade do negócio, seu arrependimento, sua desistência, estamos diante da rescisão. Embora, como dito anteriormente, o termo utilizado para essa desistência muitas vezes seja a Rescisão, inclusive é o que encontramos na jurisprudência<sup>451</sup>, quando não há culpa do vendedor, apenas o interesse em desfazer o negócio pelo comprador, de modo que é possível o ingresso da ação para se discutir o arrependimento sem causar lesão ao promitente vendedor.

De fato, a incongruência da estipulação de um prazo específico para o cumprimento da obrigação de conceder a escritura definitiva está mais associada às promessas de compra e venda de imóveis cujo preço é parcelado em prestações sucessivas e periódicas. Por outro lado, nos casos em que o compromisso é utilizado nas situações em que o preço é pago integralmente de uma só vez, a situação é diferente, sendo viável a fixação de um prazo determinado para a outorga da escritura definitiva. Nessas circunstâncias, já foi decidido que a mora do promitente vendedor é automática, ocorrendo de pleno direito, o que significa que não é necessário notificar o devedor para constituí-lo em mora<sup>452</sup>.

---

<sup>450</sup> BESSONE, Darcy. Op.cit. p. 103.

<sup>451</sup> “Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos e indenização por danos materiais e morais e tutela de urgência. Unidade condominial autônoma. Decisão que deferiu tutela de urgência para determinar que a ré se abstenha de efetuar qualquer cobrança das parcelas do contrato, bem como de promover a inscrição do nome da parte autora nos órgãos de proteção ao crédito, determinando-se, ainda, que a parte ré promova o depósito em juízo de 80% dos valores pagos. Inconformismo da parte ré. Desacolhimento. Preenchimento dos requisitos legais. Probabilidade do direito evidenciada. Cabível a rescisão de compromisso de venda e compra por iniciativa do compromissário comprador. Inteligência da Súmula nº 01 do TJSP. Irreversibilidade da medida afastada. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2253020-82.2023.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2023; Data de Registro: 29/11/2023).

<sup>452</sup> REIS JUNIOR, Antonio dos. Op.cit.

Entretanto, nas situações de contratos em que o preço é dividido em parcelas periódicas, a previsão de um prazo específico para o cumprimento da obrigação de conceder a escritura definitiva seria mais distante, ou seja, o término da obrigação do promitente vendedor dependeria da conduta do promitente comprador – de prazo incerto – em realizar o pagamento total do preço.

Da mesma forma que a escritura só é passada ao final, é possível acreditar que o valor das parcelas pagas também só seria devolvido ao final do contrato em caso de desistência<sup>453</sup>. Todavia, a Súmula 543<sup>454</sup> do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece uma importante diretriz relacionada à resolução de contratos de promessa de compra e venda de imóveis que são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC). De acordo com essa súmula, em caso de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, é determinado que haja a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. Essa restituição deve ocorrer de forma integral, caso a culpa pelo desfazimento do contrato seja exclusivamente do promitente vendedor ou construtor.

Veja-se que a súmula especifica a resolução e a culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, como por exemplo o descumprimento do prazo de entrega da unidade<sup>455</sup>. Nesse caso, para conceder a tutela provisória, uma medida temporária, embora ainda haja discussão sobre quem é responsável pelo atraso na entrega, colhe-se um entendimento de que: a) a rescisão do contrato precisa ser inevitável. Isso significa que, mesmo que se discuta quem deve arcar com as consequências do atraso, o contrato já não pode mais ser mantido; b) que seja feito um depósito do valor já pago; c) e que seja permitido a liberação da unidade. Além de outros pedidos em sede de tutela de urgência que serão tratados em tópicos adiantes, como,

---

<sup>453</sup> PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ NO SENTIDO DE SER ABUSIVA A CLÁUSULA CONTRATUAL QUE DETERMINA, EM CASO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE AO TÉRMINO DA OBRA. VIOLAÇÃO DA REGRA DO ART. 51 DO CDC. SÚMULA 83/STJ. [...]” (AgRg no REsp 1249786 SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/05/2013, DJe 09/05/2013).

<sup>454</sup> Súmula 543 – Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Segunda Seção, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

<sup>455</sup> Agravo de instrumento. Compromisso de venda e compra. Resolução. Alegação de descumprimento do prazo de entrega da unidade. Tutela provisória. Sustação da exigibilidade das parcelas do preço e vedação à negativação. Cabimento. Depósito de 80% da quantia incontroversa que foi paga e liberação da unidade. Dissolução ajuste que parece ser inarredável, ainda se discuta a responsabilidade por isso. Perigo de demora evidenciado. Inaplicabilidade da Lei 13.786/18 a contratos anteriormente pactuados. Decisão apenas em parte revista. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2067871-52.2019.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiá - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2019; Data de Registro: 15/05/2019).

suspender a obrigação de pagamento das parcelas do preço e impedir que o nome dos compradores seja incluído em cadastros de inadimplentes.

A partir de uma interpretação adequada do risco contratual, se o declarante age com culpa grave na manifestação da vontade, sem que o destinatário perceba, não há motivo para anulação do negócio jurídico, mas a manutenção do contrato seria necessária<sup>456</sup>.

A questão mais pautada é que há um perigo real de demora na resolução do problema. Ocorre que, a discussão do valor a ser devolvido é controversa pois, a depender da relação contratual, se venda entre terceiros ou com incorporadora, a Lei 13.786/18 deve ser considerada.

A Lei 13.786/18 estabelece regras para o desfazimento de contratos de compra de imóveis, adquiridos na planta com incorporadora e entregues fora do prazo, porém não se aplica a contratos assinados antes de sua vigência:

Neste Tribunal, já se afastou semelhante pretensão, de aplicação da lei nova a compromissos anteriores (vale conferir o aresto, de relatoria do E. Des. Alexandre Marcondes: ED 1037358-46.2018.8.26.0100/50000, j. 13.02.2019), tanto quanto o próprio Superior Tribunal de Justiça, julgando questão de ordem levantada no Resp.n. 1.498.484, rel. Min. Luis Felipe Salomão (que, em conjunto com os Resps. ns. 1.635.428, 1.614.721 e 1.631.485, delibera sobre os Temas 970 e 971), em 27.03.2019, recusou a aplicação da Lei 13.786/18 aos processos em curso.

Dos dispositivos desta lei (§ 1º do art. 43-A e art. 67-A) extrai-se a “devolução da integralidade de todos os valores pagos” e “fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador”, ocorre que não imediata, não integral, ao ponto que o entendimento deve ser equitativo, para do valor a ser depositado em juízo pela construtora seja deduzido despesas, como comissão de corretagem, e pena convencionada para análise *a posteriori* no mérito, possibilitando assim o retorno do imóvel “às prateleiras da construtora” para comercialização.

Sem dúvidas, a jurisprudência busca garantir a proteção dos direitos dos consumidores que firmam contratos de promessa de compra e venda de imóveis, estabelecendo regras claras e equitativas para a restituição das parcelas pagas em caso de resolução do contrato. Além disso, visa assegurar que eventuais prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato sejam devidamente compensados de acordo com a responsabilidade de cada parte envolvida na relação contratual. Por isso, ainda que a tutela de urgência tenha pedido de restituição imediata, o valor não será integral até que oportunizado o contraditório e ampla defesa.

---

<sup>456</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

No caso da rescisão, se o desfazimento do contrato for causado pelo promitente comprador, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma parcial, ou seja, apenas uma parte das parcelas deve ser restituída. Isso porque, embora presentes os requisitos legais para concessão da tutela de urgência, uma vez que havia probabilidade do direito da parte autora, que demonstrou cabível a rescisão do compromisso de venda e compra por iniciativa do compromissário comprador, a quantia a ser restituída nesse caso seria determinada conforme a análise das circunstâncias específicas do caso, levando em consideração a culpa atribuída ao comprador pelo desfazimento do contrato, conforme a Súmula nº 01 do TJSP<sup>457</sup>.

Para tanto, medidas de aceleração dessa devolução dos valores já foram adotadas no judiciário que modo a possibilitar a devolução imediata, inclusive na rescisão, seria de valores incontroversos quando na hipótese de notificação prévia e apresentação de contranotificação já restaria configurado<sup>458</sup>.

Do mesmo modo que pode haver em caráter liminar o depósito judicial para restituição de valores pagos, em casos em que restar demonstrado o descumprimento contratual dos requeridos, que sequer iniciaram as obras da unidade compromissada e ainda abandonaram os demais empreendimentos, é possível a concessão da tutela, inclusive no artigo 301 do Código de Processo Civil, ou seja, de natureza cautelar, como medida constritiva patrimonial para garantir futura e eventual execução<sup>459</sup>.

---

<sup>457</sup> Súmula 1 - TJSP: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

<sup>458</sup> REVISIONAL DE DOIS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LOTES - PEDIDO ALTERNATIVO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES POR CULPA DA RÉ - Ajuizamento de duas ações autônomas envolvendo cada qual um lote diverso - Reunião dos processos para julgamento conjunto em única sentença - Autores que postulam a revisão das cláusulas, alegando abusividade na capitalização de juros - Alternativamente, pleiteiam a rescisão de ambos os contratos e a restituição integral dos valores pagos - Tutela antecipada inicialmente deferida para autorizar o depósito judicial dos valores incontroversos, com a possibilidade de a ré consolidar a propriedade fiduciária no caso de inadimplemento - Perícia contábil que concluiu pela inoportunidade de capitalização de juros - Sentença de procedência parcial, para declarar a rescisão dos contratos e determinar a restituição de 80% dos valores pagos - Recurso da ré, com reiteração das preliminares arguidas em contestação - Preliminares que não comportam conhecimento - Preclusão - Questões rejeitadas pela r. decisão saneadora, sem recurso da ré - Matéria de ordem pública também se sujeita à preclusão consumativa, se já tiver sido objeto de anterior manifestação jurisdicional - Entendimento consolidado do c. STJ - No mérito, a r. sentença comporta reforma no tocante à consequência pela rescisão dos contratos - Aplicação da Lei 9.514/97 em relação aos atos expropriatórios - Alienação fiduciária registrada na matrícula - Mera desistência do comprador que configura quebra antecipada do contrato (anticipatory breach) - Entendimento consolidado pelo c. STJ neste sentido, inclusive fundamentado no REsp repetitivo 1.891.498/SP - Sentença reformada, com ônus da sucumbência a cargo dos autores - RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE. NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1046846-05.2017.8.26.0506; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2023; Data de Registro: 16/08/2023).

<sup>459</sup> PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. PLEITO VOLTADO À OBTENÇÃO DE MEDIDA CONSTRITIVA PATRIMONIAL COMO FORMA DE GARANTIR A SATISFAÇÃO DE FUTURA EVENTUAL EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA SUFICIENTE QUANTO AO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO IMPROVIDO. Embora, em tese, seja

Nos contratos bilaterais, onde as partes estabelecem obrigações recíprocas, surge um princípio que permite à parte prejudicada pela inadimplência do outro contratante exigir a rescisão/resolução do contrato, caso não opte pela execução da obrigação e reclamar a prestação. Esse princípio decorre da interdependência entre as obrigações assumidas por ambas as partes e é conhecido como cláusula resolutiva tácita, aquela que não está expressamente estipulada no contrato.

Segundo a disposição do artigo 474 do Código Civil, a validade da cláusula resolutiva tácita está sujeita ao reconhecimento judicial. Dessa forma, a parte prejudicada pelo descumprimento do contrato pela outra parte não pode unilateralmente decretar a resolução do contrato, sendo necessário que um juiz (ou árbitro) confirme-a. Por sua vez, a cláusula resolutiva expressa, de maneira explícita e antecipada, as partes determinam os eventos que, quando ocorrerem, resultarão na extinção do contrato, desde que seja solicitado pela parte prejudicada pelo descumprimento das obrigações contratuais.

No contexto da cláusula contratual presente no instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, ao analisar os dois contratos (celebrados com pessoa física e jurídica), Sílvio de Salvo Venosa<sup>460</sup> verificou que a cláusula em questão apresentava o seguinte conteúdo:

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – [...] Parágrafo Terceiro: Em caso de rescisão contratual pelos motivos previstos nesta cláusula, fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que o (s) COMPRADOR (ES) receberá (ão) em devolução, parte do preço pactuado no QUADRO RESUMO, até então pago à VENDEDORA, corrigido monetariamente na forma, prazo e condições deste contrato, obedecida a seguinte proporcionalidade: a.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA até 10% (dez por cento) do total do preço de venda receberá (ão), em devolução, 10% (dez por cento) do valor pago; b.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA de 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) a 30% (trinta por cento) do total do preço receberá (ão), em devolução, 15% (quinze por cento) do valor pago; c.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA de 30,01% (trinta inteiros e um centésimo por cento) a 50% (cinquenta por cento) do total do preço de venda receberá (ão), em devolução, 20% (vinte por cento) do valor pago; d.) havendo o (s) COMPRADOR (ES) pago à VENDEDORA mais de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do total do preço de venda receberá (ão), em devolução, 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago; e.) a parte restante das quantias pagas pelo o(os) COMPRADOR (ES) será revertida em favor da VENDEDORA a título de multa estabelecida em caráter penal ficando vedada a redução da pena ora pactuada. O preço de venda será corrigido monetariamente na data da devolução, efetuando-se esta última de forma

---

admissível a possibilidade de deferimento de medida cautelar constritiva para assegurar futura eventual execução por quantia, no caso, não se justifica a concessão da medida liminar, diante da insuficiente demonstração dos requisitos legais. (TJSP; Agravo de Instrumento 2091261-12.2023.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2023; Data de Registro: 22/05/2023).

<sup>460</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo; RODRIGUES, Cláudia. Compromisso de compra e venda de imóvel. Devolução de valores em hipótese de rescisão contratual. Cláusula limitadora de devolução. Enriquecimento injustificado. Boa-fé objetiva. Abuso de direito (Parecer). **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. vol. 22. ano 7. p. 291-302. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2020.

parcelada, dos mesmos prazos de pagamentos feitos pelo (s) COMPRADOR (ES) à VENDEDORA, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração da VENDEDORA na posse do imóvel.

Nesse cenário, asseverou pontos como abuso de direito e enriquecimento sem causa. Sendo o enriquecimento injustificado, integrante do estado de perigo, quanto à obtenção de acréscimo patrimonial sem causa jurídica adequada, podendo ocorrer por omissão ou ação. Tal situação, desequilibrando os patrimônios envolvidos, contraria princípios de equidade e do direito<sup>461</sup>. O artigo 884<sup>462</sup> do Código Civil estipula a obrigação de restituição do enriquecido indevidamente. Esta ação não se refere à ideia de perdas e danos, indenização por ato ilícito e nem sempre está relacionada a contratos. A vantagem em um patrimônio quando resultar na desvantagem de outro não apenas é passível de resilição, mas do ingresso da própria ação de rescisão, diante de fatos anteriores à celebração do contrato, de modo cabível uma tutela de urgência para restituição imediata dos valores pagos.

Já na noção de abuso de direito, não exclusiva do direito privado propriamente dito, a doutrina enfrenta desafios em classificar o abuso de direito em uma categoria jurídica específica. Seja encarado como uma extensão da responsabilidade civil ou como uma falta cometida pelo titular de um direito, o ponto crucial reside na regulamentação dos efeitos desse abuso. A existência de uma cláusula como a exposta acima, é uma transgressão de um direito, e suas consequências devem se assemelhar às de um ato ilícito, especialmente nos termos dos artigos 186 e 188 do Código Civil.

Portanto, é evidente que, caso o aderente desista, ele tem o direito de receber de volta as quantias pagas, devidamente atualizadas e de forma imediata. O fato de ter realizado alguns pagamentos e interrompido os demais não justifica a perda quase integral das quantias pagas, pois isso levaria ao enriquecimento sem causa da vendedora<sup>463</sup>.

---

<sup>461</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>462</sup> "Art. 884 Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários." (CC02).

<sup>463</sup> Certas cláusulas são consideradas abusivas de acordo com o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que estipula 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 devolução do contrato e a retomada do produto alienado." Caso o comprador desista, é seu direito receber de volta as quantias pagas, devidamente atualizadas e imediatamente. A interrupção do pagamento de algumas prestações, sem mais, não justifica a perda quase integral das quantias pagas, pois isso resultaria em um enriquecimento sem causa para a vendedora.

Essas cláusulas de autorregramento<sup>464</sup>, por vezes poderiam dispensar a interpelação judicial por operarem de pleno direito, ocorre que a execução da obrigação, em sua maioria necessita de participação do judiciário. Em um cenário ideal, certos comportamentos das partes podem acarretar na inviabilidade da continuidade do contrato. Assim, é mais conveniente prever antecipadamente que, caso tais comportamentos se manifestem, a parte lesada terá o direito unilateral de rescindir o contrato<sup>465</sup>.

Mas, apesar da disposição legal, a doutrina e a jurisprudência modulam a aplicação das cláusulas resolutivas expressas, as quais frequentemente são invocadas para encobrir possíveis abusos por parte do mais forte na relação jurídica. Portanto, cabe ao intérprete avaliar, no contexto específico, se a invocação da cláusula resolutiva expressa representa um exercício desequilibrado de poder dentro da relação contratual, ou se, ao contrário, reflete uma expressão legítima de acordo entre as partes.

#### 4.2 TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS

Ao que se nota, a tutela de urgência para suspensão das parcelas vincendas sempre vem acompanhada do pedido de abstenção de incluir o nome do comprador no cadastro de inadimplentes, com isso, far-se-á a análise exclusiva da suspensão de cobrança para posterior verificar a tutela de não cadastro no rol de maus pagadores.

Se o objetivo final da demanda é resolver o contrato, não faz sentido manter exigíveis as parcelas do preço. Isso porque, ao final do processo, as parcelas pagas seriam devolvidas aos autores, mesmo que com algum abatimento. A suspensão da exigibilidade das parcelas a vencer ajudam a evitar alguns riscos.

Tem-se algumas situações que precisam ser ponderadas a esse caso: a) quando a compra de relação consumerista; b) compra entre terceiros; c) envio de notificação extrajudicial com pedido de desfazimento<sup>466</sup>; e, d) comprador inadimplente.

Quando a compra se dá entre consumidor e incorporadora/construtora, o intento maior é evitar que o consumidor tenha que pagar valores à fornecedora que, posteriormente, terão

---

<sup>464</sup> “Como se sabe, de acordo com a previsão legal, quando a condição resolutiva vem expressa no negócio, ela opera de pleno direito, independentemente de interpelação, vale dizer, verificada a condição (seja positiva, seja negativa), atua automaticamente, sobre o vínculo jurídico resolvendo-o, e apanhando nos seus efeitos a revogação dos atos consequentes, ocorridos médio *tempore*. A cláusula resolutiva expressa, sendo do conhecimento da parte e constando do título em que se funda o direito, vale por si só e dispensa a intervenção do judiciário.” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op.cit., p. 476).

<sup>465</sup> NEVES, José Roberto de Castro. Resolução e Revisão dos contratos, In: Direito Imobiliário:... Op. cit

<sup>466</sup> Súmula 76 do STJ: A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor. (Segunda Seção, julgado em 28/04/1993, DJ 04/05/1993, p. 7949).

que ser ressarcidos, o que poderia colocá-lo em situação de insolvência, comprometer seu patrimônio e renda familiar. Mas isso falando de imóvel vendido sob o manto da relação de consumo que persistem ainda mais ponderações lançadas quando deferido o efeito ativo perseguido. Extrai-se da decisão:

“Com efeito, vem-se reconhecendo que, uma vez consagrado o entendimento de que pode o comprador, até mesmo quando inadimplente, postular a dissolução do contrato, assistindo-lhe direito à devolução das parcelas pagas, apenas descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas (Súmula no 1 deste Tribunal), desde que, não reunindo condição de pagamento, outro não seria o fim do contrato, não se parece justificar a manutenção da exigibilidade do preço, vencidas parcelas que se pretende sejam devolvidas, mesmo não na sua totalidade.”<sup>467</sup>.

Nesse contexto, quando o comprador não possui condições de efetuar o pagamento das parcelas restantes, não parece justificável manter a exigibilidade do preço. Afinal, se as parcelas vencidas que se pretende devolver não serão integralmente restituídas, não faz sentido manter a exigibilidade dessas parcelas. Em outras palavras, se o comprador não tem capacidade financeira para arcar com o pagamento integral do contrato, a manutenção da exigibilidade das parcelas vincendas não teria propósito, uma vez que essas parcelas seriam devolvidas em decorrência da rescisão/resilição do contrato.

Em se tratando de resilição, é dispensável a configuração da mora, ou seja, se o adquirente estava em atraso no pagamento das parcelas ou não, pois a aplicação que se utiliza é das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor. O reconhecimento do direito potestativo do adquirente de encerrar a relação contratual, deve estar basilado a pretensão de rescisão do contrato<sup>468</sup>.

Ainda assim a doutrina destaca que, “o distrato não é descontrato. [...] O distrato deve ser feito da mesma forma que o contrato. O distrato, outrossim, é trato contínuo à eficácia do

---

<sup>467</sup> “Compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária – Ação de rescisão contratual ajuizada pelo adquirente que não tem mais interesse na continuidade do negócio – Tutela antecipada deferida para autorizar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e proibindo a ré de proceder à negativação do nome do autor – Mora não configurada, sendo aplicado ao caso as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor - Direito potestativo do adquirente de encerrar a relação contratual – Decisão mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2230982-76.2023.8.26.0000; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 23/01/2024; Data de Registro: 24/01/2024).

<sup>468</sup> Agravo de Instrumento – Ação de Rescisão Contratual de Distrato com Pedido de Tutela Antecipada e Restituição de Valores Pagos – Indeferimento pelo Juízo de primeiro grau quanto ao pedido de tutela de urgência para suspensão do da obrigação de pagar as parcelas mensais do Distrato – Acolhimento do pedido subsidiário formulado em sede de agravo para o depósito judicial das parcelas do Distrato, enquanto tramitar a demanda, por não vislumbrar qualquer prejuízo às partes, salvaguardado, ainda, o interesse do Credor Fiduciário que sequer participou do Distrato, salientando que o agravado já recebeu uma parcela de R\$ 50.000,00 diretamente em sua conta. – Agravo Parcialmente Provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2085348-20.2021.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2021; Data de Registro: 30/04/2021).

trato. Distratar é desconstituir a eficácia do trato”<sup>469</sup>. Vista disso, a rescisão é o desfazimento por simples manifestação de vontade de não querer mais prosseguir, não pode ser confundido com descumprimento ou inadimplemento, quem distrata não revoga, não resolve, nem rescinde, apenas esteriliza os negócios. Ele ocorre após a conclusão do negócio jurídico, ainda sendo unilateral, porém não afeta o substrato fático, não retirando a sua essência, como ocorre na revogação. O substrato fático permanece intacto<sup>470</sup>. Com isso, a urgência em suspender as parcelas por meio de rescisão não poderia ser uma revogação, quanto mais diante de um contrato entre loteadora e o consumidor em que o consumidor está inadimplente longa data, sendo assim não se verifica os requisitos da urgência para concessão da tutela.

Dessa maneira encontrou-se dois posicionamentos recentes na jurisprudência do Tribunal de São Paulo<sup>471</sup>, reconhecendo o direito do comprador, mesmo em situação de inadimplência, de buscar a dissolução do contrato, com o direito à devolução das parcelas pagas, descontando-se apenas um percentual suficiente para cobrir as perdas e danos, bem como as despesas administrativas, porém na posse do imóvel e inadimplente por muito tempo, caberia a suspensão da exigibilidade desde que realizado o depósito judicial dos valores a título de aluguel.

Quando diante de uma resolução com pedido liminar de suspensão da cobrança das parcelas e quando tratamos de imóvel vendido entre terceiros, o protesto do título, seja feito o parcelamento em notas promissória, em cheque, ou outro título cambial, pode ser realizado, de modo que abstenção da cobrança das parcelas incluiria a abstenção de protestar e incluir o nome no rol de maus pagadores.

---

<sup>469</sup> ROMANO, Rogério Tadeu. Op.cit. p. 36.

<sup>470</sup> ROMANO, Rogério Tadeu. Op.cit.

<sup>471</sup> RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – TUTELA DE URGÊNCIA. Compromissários compradores que pretendem obter tutela de urgência para impedir que a promitente vendedora efetue atos de cobranças por dívidas vencidas, em razão da pendência do pedido resolutorio do contrato. Descabimento. Ausência dos requisitos legais do artigo 300 do Código de Processo Civil. Tutela de urgência indeferida. Recurso de agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2105396-29.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio das Pedras - Vara Única; Data do Julgamento: 22/06/2023; Data de Registro: 22/06/2023). Conforme estabelecido na Súmula nº 1 TJSP e ainda “Agravo de instrumento. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda, cumulada com pedidos de devolução de quantias pagas e indenização por benfeitorias. Decisão agravada que indeferiu pedido de tutela de urgência formulado pelos autores a fim de que fosse suspensa a exigibilidade de parcelas vincendas do preço e impedida negativação, mediante o depósito em Juízo do valor locativo estimado do bem. Requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil evidenciados. Suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, impedida negativação, e determinação de depósito mensal a título de taxa de ocupação, valorado, por ora, em R\$2.700,00, quantia correspondente a pouco mais de 0,5% do valor do contrato, cabendo mais detida apreciação na origem, com o curso do feito, mesmo sobre a natureza do contrato entabulado. Questão agora a aferir em que sobreleva a ponderação do perigo de demora. Decisão revista. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2134896-14.2021.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2022; Data de Registro: 27/01/2022).

A concessão dessa tutela de urgência está mais relacionada ao *periculum in mora*, que dizer, não se limita apenas à demonstração prévia dos fatos e do direito, mas também à intensidade do perigo da demora. O *periculum in mora*, ou seja, o risco iminente de dano, é o elemento mais crucial nesse contexto. A situação de urgência, com sua iminência de dano, é o principal fator considerado pelo juiz ao decidir sobre a concessão da tutela de urgência.

Após realizar uma análise sumária dos fatos e identificar a viabilidade do direito alegado (*fumus boni iuris*), o juiz direciona sua atenção para a intensidade do *periculum in mora* para decidir sobre a concessão da tutela de urgência solicitada, no caso, as parcelas a vencer. O perigo da demora na prestação jurisdicional, pode causar o risco de dano como inclusão em cadastros de inadimplentes e redução de potencial de crédito do comprador. Com isso, resta caracterizado pela preocupação de que o direito alegado pela parte possa sofrer danos significativos irreparáveis ou de difícil reparação caso a medida não seja concedida. Esses danos estão diretamente relacionados ao objeto das ações de prevenção.

#### 4.3 TUTELA DE URGÊNCIA PARA NÃO CADASTRO NO ROL DE MAUS PAGADORES

O inadimplemento não será tratado como uma questão de pouca importância quando sua gravidade for suficiente para impedir a satisfação econômica das partes envolvidas, e quando indicar que a realização da finalidade prática típica do contrato foi frustrada ou o término do contrato foi impossibilitado.

Ao avaliar a gravidade do descumprimento, o juiz deve considerar todas as circunstâncias relevantes do caso em questão, especialmente o desequilíbrio do contrato entre as partes, a natureza da obrigação violada e o comportamento das partes.

Assim, o juiz deve utilizar diversos critérios de análise, como a conduta das partes, a duração do inadimplemento, elementos que possam ter influenciado essa duração, a natureza e o propósito do contrato, e se a execução do contrato foi realizada de acordo com os princípios da boa fé<sup>472</sup>. O valor dos danos não deve ser determinado apenas pela extensão do prejuízo causado à parte não inadimplente, mas sim pela magnitude do impacto na economia total do contrato<sup>473</sup>, visto que é esse impacto que deve ser considerado ao avaliar a gravidade

<sup>472</sup> BUSSATTA, Eduardo Luiz. **Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial**. São Paulo: Saraiva, 2007.

<sup>473</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA QUE VISAVA À SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS E PROIBIÇÃO DE INSCRIÇÃO DE SEU NOME PERANTE CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. INSURGÊNCIA DA AUTORA. PRETENDIDA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS

da violação, e não apenas o dano causado ao credor, que pode variar dependendo das circunstâncias específicas e externas ao contrato<sup>474</sup>.

O empobrecimento do devedor ou o aumento da "taxa de esforço" para o cumprimento da obrigação como fato imprevisível capaz de permitir a resolução ou revisão contratual é uma discussão de longa data. Ao atenuar o conceito de impossibilidade no cumprimento da obrigação, avalia-se não apenas questões objetivas relacionadas à prestação em si, mas também analisando questões subjetivas envolvendo a pessoa do devedor<sup>475</sup>.

Vejam, em situações específicas em que o objetivo é obter lucro com o investimento em imóveis, onde não há a aquisição do produto para uso próprio ou final, também não se pode alegar hipossuficiência econômica, técnica ou jurídica, uma vez que esses investidores possuem ou deveriam possuir conhecimento dos elementos essenciais do negócio ao qual se propuseram livremente a realizar<sup>476</sup>.

Nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça (STJ)<sup>477</sup> conduz o entendimento que alguns adquirentes não podem ser categorizados como destinatários finais dos imóveis que procuraram adquirir, visto que, de maneira evidente, celebraram os contratos em questão com a intenção de aguardar sua valorização no mercado, visando exclusivamente a obtenção de lucro, o que, segundo entendimento doutrinário, mostra-se descabida a aplicação do CDC e,

---

APREGOADOS NO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SUBSISTÊNCIA. AUTORA QUE PLEITEIA A RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SOB O ARGUMENTO DE QUE NÃO POSSUI CONDIÇÕES DE ADIMPLIR AS PARCELAS VINCENDAS. ELEMENTOS A INDICAR QUE SE ENCONTRAVA ADIMPLENTE COM AS PRESTAÇÕES ATÉ ENTÃO VENCIDAS. PEDIDO DE RESCISÃO POR NÃO POSSUIR CONDIÇÕES DE ARCAR COM AS PRESTAÇÕES QUE AUTORIZA A SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS, EVITANDO QUE SE SUBMETA A EVENTUAL INADIMPLÊNCIA DO PACTO NO CURSO DO FEITO. PERIGO DE DANO QUE DECORRE DA CONTINUIDADE DAS COBRANÇAS, COM POSSIBILIDADE DE NEGATIVAÇÃO DE SEU NOME. DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS E ORDENAR QUE A AGRAVADA SE ABSTENHA DE REALIZAR COBRANÇAS E DE INSCREVER O NOME DA AGRAVANTE EM CADASTRO RESTRITIVO DE CRÉDITO POR DÉBITOS ORIUNDOS DAS PRESTAÇÕES, SOB PENA DE MULTA. NECESSIDADE, OUTROSSIM, DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À AGRAVADA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5004060-19.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Rosane Portella Wolff, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 07-07-2022).

<sup>474</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução. Rio de Janeiro: Aide, 1991.

<sup>475</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>476</sup> CAMARGO, Danilo de Barros. Op.cit.

<sup>477</sup> “No que tange à definição de consumidor, a Segunda Seção desta Corte, ao julgar, aos 10.11.2004, o REsp nº 541.867/BA, perfilhou-se à orientação doutrinária finalista ou subjetiva, de sorte que, de regra, o consumidor intermediário, por adquirir produto ou usufruir de serviço com o fim de direta ou indiretamente, dinamizar ou instrumentalizar seu próprio negócio lucrativo, não se enquadra na definição constante no art. 2º do CDC. Denota-se, todavia, certo abrandamento na interpretação finalista, na medida em que se admite, excepcionalmente, a aplicação das normas do CDC a determinados consumidores profissionais, desde que demonstrada, *in concreto*, a vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica.” (REsp n. 660.026/RJ, relator Ministro Jorge Scartezini, Quarta Turma, julgado em 3/5/2005, DJ de 27/6/2005, p. 409.).

principalmente, da súmula 543 do STJ, pois as referidas aquisições por parte de investidores ocorreram para investimento e não para moradia própria<sup>478</sup>.

Frente a isso, importa distinguir as situações - comprador investidor e consumidor final - para determinar: a devolução das parcelas pagas, suspensão da exigibilidade e inclusão em cadastro de inadimplentes sob ponto de vista consumerista. Isso pois, a tutela de urgência quando analisada pelo juízo pode-se tratar de insuportabilidade ou impossibilidade financeira da obrigação (onerosidade excessiva), situação contrária aos compradores-investidores que especulam com a aquisição e rescisão de imóveis como um investimento e oportunidade, e não como consumidores e destinatários finais. Àqueles ditos consumidores-finais o perigo da demora em um provimento judicial possibilitaria lesão à honra com a negatização de seu nome<sup>479</sup>, ao passo que ao consumidor intermediário não haveria grandes prejuízos, pois, favorecido em realizar sem maiores esforços o depósito em juízo das parcelas até decisão final.

Neste contexto, é essencial destacar que a utilidade deve ser mensurada de forma objetiva, considerando não a avaliação individual do interesse feita pelo credor, mas sim a finalidade prática típica que o direito reconhece como relevante e protege<sup>480</sup>.

De fato, a eventual aceitação da tese de que dificuldades financeiras posteriores permitiriam a revisão contratual suscitaria uma séria ameaça à segurança das relações jurídicas, em franca contraposição ao princípio fundamental *pacta sunt servanda*. A

<sup>478</sup> CAMARGO, Danilo de Barros. Op.cit.

<sup>479</sup> AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – TUTELA DE URGÊNCIA – Agravante que pretende a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato de compra e venda de imóvel e a proibição da agravada, de incluir seu nome em cadastro de inadimplentes – Preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC – Probabilidade do direito decorrente do direito do consumidor de pleitear a resolução do contrato, em caso de impossibilidade de seu cumprimento, nos termos da súmula 1 deste TJSP – Inaplicabilidade, em sede de cognição sumária, do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária previsto na Lei 9.514/97, face à ausência de prova da constituição em mora e do registro da alienação fiduciária à época da celebração do contrato - Observância da tese consolidada pelo c. STJ em sede de recursos repetitivos (Tema 1095) – Perigo da demora oriundo da possibilidade de lesão à honra com a negatização do consumidor – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2053082-09.2023.8.26.0000; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2023; Data de Registro: 12/06/2023), e ainda, AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por danos morais. Decisão que indeferiu tutela de urgência. Inconformismo do autor. 1. Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência pelo comprador. Antecipação de tutela de urgência para suspensão das cobranças das parcelas mensais e despesas relativas ao imóvel, bem como impossibilitar a inscrição do nome do autor no cadastro dos inadimplentes. Pretensão que apresenta verossimilhança. Inteligência do artigo 300, CPC e da Súmula nº 1, do TJSP. Continuidade das cobranças e possibilidade de negatização suficientes a demonstrar o perigo de dano irreparável. 2. Impossibilidade de se condenar a requerida, em um juízo sumário, ao pagamento da restituição do preço. Quantia que ainda é controversa. Necessidade de apuração do valor devido em contraditório Decisão reformada. Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2143785-83.2023.8.26.0000; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 29/06/2023).

<sup>480</sup> BUSSATTA, Eduardo Luiz. Op.cit.

argumentação em torno das dificuldades econômicas se tornaria uma ferramenta atrativa para devedores em busca de uma justificativa para o descumprimento de suas obrigações contratuais. Além disso, poderia ser utilizada como um meio estratégico para buscar vantagens mais favoráveis em relação às suas obrigações contratuais<sup>481</sup>.

Para tanto, a Súmula 359<sup>482</sup> do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reforça o princípio do contraditório e da ampla defesa, fundamentais no ordenamento jurídico brasileiro e garante que o devedor tenha a oportunidade de contestar a dívida antes de ter seu nome inscrito em tais cadastros, evitando inclusões indevidas e prejuízos decorrentes de erros ou abusos por parte dos credores. Ou ainda, a Súmula 385<sup>483</sup> do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que resguarda o direito ao cancelamento da anotação irregular, permitindo que o consumidor prejudicado busque a correção da situação junto aos órgãos competentes. Dessa forma, mesmo que não seja cabível uma indenização por dano moral, o consumidor ainda tem o direito de ter sua situação regularizada e sua reputação preservada.

E mais, a Súmula 548<sup>484</sup> do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que após o devedor realizar o pagamento integral e efetivo do débito, é responsabilidade do credor proceder à exclusão do registro da dívida em seu nome nos cadastros de inadimplentes. Esse procedimento deve ser realizado no prazo máximo de cinco dias úteis a partir da data em que o pagamento foi integralmente efetuado.

Assim, concorda-se com a doutrina de Alexandre Junqueira Gomide, no ponto que a mera dificuldade financeira não é motivo suficiente para justificar a revisão contratual. Se a situação financeira do contratante tornar o cumprimento das obrigações insustentável, o contrato pode ser rescindido com atribuição de culpa ao inadimplente, que será responsável pelas consequências do descumprimento. No entanto, é importante analisar o caso concreto para determinar se há possibilidade de resolução unilateral do contrato, sem prejuízo de as partes optarem pelo distrato. Ademais, o credor também pode tomar medidas adicionais, como a execução forçada da prestação, caso julgue necessário<sup>485</sup>.

De fato, o atraso no cumprimento da obrigação retira dos envolvidos sua função econômico-social, nesse cenário, entram em conflito dois direitos, em princípio

---

<sup>481</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>482</sup> Súmula 359 – Cabe ao órgão mantenedor do Cadastro de Proteção ao Crédito a notificação do devedor antes de proceder à inscrição. (Segunda Seção, julgado em 13/08/2008, DJe 08/09/2008).

<sup>483</sup> Súmula 385 – Da anotação irregular em cadastro de proteção ao crédito, não cabe indenização por dano moral, quando preexistente legítima inscrição, ressalvado o direito ao cancelamento. (Segunda Seção, julgado em 27/05/2009, DJe 08/06/2009).

<sup>484</sup> Súmula 548 – Incumbe ao credor a exclusão do registro da dívida em nome do devedor no cadastro de inadimplentes no prazo de cinco dias úteis, a partir do integral e efetivo pagamento do débito. (Segunda Seção, julgado em 14/10/2015, DJe 19/10/2015).

<sup>485</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

inconciliáveis: o direito do devedor de purgar a mora e o direito do credor de resolver o contrato. Isso considerando a função econômico-social do contrato na tentativa de buscar mecanismos para forçar o adimplemento do devedor, que seja, a inscrição nos órgãos de proteção de crédito.

#### 4.4 TUTELA DE URGÊNCIA PARA REINTEGRAÇÃO DA POSSE

Efetivamente, no contexto do ordenamento jurídico brasileiro, é inegável que o compromissário vendedor mantém a propriedade do imóvel objeto da alienação. Essa conclusão deriva não apenas da natureza jurídica do direito real decorrente do compromisso registrado, mas também das disposições contidas no artigo 108 e, em particular, no artigo 1.245, parágrafo 2º, do Código Civil. Enquanto a escritura de compra e venda não for registrada no cartório de imóveis, a propriedade imobiliária permanece com o alienante, ainda que de forma restrita.

Entretanto, a mera titularidade não é suficiente para a reivindicação da coisa. É necessário também que o ocupante exerça sobre o imóvel uma posse injusta, caracterizada pela violência, precariedade ou clandestinidade.

A principal obrigação do compromissário comprador é o pagamento do preço ao alienante nos termos acordados no contrato. Por sua vez, a posse exercida por ele desde a data de sua imissão, fundamentada em título de aquisição imobiliária, legítima e respaldada pela lei.

No caso de descumprimento dessa obrigação, o comprometente vendedor tem o direito de buscar a rescisão do compromisso de compra e venda por meio de ação de resolução, geralmente cumulada com pedido alternativo de reintegração de posse. Tal demanda deve ser precedida de notificação<sup>486</sup>, conforme já exposto anteriormente, destinada a constituir o

---

<sup>486</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA QUE VISAVA À IMEDIATA REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL. INSURGÊNCIA DA AUTORA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRETENDIDA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA PARA QUE ORDENADA SUA IMEDIATA REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL. REQUISITOS APREGOADOS NO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE EFETIVA COMPROVAÇÃO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS COMPRADORES. ADEMAIS, ELEMENTOS A INDICAR A CONTINUIDADE DOS PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES MENSIS POR PARTE DOS COMPRADORES. PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO NÃO DEMONSTRADOS. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO. RECORRENTE QUE PRETENDE A REFORMA DA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA RECURSAL. SUBSTITUIÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA PELA COLEGIADA. PERDA DE OBJETO PELO JULGAMENTO DO MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO. (TJSC, Agravo

adquirente devedor em mora, sob risco de recair em falta de interesse processual e consequente extinção<sup>487</sup>.

Com a ação de resolução cumulada com reintegração de posse é possível obter a desocupação do bem indevidamente ocupado pelo adquirente inadimplente, embora só o pedido de reivindicatória também seja possível, porém necessário a rescisão anterior.

Do entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que trata da ação reivindicatória, um instrumento jurídico utilizado pelo proprietário para reaver a posse de um bem que está sendo injustamente detido por outra pessoa<sup>488</sup>, a interpretação técnica que se dá para que a ação seja bem-sucedida é necessário que o autor da ação demonstre três elementos fundamentais: 1) que ele é o legítimo proprietário do bem (domínio); 2) que tenha havido rescisão anterior do contrato de compra e venda; e, 3) que a posse atualmente exercida pelo réu é injusta, ou seja, não decorre de um direito legítimo.

A posse injusta, por sua vez, é exercida pelo réu em virtude de um contrato de promessa de compra e venda, assim, nesse caso a ação não pode ser proposta contra o promissário comprador sem que o contrato de compra e venda tenha sido previamente rescindido ou que seja rescindido simultaneamente. Isso ocorre porque, enquanto o contrato não for desfeito, a posse do comprador não pode ser considerada injusta, uma vez que ele se comprometeu legalmente a adquirir o bem.

Em termos práticos, para a liminar possessória é mais oportuna nos casos de rescisão amigável, embora seja teoricamente possível ao alienante pleitear judicialmente apenas a

---

de Instrumento n. 5063040-56.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Rosane Portella Wolff, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 06-07-2023).

<sup>487</sup> ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. Op. cit.

<sup>488</sup> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO. 1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório". (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009). 2. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões. 3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súmula 211/STJ). 4. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ), o que não ocorreu na hipótese. 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.337.902/BA, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/3/2013, DJe de 14/3/2013.).

resolução do contrato, o que é uma ocorrência rara na prática forense<sup>489</sup>. Então digamos que apenas com o reconhecimento da posse injusta é que pode ocorrer diretamente pelo compromissário comprador ao celebrar a rescisão amigável ou mediante a incomum situação de uma sentença que resolva o compromisso de compra e venda por violação contratual não reintegre o autor na posse do imóvel, essas são as possibilidades do compromissário vendedor recorrer exclusivamente à possessória.

Agora vejamos o entendimento recente segue a linha de que é necessária prévia manifestação judicial de resolução do contrato, ou ainda, constituição da mora. Conforme extrai-se da doutrina de Marcus Vinícius Motter Borges<sup>490</sup>:

Em se tratando de contrato com cláusula resolutória expressa, a questão poderia ser tratada de forma diversa, segundo Araken de Assis, pois, com a presença da aludida cláusula o "vínculo se desfaz de modo automático, dispensada a intervenção judicial. Convencionada dita cláusula (...), o desfazimento da promessa, tornada de má-fe a posse do compromissário, origina pretensão possessória ao compromitente"<sup>50</sup>. O autor, inclusive, menciona julgados do STJ, datados de 1969 e 1970", nesse sentido. Todavia, a 4ª Turma do STJ», por exemplo, mesmo em se tratando de contrato com cláusula resolutória expressa, já entendeu ser imprescindível a prévia manifestação judicial acerca da resolução do contrato para que seja possível a tutela possessória.

Além disso, nos julgados considerou-se o tempo em que os réus estavam ocupando o imóvel, e a depender, não configurava perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, de modo a considerar a necessidade de uma ampla produção de provas e uma cognição exauriente sobre a rescisão do contrato, o que sugere a complexidade e a necessidade de uma análise detalhada do caso<sup>491</sup>.

---

<sup>489</sup> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE 'RESCISÃO' CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE. LIMINAR. DESCABIMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. IRRELEVÂNCIA. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTE. RECURSO DESACOLHIDO. I - A cláusula de resolução expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade da manifestação judicial para verificação dos pressupostos que justificam a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. II - A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a 'rescisão' (rectius, resolução) do contrato. Destarte, inadmissível a concessão de liminar reintegratória em ação de 'rescisão' de contrato de compra e venda de imóvel. (REsp 204246/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2002, DJ 24/02/2003, p. 236).

<sup>490</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2019, p. 794.

<sup>491</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual com pedido de reintegração de posse – Instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel - Decisão indeferiu tutela de urgência para reintegração da autora agravante na posse do imóvel - Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC - Impossibilidade de imediata reintegração de posse sem prévia manifestação judicial de resolução do contrato - Ocupação do imóvel pelos réus desde 2020, não se vislumbrando perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo – Necessidade de ampla produção de provas e cognição exauriente sobre a rescisão do contrato - Recurso negado.\* (TJSP; Agravo de Instrumento 2268808-73.2022.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2023; Data de Registro: 01/03/2023). E, “Rescisão contratual c/c reintegração de posse. Contrato por instrumento particular de promessa de venda e compra de imóveis e outras avenças. Revelia que não implica a automática procedência da ação. Rescisão do contrato afastada, por descumpridas obrigações pela vendedora. Contrato bilateral, com incidência do artigo 476 do CC. Indevida a resolução também em razão do pagamento de parte substancial do preço (70,39%). Aplicação da teoria adimplemento substancial, para manter o

Em uma análise perfunctória, se demonstrada a notificação prévia, o atraso no pagamento ou falta de pagamento do valor pactuado<sup>492</sup> - teoria do adimplemento substancial<sup>493</sup> -, bem como, ocupação do imóvel sem passados longos anos, entende-se por admissível a reintegração da posse de modo liminar.

Há ainda a possibilidade de pedido liminar possessório extraída da doutrina do professor Marcus Vinícius Motter Borges<sup>494</sup>, *in verbis*:

Quanto ao pedido liminar possessório, Luiz Guilherme Marinoni - em estudo específico sobre o assunto - fornece exemplo simples e direto: os autores de uma ação de resolução de contrato de compra e venda eram proprietários de um imóvel, alienado a certa construtora X. A contraprestação seria o recebimento de unidades no prédio que deveria ser erguido no local do mencionado imóvel, porém, a construtora não cumpriu com sua obrigação no negócio, sendo comprovado seu

---

contrato. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 0046003-61.2010.8.26.0002; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2014; Data de Registro: 16/04/2014). E mais, AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO AJUSTADO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PLEITEADA PARA SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES E PARA QUE A RÉ SE ABSTENHA DE PROMOVER A NEGATIVAÇÃO DO NOME DA COMPRADORA. PLAUSIBILIDADE DO DIREITO VERIFICADA, DADA A COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO SUBSTANCIAL DO PREÇO PELA PARTE AGRAVANTE E O ATRASO NA ENTREGA DO BEM. PERIGO DE DANO CONSUBSTANCIADO NOS PREJUÍZOS QUE A AGRAVANTE EXPERIMENTA POR NÃO PODER RESIDIR NO IMÓVEL QUE ADQUIRIU MESMO ESGOTADO O PRAZO PREVISTO NO CONTRATO PARA A ENTREGA. REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA PRESENTES. DECISÃO AGRAVADA QUE NEGOU, AINDA, A CONCESSÃO DA TUTELA DE EVIDÊNCIA PARA DECLARAÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. DECISÃO MANTIDA NO PONTO. MEDIDA INVIÁVEL NESTE MOMENTO DE RASA COGNIÇÃO E SEM A FORMAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5065720-48.2021.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 15-03-2022).

<sup>492</sup> Ação de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse – Sentença de procedência – Preliminar de não conhecimento afastada – Ausência de violação do princípio da dialeticidade – Mérito – Constituição em mora – Notificação Extrajudicial – Aviso de Recebimento (AR) devolvido, com a informação "mudou-se" – Efetiva entrega da notificação extrajudicial dispensada – Réus que deram causa à frustração – Mudança de endereço no curso da relação contratual não comunicada à outra parte – Violação à boa-fé objetiva – Notificação regular – Entendimento do e. STJ – Réus que constituem entidade familiar – Não há óbice para o ajuizamento de ação pela simples ausência de notificação extrajudicial a um dos devedores – Formalismo exacerbado, diante das circunstâncias fáticas do caso concreto – Precedentes deste e. Tribunal – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1005197-25.2020.8.26.0322; Relator (a): Luiz Antônio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2023; Data de Registro: 14/04/2023). E ainda, AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. CONSTITUIÇÃO EM MORA NÃO COMPROVADA. EXIGÊNCIA LEGAL. PRECEDENTES DO STJ. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. 1) A 2ª Seção Cível, ao julgar o IRDR 1.0701.11.024433-5/003, fixou a tese de que "é imprescindível a efetivação de notificação judicial ou extrajudicial, com o fim de comprovar-se a mora do devedor, não obstante exista cláusula resolutória expressa no contrato, cuja ausência não é suprimida pela citação válida". 2) Ausente a constituição em mora do devedor na forma prescrita em lei, deve o processo ser extinto, sem resolução de mérito." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.007069-4/002, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/09/2023, publicação da súmula em 15/09/2023).

<sup>493</sup> Nesse sentido, foi aplicada a Teoria do Adimplemento Substancial, que reconhece a validade do contrato mesmo diante do não cumprimento integral de uma das partes, desde que a parte inadimplente tenha realizado um cumprimento substancial de suas obrigações contratuais.

<sup>494</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2019, p. 793.

inadimplemento. Para o autor, é mais do que evidente que, nesse caso, o pedido de antecipação de tutela que visa à reintegração de posse do imóvel seja deferido, pois o contrário seria como "premiar" a parte inadimplente pela morosidade do processo judicial que se prestaria à resolução de tal contratos.

Mas, tal possibilidade remonta a necessidade de inadimplemento para a suspensão da eficácia do contrato. Ainda assim, a jurisprudência é firme no sentido de que é imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo com cláusula resolutória expressa, em observância ao princípio da boa-fé objetiva que norteia os contratos<sup>495</sup>. Novamente, considera-se que a reintegração da posse demandava o prévio desfazimento do contrato. Como a posse decorria de um acordo de vontades, não havia inicialmente uma posse injusta que justificasse a retomada do bem antes da resolução contratual<sup>496</sup>.

---

<sup>495</sup> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRETENDIDA A CONCESSÃO DE LIMINAR POSSESSÓRIA DO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDISPENSÁVEL A PRÉVIA MANIFESTAÇÃO JUDICIAL A RESPEITO DA RESOLUÇÃO DA AVENÇA. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PARA CONCESSÃO DA MEDIDA SEM A OITIVA DA PARTE CONTRÁRIA. POSSIBILIDADE DE ULTERIOR REANÁLISE DO PLEITO ANTECIPATÓRIO COM OBSERVÂNCIA DO CONTRADITÓRIO. URGÊNCIA QUE NO CASO NÃO SE VERIFICA. PRECEDENTES DA CORTE SUPERIOR. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. "É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser '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. [...]Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório'. (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009)" (AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2013, DJe 14/03/2013). (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5010832-32.2021.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 21-09-2021). E ainda, AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóveis - Indeferimento da tutela antecipada de urgência postulada pela autora que visava à reintegração de posse - Inconformismo - Improcedência - Ausência de elementos comprobatórios da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo - Não configurada a posse injusta do compromissário comprador antes de desfeito o negócio jurídico - Ausência de perigo de dano no aguardo do contraditório - Questão que demanda análise mais aprofundada que escapa dos limites do exame superficial típico das tutelas de urgência - Decisão mantida - Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2197646-18.2022.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2022; Data de Registro: 09/09/2022).

<sup>496</sup>AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO CIVIL POR DANOS MATERIAIS. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. RECURSO DO AUTOR. PRETENDIDA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA REINTEGRATÓRIA. NÃO ACOLHIMENTO. NECESSIDADE DE PRÉVIO DESFAZIMENTO DO CONTRATO. POSSE QUE, POR DECORRER DE ACORDO DE VONTADES, A PRINCÍPIO, NÃO É INJUSTA. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER PARTICULARIDADE CAPAZ DE JUSTIFICAR A RETOMADA DA COISA ANTES DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ALEGADO INADIMPLEMENTO QUE REMETE AO ANO DE 2019. AÇÃO AJUIZADA SOMENTE EM 2021. URGÊNCIA DA MEDIDA NÃO CONFIGURADA. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. - "[...] É IMPRESCINDÍVEL A PRÉVIA MANIFESTAÇÃO JUDICIAL NA HIPÓTESE DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA QUE SEJA CONSUMADA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO, AINDA QUE EXISTENTE CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA, DIANTE DA NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA A NORTEAR OS CONTRATOS. 3. POR CONSEQUENTE, NÃO HÁ FALAR-SE EM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

Marcus Vinícius Motter Borges corrobora com entendimento de Luiz Guilherme Marinoni, no sentido que "a suspensão da eficácia, em outras palavras, não gera irreversibilidade, já que a sentença ou o tribunal poderão decidir de forma contrária aos autores, restaurando-se a situação anterior"<sup>497</sup>, e, se assim fosse praticada pelos tribunais de forma majoritária, “evitaria uma série de problemas que da prática do dia a dia forense emergem, em se tratando de manter a posse do imóvel objeto da compra e venda na posse do contratante inadimplente”<sup>498</sup>.

Outra possibilidade que se vislumbra é a tutela de urgência após a concordância da parte ré, vejamos:

TUTELA DE URGÊNCIA - Ação declaratória de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel – Tutela de urgência indeferida - Pretensão dos autores (compromissários compradores) de suspensão dos pagamentos previstos nos contratos, sem inscrição dos seus nomes nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, diante do desinteresse na manutenção do negócio, sob a alegação de dificuldades financeiras - Presença dos requisitos autorizadores - Deferimento - Decretação de reintegração do imóvel nas mãos da agravada que também deve ser deferida liminarmente, diante da concordância dela nos autos principais - Agravo de instrumento provido, prejudicados os embargos de declaração. (TJSP; Agravo de Instrumento 2109109-12.2023.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 3ª Vara; Data do Julgamento: 14/06/2023; Data de Registro: 14/06/2023)

Neste caso, trata-se de um agravo de instrumento interposto em uma ação declaratória de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel. A tutela de urgência havia sido indeferida inicialmente. Os autores (compromissários compradores) buscavam a suspensão dos pagamentos previstos nos contratos, sem a inscrição de seus nomes nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, alegando desinteresse na manutenção do negócio devido a dificuldades financeiras. O tribunal constatou a presença dos requisitos autorizadores para deferimento da tutela de urgência. Assim, decidiu deferir a suspensão dos pagamentos previstos nos contratos e a reintegração do imóvel nas mãos da agravada, de forma liminar. Adicionalmente, foi mencionado que a agravada concordou com a reintegração do imóvel nos autos principais, o que reforçou a decisão do tribunal.

Portanto, uma tutela de urgência em caráter incidental é possível para reintegrar na posse. O maior número de indeferimento da tutela de urgência para reintegração está nas

---

REINTEGRATÓRIA DE POSSE ANTES DE RESOLVIDO O CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, POIS SOMENTE APÓS A RESOLUÇÃO É QUE PODERÁ HAVER POSSE INJUSTA E SERÁ AVALIADO O ALEGADO ESBULHO POSSESSÓRIO" (STJ, RESP 620.787/SP, REL. MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO). (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5010997-79.2021.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Sebastião César Evangelista, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 14-10-2021).

<sup>497</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. **Tutela antecipatória em ação de resolução de contrato**. Soluções Práticas, São Paulo, v. 1, p. 257-269, out. 2011. Documento eletrônico.

<sup>498</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2019, p. 794.

tutelas anteriores ao contraditório<sup>499</sup>, uma vez que, necessário o prévio desfazimento do contrato para justificar a retomada da posse, pois nos casos que a posse decorre de um acordo de vontades entre as partes, não a torna injusta a princípio, e não há particularidades que justifiquem a retomada da coisa antes da resolução do contrato mesmo diante de um abandono do bem imóvel<sup>500</sup>.

Outrossim, reforça-se o entendimento de Marcus Vinícius Motter Borges<sup>501</sup>, que “a nova legislação processual repaginou a tutela provisória da evidência, dando-lhe lugar e status de mais destaque [...] Assim, os pedidos liminares antes mencionados poderão ser formulados pela tutela da evidência, em especial, com base nos incisos I, II e IV, se for o caso, ao invés de terem como fundamento a tutela de urgência”. De modo que, será tratada a tutela de evidência nas ações de rescisão, resolução e resilição, em tópicos subsequentes.

#### 4.5 TUTELA DE URGÊNCIA PARA LIBERAÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO DA UNIDADE

O investimento em imóveis não pode ser equiparado ao investimento em títulos do mercado financeiro. Trata-se de uma transação de grande seriedade, que não pode ser tratada de forma simplista como uma mera opção de compra, desobrigando o adquirente de honrar o compromisso caso perca interesse.

---

<sup>499</sup>Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Tutela de urgência destinada a reintegrar a ré na posse do imóvel. Descabimento. Não preenchimento dos requisitos do artigo 300. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2105164-17.2023.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/05/2023; Data de Registro: 30/05/2023).

<sup>500</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA VISANDO A IMEDIATA REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NEGADA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA PELO JUÍZO A QUO, ASSIM COMO INDEFERIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA, O EFEITO RECURSAL ALMEJADO. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DA PROMITENTE COMPRADORA E SUSPEITA DE ABANDONO DO IMÓVEL, POR SE ENCONTRAR PRESA NO ESTADO DO PARANÁ. PRETENDIDA A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA IMEDIATA REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMPOSSIBILIDADE EXIGÊNCIA DE PRÉVIO PRONUNCIAMENTO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL PARA A RETOMADA DO BEM. POSSE QUE, A PRINCÍPIO, POR DECORRER DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, NÃO É INJUSTA. NECESSIDADE DE SE PROCEDER A CITAÇÃO DA RÉ E AGUARDAR O CONTRADITÓRIO. REQUISITOS AUTORIZADORES DA MEDIDA NÃO DEMONSTRADOS, SOBRETUDO O PERIGO DE DANO OU O RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO DIANTE DA IMPOSSIBILIDADE DE LIVRE FRUIÇÃO DO IMÓVEL, OBJETO DO CONTRATO QUE A VENDEDORA VISA RESCINDIR, EIS QUE A SITUAÇÃO DE POSSÍVEL INADIMPLÊNCIA PERSISTE DESDE 2011 E A AÇÃO FOI AJUIZADA SOMENTE NO FINAL DE 2017. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4001185-35.2018.8.24.0000, da Capital, rel. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 24-04-2018).

<sup>501</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2019, p. 793.

A Lei do Distrato trouxe uma importante contribuição ao mercado de incorporação imobiliária ao fornecer maior segurança jurídica, permitindo às partes antecipar de forma mais precisa os riscos envolvidos no negócio. Entretanto, é necessário reconhecer a possibilidade de desequilíbrio contratual decorrente das vantagens concedidas pela legislação ao incorporador.

As disposições previstas na Lei 13.786/2018, que tratam da restituição dos valores pagos e da retenção percentual pelo fornecedor em caso de rescisão contratual pelo consumidor sem culpa do fornecedor, não são aplicáveis aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis firmados anteriormente à sua entrada em vigor, em respeito ao princípio da segurança jurídica (STJ, 2ª Seção, REsp 1.723.519-SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti).

As implicações decorrentes da extinção do contrato de compra e venda de imóvel variam conforme o regime jurídico aplicável. Dentre as principais normas, destacam-se: a Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/1964), a Lei de Loteamentos (Lei 6.766/1979), o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990), a Lei do Sistema Financeiro Imobiliário (Lei 9.514/1997), o Código Civil (Lei 10.406/2002) e a Lei dos Distratos (Lei 13.786/2018).

A expectativa é que se alcance um consenso e que a litigiosidade no setor imobiliário seja reduzida, o que traria benefícios não apenas para as empresas do ramo, mas também para toda a sociedade. É fundamental estabelecer regras que facilitem as relações contratuais e acelerem a resolução de disputas entre as partes, por meio da adoção de práticas que aprimorem o relacionamento entre incorporadoras e compradores de imóveis.

Em meio a crises econômicas e outras dificuldades, a jurisprudência nacional tem reconhecido que a incorporadora ou loteadora pode colocar o imóvel de volta no mercado para revenda, sugerindo que ela não sofreria grandes prejuízos com os distratos. No entanto, nem sempre é fácil reinserir o imóvel no mercado e realizar uma nova comercialização. Durante períodos de crise, como os ocorridos nos últimos anos, enfrentaram-se sérias dificuldades nesse sentido, com prazos prolongados para a revenda e valores abaixo do normal.

Um empreendimento imobiliário, seja uma incorporação residencial, comercial ou um loteamento, implica em uma equação financeira complexa que determina sua viabilidade. Os investimentos necessários são diversos e abrangem desde a compra do terreno até a execução de projetos, aprovações legais, aquisição de materiais, contratação de mão de obra, despesas administrativas, marketing, tributação, entre outros.

O financiamento de um projeto pode envolver diversas fontes de recursos, tais como o capital próprio da empresa desenvolvedora, empréstimos bancários para a construção,

adiantamentos e parcelas pagas pelos compradores, ou mesmo investimentos provenientes de fundos de investimento. Quando ocorrem distratos com baixas penalidades para os desistentes, uma parte significativa da estrutura financeira do empreendimento é comprometida, não apenas deixando de contribuir para o projeto, mas também exigindo desembolsos adicionais que não estavam previstos inicialmente.

Posto que, o planejamento de um empreendimento imobiliário considera três fontes básicas de recursos: o capital próprio do empreendedor, o financiamento para a produção, geralmente obtido junto a instituições de crédito imobiliário, e os recursos provenientes das vendas das unidades imobiliárias.

É inegável que o contrato típico de compra e venda submetido à Lei de Incorporação Imobiliária apresenta características singulares. Ao contrário da transação de um imóvel entre particulares, na qual o bem já está concretizado, na incorporação imobiliária, a estrutura econômico-financeira desse empreendimento assemelha-se às operações de *Project finance*. Das palavras de Alexandre Junqueira Gomide, ela se concretiza com base nos recursos provenientes da exploração do próprio ativo e dentro dos limites da capacidade de geração e preservação das receitas oriundas dessa exploração. Nesse contexto, o empreendimento se desenvolve a partir do resultado da comercialização das unidades imobiliárias e da sua capacidade de autossustentação<sup>502</sup>.

O fato é que a rescisão em sua maioria acarreta prejuízos para todas as partes envolvidas. Para o adquirente, implica na perda da realização do sonho da aquisição da casa própria, enquanto para as empresas, representa um desequilíbrio na equação econômica do empreendimento. Com isso, parcela da Jurisprudência tem defendido o retorno do imóvel à

---

<sup>502</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

carteira da incorporadora ou construtora ou loteadora, por meio de tutela de urgência<sup>503</sup>, ainda que haja entendimentos contrários<sup>504</sup>.

Novamente, da jurisprudência encontrada, grande parte abarca três liminares: a) suspensão das parcelas; b) não cadastro em rol de inadimplentes; c) retomada da posse pela vendedora. Isso porque, a previsão da súmula 1 TJSP prevê a possibilidade rescisão pelo comprador e corroborada a lei dos distratos, entende-se menor prejuízo à incorporadora/construtora.

Ocorre que, em julgado recente do mesmo Tribunal que proferiu a súmula, diante da manifestação expressa de sua pretensão de rescindir o contrato, o que, em princípio, justifica a suspensão da cobrança das parcelas e abstenção da negativação de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito, deixou de conceder a retomada da posse do lote pela agravada-ré, sob o entendimento que o retorno do imóvel seria uma consequência direta da rescisão do contrato, não havendo perigo iminente de dano ou risco ao resultado útil do processo que justifique a concessão da tutela provisória nesse aspecto<sup>505</sup>.

---

<sup>503</sup> Tutela de urgência. Decisão que deferiu a tutela de urgência para determinar às agravantes se absterem de incluir o nome dos agravados em cadastro de inadimplentes, liberando, desde logo, a comercialização da unidade. Constatado o risco de dano de difícil reparação e a probabilidade do direito alegado. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2215581-71.2022.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022). E ainda, AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. PEDIDO DE LIBERAÇÃO DO IMÓVEL PARA COMERCIALIZAÇÃO PELA VENDEDORA, ABSTENÇÃO DE COBRANÇA DO SALDO DEVEDOR E NEGATIVAÇÃO DOS COMPRADORES. REQUISITOS PARA CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA PRESENTES. RECURSO PROVIDO. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido liminar dos agravantes (autores e compromissários compradores), para: a) liberação da comercialização do bem imóvel objeto da lide pela ré; b) suspensão da cobrança do saldo devedor do contrato, a partir da parcela vencida e não paga; c) abstenção da inserção do nome dos agravantes em cadastro restritivo de crédito. 2. A prova documental inicial produzida nos autos e a alegação dos autores e agravantes de que não pretendem mais manter o contrato firmado, diante de ausência de condições financeiras, tornam possível o deferimento da tutela pretendida, não havendo risco de irreversibilidade da medida, pois os pedidos formulados guardam correlação com a rescisão contratual, e não com a discussão sobre abusividade de cláusulas contratuais. 3. Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2025167-34.2013.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Lazzarini; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2013; Data de Registro: 24/10/2013).

<sup>504</sup> TUTELA DE URGÊNCIA. Ação de resolução contratual. Compromisso de compra e venda. Pretensa liberação imediata do imóvel para alienação a terceiros. Impossibilidade. Medida com potencial perigo de irreversibilidade. Deferimento expressamente vedado pelo artigo 300, §3º, do CPC. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2109301-76.2022.8.26.0000; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2022; Data de Registro: 05/10/2022).

<sup>505</sup> Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas. Insurgência do agravante em face da decisão que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, para que fosse determinado à agravada que se abstinhasse de efetuar a cobrança das parcelas vencidas e vincendas referentes ao contrato de compra e venda de imóvel que se pretende rescindir; e de efetuar a inclusão do nome do autor junto aos órgãos de proteção ao crédito, por débitos decorrentes do referido contrato. Irresignação que prospera em parte. Preenchimento dos pressupostos inculpidos no artigo 300 do Código de Processo Civil a autorizarem a concessão da tutela antecipada. Probabilidade do direito invocado. Tendo sido expressamente manifestada a pretensão do agravante de rescindir o contrato, em princípio, não haveria justificativa na continuidade de cobrança das parcelas vencidas e vincendas. Inteligência da Súmula nº 01, desta C. Corte.

O que se nota é que o entendimento ainda não está pacificado, que embora haja desinteresse manifestado pela compradora de não continuar o negócio, ainda assim o ônus a ser suportado é da empresa vendedora, que devolverá a integralidade ou realizará o depósito imediato em juízo, cumprindo os ditames legais da lei do distrato e ainda suportará o ônus do tempo em ver seu patrimônio retornar às prateleiras para comercialização da unidade, ferindo a própria função econômica do contrato e privilegiando o distratante.

#### 4.6 TUTELA DE URGÊNCIA PARA ALTERAÇÃO DE ÍNDICE ESTABELECIDO NO CONTRATO

O notável avanço do mercado imobiliário brasileiro tem revolucionado a abordagem nas transações comerciais. Progressivamente, a convergência de interesses tem sido moldada para proporcionar benefícios recíprocos de maneira mais dinâmica e adaptável.

Quando ocorre a venda de uma casa, deve haver uma troca justa e equitativa entre o valor do imóvel e o montante financeiro a ser pago pelo comprador, estabelecendo-se um razoável equilíbrio entre as partes. Da mesma forma, ao se formalizar um empréstimo financeiro, os juros estipulados devem refletir os praticados no mercado, mantendo-se uma correspondência adequada.

Nos negócios, é inerente a possibilidade de lucros ou prejuízos, sendo os riscos uma característica intrínseca das transações onerosas. As partes envolvidas nessas relações estão cientes dessas contingências e assumem os riscos associados.

Contudo, podem surgir eventos extraordinários e imprevisíveis após a celebração do contrato, alterando as bases originalmente estabelecidas e desequilibrando a relação contratual.

Esses eventos podem modificar substancialmente a situação, resultando em novas realidades que comprometem o equilíbrio previamente existente. Em circunstâncias não previstas pelas partes, uma delas pode sofrer prejuízos desproporcionais e significativos. Nessas situações excepcionais, em que tais fatos justificam, permite-se à parte prejudicada buscar a resolução do contrato com base na onerosidade excessiva que seu cumprimento acarretaria, sendo essa prerrogativa acessível tanto ao credor quanto ao devedor.

---

Presença, ademais, do risco de dano grave e de difícil reparação ao autor, sobretudo diante da possível negativação do seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito. A retomada da posse do lote pela agravada-ré, por outro lado, é consequência da rescisão do negócio jurídico firmado entre as partes, inexistindo perigo iminente de dano ou risco ao resultado útil do processo a autorizar, por ora, a pretendida concessão de tutela provisória. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2257403-06.2023.8.26.0000; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 12/12/2023).

A mudança nos fatos pode ser tão radical a ponto de tornar impossível o cumprimento da obrigação, uma hipótese que também justifica a resolução do contrato, não por onerosidade, mas sim por impossibilidade superveniente.

A resolução por onerosidade não deve ser confundida com a lesão, pois nessa última a disparidade econômica entre as prestações ocorre no momento em que o negócio é estabelecido, enquanto na primeira o desequilíbrio evidente surge posteriormente, como resultado de um evento imprevisível.

Enquanto o negócio lesivo pode ser anulado, conforme estipulado no artigo 178, a resolução por onerosidade excessiva não anula o contrato, mas apenas o rescinde. A onerosidade excessiva deve ser considerada em conjunto com a Teoria da Imprevisão. Embora esses conceitos não se confundam, a ideia subjacente em ambos é a mesma: se os fatos, presentes no momento da contratação, sofreram alterações substanciais devido a motivos extraordinários e inevitáveis, é razoável revisar a situação do contrato.

Existindo onerosidade excessiva, é possível resolver o contrato<sup>506</sup>, que incorpora a Teoria da Imprevisão, permite que o juiz ajuste o valor da prestação para adequar o contrato à nova realidade. Mas esses conceitos se aplicam apenas à relações continuadas ou àquelas em que as prestações são deferidas ao longo do tempo. Se o contrato já foi concluído no passado, antes da mudança nas circunstâncias, não há mais um vínculo contratual sujeito a alterações. O tema é relevante apenas se o evento extraordinário ocorrer enquanto a relação contratual ainda estiver em vigor e, com essa ocorrência, houver uma quebra na comutatividade.

Ao recorrer ao Judiciário para reconhecer a resolução do contrato se houver uma alteração radical nas bases do negócio após o início da relação contratual, compromete completamente seu equilíbrio, por isso é necessário propor uma modificação equitativa das cláusulas contratuais para restaurá-lo. No entanto, a parte não tem o poder de unilateralmente decretar a resolução com base na onerosidade excessiva; essa competência é exclusiva do Judiciário. De acordo com o artigo 478, os efeitos da sentença que decreta a resolução retroagirão à data da citação do contratante réu, na ação movida pela parte prejudicada<sup>507</sup>.

Em suma, a resolução por onerosidade excessiva pode ocorrer se: (a) existir um contrato comutativo em vigor, de execução contínua, seja diferida ou de trato sucessivo; (b) ocorrer um fato extraordinário, imprevisível e inevitável; (c) a alteração da situação de fato ocorrer entre a celebração do contrato e sua execução, resultando em uma disparidade gritante

---

<sup>506</sup> “Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.” (CC02).

<sup>507</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op. cit.

e graves prejuízos para uma das partes; e, (d) houver um nexo causal entre o fato extraordinário e a quebra do equilíbrio contratual<sup>508</sup>.

Dentro dessa situação de onerosidade excessiva, eventos extraordinários e imprevisíveis, nas prestações continuadas, os bancos disponibilizam diversas linhas e operações de crédito para atender uma variedade de setores de atividades e empresas de diferentes portes. Da mesma forma, a carteira de crédito destinada a pessoas físicas pode ser segmentada conforme o nível de renda dos clientes. Nesse sentido, a política de crédito das instituições financeiras desempenha um papel crucial ao estabelecer os parâmetros de avaliação de risco de crédito para cada segmento de mercado atendido.

A avaliação de risco de crédito é um processo fundamental para assegurar a solidez e a sustentabilidade das operações de crédito. Para isso, as instituições financeiras implementam diversas medidas, como a definição de alçadas, critérios e comitês responsáveis pela análise e aprovação das operações. Esses mecanismos visam garantir que os recursos sejam alocados de forma prudente e responsável, minimizando os riscos de inadimplência e protegendo os interesses dos depositantes e investidores<sup>509</sup>.

Os parâmetros de avaliação de risco de crédito podem variar de acordo com o perfil do cliente, o tipo de operação e as condições econômicas e financeiras do mercado. Isso requer uma análise criteriosa por parte das instituições financeiras, levando em consideração uma série de fatores, como histórico de crédito, capacidade de pagamento, garantias oferecidas e perspectivas de mercado. Dessa forma, a política de crédito se torna uma ferramenta essencial para a gestão eficiente dos recursos financeiros e a mitigação dos riscos associados às operações de crédito.

Não apenas isso, mas os dados objetivos dentro da economia brasileira, é a relação entre os principais indexadores de preços utilizados pelos títulos públicos, como a taxa básica de juros SELIC, o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, que reflete a inflação oficial) e o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), observados ao longo dos últimos doze anos durante a vigência do Tesouro Direto. Esses indexadores desempenham um papel crucial na determinação do retorno e na proteção do poder de compra dos investidores de forma dinâmica<sup>510</sup>.

A trajetória de redução da taxa Selic coincidiu com melhorias nos indicadores econômicos e um controle mais eficaz da inflação. Em setembro de 2016, o Índice Nacional

---

<sup>508</sup> NEVES, José Roberto de Castro. **Resolução e Revisão dos contratos**, In: Direito Imobiliário:... Op.cit.

<sup>509</sup> CARRETE, Liliam Sanchez, TAVARES, Rosana. **Mercado Financeiro Brasileiro**. São Paulo : Atlas, 2019.

<sup>510</sup> FERREIRA, Roberto G. **Tesouro direto e outros investimentos financeiros**: LTN, LFT, NTN, CDB, RDB, LCI e LI: planos financeiros e atuariais de aposentadoria / Roberto G. Ferreira. São Paulo: Atlas, 2015.

de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) estava em 8,5%, mas experimentou uma queda significativa para 2,9% no início de 2018. Nesse mesmo período, o Produto Interno Bruto (PIB), que havia enfrentado uma queda de 4,6% em setembro de 2016, começou a mostrar sinais de recuperação, registrando um crescimento modesto de 1% no início de 2018. Apesar de persistir uma taxa de desemprego elevada, a perspectiva de redução da inflação e o início da retomada econômica criaram as condições propícias para que as autoridades monetárias optassem por iniciar o ciclo de redução da taxa de juros<sup>511</sup>.

Inclusive, a jurisprudência<sup>512</sup> já ponderou a alteração do índice de reajuste pactuado (IGP-M/FGV) que sofreu variação desproporcional nos últimos anos, ocasionando desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva. Os autores buscavam tutela de urgência para a suspensão de inexigibilidade das parcelas ou a redução do valor do contrato de compra e venda de imóvel, devido à variação desproporcional do índice de reajuste (IGP-M/FGV). O Tribunal entendeu que os requisitos para a concessão da tutela antecipatória estavam presentes, porém optou por aplicar provisoriamente outro índice de reajuste (IPCA/IBGE) até que houvesse uma decisão definitiva sobre a revisão do contrato.

O crédito bancário é uma importante ferramenta no sistema financeiro, oferecendo recursos para indivíduos e empresas realizarem suas atividades econômicas e atenderem às suas necessidades financeiras. As instituições financeiras disponibilizam uma ampla gama de instrumentos de crédito, como empréstimos pessoais, financiamentos empresariais e outras formas de crédito, adaptadas às diferentes demandas e objetivos dos tomadores.

Essas operações de crédito são categorizadas de acordo com a finalidade específica do empréstimo, refletindo assim a diversidade das atividades econômicas e das necessidades dos clientes. O crédito imobiliário, por exemplo, é destinado à aquisição de imóveis ou investimentos na construção civil, enquanto o crédito para o comércio exterior visa facilitar as transações comerciais internacionais, impulsionando o comércio internacional e fortalecendo a economia do país.

---

<sup>511</sup> FERREIRA, Roberto G. Op.cit.

<sup>512</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO REVISIONAL – TUTELA DE URGÊNCIA – SUSPENSÃO DE INEXIGIBILIDADE DAS PARCELAS OU REDUÇÃO DO VALOR, COM ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE – Presença dos requisitos autorizadores da tutela antecipatória – Artigo 300 do Código de Processo Civil – Índice de reajuste pactuado (IGP-M/FGV) que sofreu variação desproporcional e que, na hipótese dos autos, constitui efetiva causa de desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva – Possibilidade, no caso concreto, de revisão da avença – Artigos 317 e 478 a 480 do Código Civil – Suspensão da inexigibilidade das parcelas que não é admissível, no entanto – Aplicação provisória do IPCA/IBGE até que seja proferida decisão definitiva sobre a questão – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2102237-15.2022.8.26.0000; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2022; Data de Registro: 24/10/2022).

No setor agrícola, o crédito rural desempenha um papel crucial ao fornecer recursos para os produtores rurais e cooperativas agrícolas investirem em suas atividades, desde o custeio das operações até a realização de melhorias e expansões nas propriedades. Esse tipo de crédito contribui para o desenvolvimento do agronegócio e para a segurança alimentar, promovendo o crescimento econômico e social das áreas rurais.

Além disso, o crédito ao consumidor oferece aos indivíduos a oportunidade de adquirir bens duráveis, por meio de financiamentos facilitados, de modo a desempenhar um papel fundamental no desenvolvimento socioeconômico do país, impulsionando o consumo e o investimento.

A decisão de adquirir um imóvel, especialmente quando envolve a compra da residência própria, é permeada por uma série de considerações complexas que vão além do aspecto financeiro. Reconhece-se que nem todos os compradores realizam uma análise detalhada de sua capacidade de obter financiamento imobiliário antes de firmar o contrato de compra e venda. Essa falta de diligência prévia pode levar alguns adquirentes a se comprometerem com unidades que não atendem completamente às suas expectativas, seja devido à localização do imóvel, ao tamanho da unidade, ao *layout* do apartamento, ou a outros aspectos relevantes<sup>513</sup>.

Por outro lado, o desequilíbrio econômico-financeiro se manifesta quando a falta de correção nos cálculos pode resultar em uma disparidade que prejudica uma das partes envolvidas no contrato. Portanto, é essencial garantir uma avaliação precisa e equilibrada desses elementos para evitar potenciais conflitos e garantir a sustentabilidade do acordo contratual.

Tratando de investimento, o equilíbrio econômico-financeiro nesse tipo de contrato, contratos de compra e venda, tal como às locações “built to suit”, repousa sobre três pilares essenciais, sendo eles o valor do investimento; prazo de amortização; e, para investidores, valor do aluguel<sup>514</sup>.

Na ausência desses elementos “valor do investimento; prazo de amortização; valor do aluguel” para avaliar o valor do investimento a partir do valor total do imóvel (terreno + construção), pode deduzir o valor correspondente apenas ao terreno, chegando assim ao valor da construção, o qual representa, com um certo grau de incerteza, o valor do investimento

---

<sup>513</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op. cit., 2022.

<sup>514</sup> BASILIO, João Augusto; SALGADO, Marcos de Campo. A ação revisional e as locações atípicas, In: **Direito Imobiliário: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira**. Ricardo Pereira Lira / Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). São Paulo: Atlas, 2015.

realizado. Com esse custo global do investimento em mãos, obtido diretamente ou indiretamente, o avaliador então o divide pelo número de meses restantes para encontrar a parcela de amortização mensal, a qual deve ser subtraída do valor de mercado do aluguel.

Dessa forma, é possível determinar a justa contraprestação que refletirá e restaurará o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato. Mas a adaptação do procedimento tradicional às especificidades do caso concreto torna-se essencial. O próprio princípio da conservação dos negócios jurídicos impõe ao julgador esse cuidado, garantindo que a avaliação seja feita de forma adequada e equitativa, levando em consideração as particularidades de cada situação.

Assim, a técnica antecipatória pode ser empregada de duas maneiras: integralmente, quando todos os efeitos pretendidos são adiantados, ou parcialmente, quando apenas uma parte dos efeitos é antecipada. Isso permite que o juiz assuma uma posição preliminar sobre o mérito da causa antes da conclusão do processo.

A principal finalidade da antecipação é permitir que o autor desfrute imediatamente dos benefícios que, de outra forma, só seriam obtidos após um longo processo e um período considerável de tempo. Isso pode ocorrer após uma sentença que tenha eficácia imediata ou após o julgamento da apelação ou mesmo após o trânsito em julgado.

De antemão, o magistrado já consegue verificar a variação desproporcional do índice de reajuste pactuado e consegue restabelecer o equilíbrio contratual bem como afastar a onerosidade excessiva. Diante disso, foi considerada a possibilidade de revisão da avença com base nos artigos 317 e 478<sup>515</sup>, para assim evitar a resolução e equilibrar o contrato até que uma decisão definitiva sobre a questão seja proferida.

Não apenas o autor, mas também o réu ou outras partes interessadas, podem requerer a antecipação dos seus direitos antes do desfecho do processo. Isso pode ser concedido mediante um incidente processual, quando é uma questão jurídica que surge durante o andamento do processo principal. Essa medida será posteriormente confirmada no desfecho do processo, caso sua adequação e pertinência sejam comprovadas.

#### 4.7 TUTELA DE URGÊNCIA PARA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NA MATRÍCULA

---

<sup>515</sup> “Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.” (CC02).

O registro imobiliário, sob jurisdição voluntária, é atribuído ao cartório de registro subordinado ao Tribunal, seguindo o princípio da exatidão tanto na identificação das partes quanto nas operações matemáticas necessárias para o registro. Essa precisão para todas as transações imobiliárias é complementada pelo princípio da publicidade do registro. Embora o registro seja público, o acesso é restrito a quem possua interesse justificado, como titulares de direitos reais ou potenciais adquirentes de imóveis.

Cinco princípios orientam o registro imobiliário: a) o princípio do sistema imobiliário, que abrange todas as relações jurídicas do imóvel; b) o princípio da inscrição, pela qual os direitos reais derivam do tráfico jurídico e surgem mediante registro; c) o princípio do consentimento, que requer apenas a manifestação de vontade para modificar juridicamente a situação, excluindo a legalidade do negócio; d) o princípio da prioridade, que estabelece a ordenação hierárquica dos direitos sobre o imóvel de acordo com o sistema de registro; e, e) o princípio da publicidade, que assegura que o registro seja a base para todas as transações imobiliárias, sendo acessível ao público e confirmando sua exatidão<sup>516</sup>.

Assim sendo, a averbação premonitória, é diferente da certidão premonitória, aquela disposta no art. 828 do CPC15<sup>517</sup>, para fins de publicidade da ação de execução na averbação de registro de imóveis, cujo fim é evitar fraude à execução (art. 792 do CPC15<sup>518</sup>). Ainda, diverge da prenotação.

A prenotação ocorre na ausência de um acordo bilateral e na presença de uma pretensão pessoal (obrigacional). Nesse contexto, uma das partes pode exigir a prenotação. Por exemplo, quando um comprador possui apenas um contrato de compra e venda com efeitos puramente obrigacionais ou pretende extinguir ou ceder um direito sem outorgá-lo ao titular do direito real, a prenotação pode ser requerida. Isso não impede o titular do direito real de alienar o bem, mas os atos posteriores à anotação preventiva serão ineficazes se representarem um prejuízo à pretensão previamente anotada. Portanto, a prenotação assegura preferência na categoria de direitos em questão, caso sejam definitivamente constituídos<sup>519</sup>.

A prenotação na matrícula pode ser feita a qualquer tempo, desde que na posse do título (contrato de compra e venda do imóvel), atendam aos mesmos requisitos exigidos para

<sup>516</sup> VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade imobiliária e mobiliária**: sistemas de transmissão a tradição no Direito brasileiro e no direito comparado. Curitiba: Juruá, 2012.

<sup>517</sup> “Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.” (CPC15).

<sup>518</sup> “Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828.” (CPC15).

<sup>519</sup> VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. Op.cit.

a lavratura de escritura pública, incluindo o reconhecimento das assinaturas em cartório, conforme disposto nos incisos I e II do art. 221 da Lei nº 6.015/73<sup>520</sup>.

Mas sem dúvidas, o principal efeito da averbação premonitória é dar conhecimento *erga omnes* a terceiros da existência da ação. Ao conferir publicidade na matrícula no imóvel, retira de terceiros o elemento boa-fé no caso de “dupla venda”. Em melhores palavras, a averbação premonitória não equivale à penhora, não gera um crédito preferencial à terceiro, tão somente para afastar futura alegação de boa-fé do terceiro que vier adquirir.

Conforme já apresentado anteriormente, o entendimento da doutrina é que o contrato de compra e venda, promessa ou compromisso, trata-se de uma obrigação de fazer, não uma obrigação de dar, por isso, a ação de rescisão, resilição ou resolução do contrato de compra e venda de imóveis decorrentes de um título executivo devidamente assinado e na presença de testemunhas, visa desfazer uma obrigação de fazer<sup>521</sup>, não com força de não fazer<sup>522</sup>. E, dessa forma entendem algumas decisões superiores, quando o pedido liminar é de averbação premonitória na matrícula<sup>523</sup>.

O Tribunal de São Paulo já entendeu que essa medida não era aplicável ao processo em questão e que os requisitos para a concessão da tutela de urgência não foram preenchidos, uma vez que o instituto previsto no artigo 828 do Código de Processo Civil é destinado ao processo executivo, não ao processo de conhecimento. Ainda que a alegação seja de diversas ações ajuizadas contra os requeridos, isso não se mostra o bastante para evidenciar o risco de dilapidação de seus patrimônios ou mesmo a insatisfação do débito em cobrança<sup>524</sup>.

<sup>520</sup> “Art. 221 - Somente são admitidos registro: I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas.” (Lei nº 6.015/73).

<sup>521</sup> “Art. 815. Quando o objeto da execução for obrigação de fazer, o executado será citado para satisfazê-la no prazo que o juiz lhe designar, se outro não estiver determinado no título executivo. Art. 816. Se o executado não satisfizer a obrigação no prazo designado, é lícito ao exequente, nos próprios autos do processo, requerer a satisfação da obrigação à custa do executado ou perdas e danos, hipótese em que se converterá em indenização. Parágrafo único. O valor das perdas e danos será apurado em liquidação, seguindo-se a execução para cobrança de quantia certa.” (CPC15).

<sup>522</sup> “Art. 822. Se o executado praticou ato a cuja abstenção estava obrigado por lei ou por contrato, o exequente requererá ao juiz que assine prazo ao executado para desfazê-lo.” (CPC15).

<sup>523</sup> AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – Tutela de urgência – Decisão que indeferiu tutela de urgência de natureza cautelar – Pretensão de averbação premonitória na matrícula de imóvel – Insurgência dos autores – Descabimento – Instituto previsto no artigo 828 do Código de Processo Civil que se aplica ao processo executivo – Título executivo ainda não constituído – Ademais, não foram preenchidos os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência pleiteada, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil – Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2054018-34.2023.8.26.0000; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2023; Data de Registro: 27/03/2023).

<sup>524</sup> “É que os autores não se desincumbiram do ônus de demonstrar os respectivos requisitos autorizadores da tutela pretendida. Isso porque a existência de diversas ações ajuizadas contra os requeridos não basta para evidenciar o risco de dilapidação de seus patrimônios ou mesmo a insatisfação do débito em cobrança. Da mesma forma, não restou comprovada a existência de desvio de finalidade ou confusão patrimonial entre os

Noutro ponto, quando diante de um imóvel que não se encontra mais no domínio do réu e já foi transferido à terceiros<sup>525</sup>, o pedido de averbação premonitória pode ser no sentido de dar publicidade da ação em um imóvel do requerido<sup>526</sup>, pois, a averbação da demanda nos bens pertencentes aos réus é uma medida viável e de grande utilidade. Essa averbação serve como uma forma de garantir a efetividade do processo, tornando a existência da ação pública para terceiros. De modo a assegurar o resultado prático da ação e proteger o direito de possíveis adquirentes que possam agir de boa-fé.

De maneira oposta, esse mesmo tribunal já entendeu pelo bloqueio imediato do imóvel entregue em dação em pagamento como grande parcela do valor do imóvel<sup>527</sup>, na possibilidade de tutela cautelar. Diante do abandono da obra pela empreiteira e de seu subsequente processo de falência, o pedido resolutorio contido na inicial, acompanhado do pedido de tutela cautelar para o bloqueio da matrícula do imóvel dado em pagamento, surge como medida necessária para evitar sua transmissão a terceiros até o desfecho da ação. Esse

---

requeridos - o que consubstanciaria a fraude alegada -, uma vez que a mera parcial disponibilização dos documentos solicitados extrajudicialmente não são suficientes para tanto. Outrossim, o inadimplemento relacionado ao atraso no cronograma inicialmente previsto não conduz à conclusão de que os autores foram vítimas de golpe, ainda que haja investigações nesse sentido. Não há, por ora, indícios de que os requeridos estejam dilapidando seu patrimônio ou alienando a terceiros o imóvel objeto dos autos [...]” (TJSP; Agravo de Instrumento 2054018-34.2023.8.26.0000; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2023; Data de Registro: 27/03/2023).

<sup>525</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO - PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DA AÇÃO NOS IMÓVEIS DOS REQUERIDOS IMPOSSIBILIDADE BENS ALIENADOS FRAUDE NÃO CONFIGURADA INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 375 DO STJ DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2016501-39.2016.8.26.0000; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2016; Data de Registro: 15/03/2016).

<sup>526</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel. Tutela antecipada parcialmente deferida para determinar a averbação da existência da presente ação na matrícula nº 125.874 do 2º Cartório de Registro de Imóveis. Inconformismo dos réus. Cabimento. Bem que não se encontra mais no domínio dos réus, tendo sido transferido à nova pessoa jurídica, para continuidade das obras. Inviabilidade de averbação em imóveis de terceiros que não integram a lide e a relação jurídica sub judice. Precedentes. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2304472-68.2022.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/02/2023; Data de Registro: 09/02/2023).

<sup>527</sup> RECURSO - AGRAVO DE INSTRUMENTO – EMPREITADA – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – TUTELA DE URGÊNCIA – BLOQUEIO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. Contrato de empreitada para a construção de imóvel residencial. Dação em pagamento de parte significativa de parte do preço com outro imóvel de menor valor. Transferência da titularidade do imóvel dado a pagamento em favor de terceiros por indicação da empreiteira. Alegada inadimplência da empreiteira com o abandono da obra, por suposta falência. Pretensão resolutoria por parte dos donos da obra, com a restituição do imóvel dado em pagamento. Pedido de tutela cautelar de bloqueio da matrícula imobiliária para evitar a transmissão do bem. Tutela cautelar deferida. Insurgência dos terceiros receptores do imóvel dado em pagamento. Alegação de autonomia dos negócios jurídicos. Descabimento neste momento processual. Negócios conexos. Terceiros que receberam da empreiteira o imóvel dado como pagamento em razão de serviços (desenvolvimento de projeto) afeto ao contrato de empreitada. Necessidade de melhor apuração dos fatos e vínculos obrigacionais. Risco de dano a recomendar o bloqueio da matrícula imobiliária. Decisão mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2246485-40.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/01/2024; Data de Registro: 18/01/2024).

imóvel dado em pagamento seria restituído aos autores para a recomposição dos danos sofridos. Além disso, a inadimplência da empreiteira resultou na interrupção da construção do novo imóvel dos autores, levando-os a continuar ocupando o imóvel dado como parte de pagamento, o que reforça a necessidade do bloqueio cautelar da matrícula do imóvel. Diante desse contexto, a determinação do juízo em bloquear a matrícula do imóvel é acertada e adequada às circunstâncias apresentadas.

Por isso tão importante o estudo mercadológico que desempenha um papel crucial na avaliação da viabilidade e do potencial de sucesso de vendas de um empreendimento imobiliário, envolvendo uma análise abrangente de diversos parâmetros. Entre estes, destacam-se:

(i) o status da economia e o poderio econômico dos adquirentes projetados para o lançamento da incorporação; (ii) o sucesso de vendas que teve outro empreendimento naquela região; (iii) a escassez de empreendimentos em determinada região que, por sua vez, se desenvolve com velocidade; (iv) a notícia de criação de parque municipal em frente ao terreno, onde antes era terreno baldio e ocupado majoritariamente por usuários de drogas; (v) a deflagração de uma pandemia mundial, fato que pode impulsionar o desejo das famílias de substituir seu imóvel ou adquirir outro de veraneio, entre outros fatores.<sup>528</sup>

Com isso, certamente evitaria a inadimplência por parte da incorporadora, pois esse levantamento conduziria ao efetivo sucesso das vendas só pode ser determinado após o lançamento do empreendimento no mercado. O desempenho inicial das vendas é um indicador importante nesse sentido, pois o incorporador assumiu um considerável risco ao prosseguir com o empreendimento sem a confirmação do sucesso comercial esperado<sup>529</sup>.

Outra decisão, de venda entre terceiros o Tribunal de Santa Catarina já entendeu pelo deferimento na averbação do imóvel em caráter liminar em ação de rescisão de contrato de compra e venda<sup>530</sup>. No caso em análise, a controvérsia envolve a reivindicação de um imóvel objeto de contrato entre as partes litigantes. Embora a agravante sustente que o término do contrato se deu por culpa do agravado, é inegável que uma considerável quantia foi paga pelo

<sup>528</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022, p. RB-4.3 (livro digital).

<sup>529</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022.

<sup>530</sup> PROCESSUAL CIVIL - PRESCRIÇÃO - INOVAÇÃO RECURSAL - NÃO CONHECIMENTO É cediço que, "em sede de agravo de instrumento cabe ao juízo ad quem apenas a análise acerca do acerto ou desacerto da decisão guerreada, sendo vedada a apreciação da matéria ainda não discutida no juízo de primeiro grau, sob pena de suprimir-se grau de jurisdição" (AI n. 2004.037121-7, Des. Monteiro Rocha). Desse modo, em que pese se tratar de matéria de ordem pública, mas como se está em sede de exame perfunctório sobre temática ainda nem sequer analisada pelo juízo a quo, que poderá fazê-lo até a sentença, em regra é incabível o exame da tese sobre a prescrição, mormente quando esta não se revele flagrante. TUTELA DE URGÊNCIA - IMÓVEL - MATRÍCULA - DEMANDA - AVERBAÇÃO - REQUISITOS AUTORIZADORES (CPC, ART. 300) - PRESENÇA - MANUTENÇÃO DO DECISUM Presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, dadas as peculiaridades no negócio entabulado entre os litigantes, deve ser mantida a tutela de urgência para determinar a averbação da existência de ação de resolução contratual junto à matrícula do imóvel objeto da avença. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5012947-60.2020.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 29-09-2020).

agravante, o que poderá, em tese, ensejar sua restituição, ao menos em parte. A omissão da agravante em buscar a resolução judicial do contrato antes de revender o imóvel a terceiros gera dúvidas quanto à sua intenção de encerrar o pacto de acordo com as disposições legais. Entretanto, a anotação na matrícula do imóvel não impede sua venda, apenas informa aos interessados sobre a existência de uma questão jurídica relacionada ao imóvel.

Além disso, do julgado extrai-se que a agravante poderia demonstrar a existência de outros bens que pudessem garantir um eventual ressarcimento. No entanto, os argumentos apresentados no agravo indicam o oposto, sugerindo que ela não possui condições de garantir tal ressarcimento. Diante disso, os argumentos expostos na petição inicial encontram respaldo legal, indicando a verossimilhança da pretensão do demandante. Ademais, verifica-se o risco ao resultado útil do processo, uma vez que a alienação do imóvel a terceiros e a informação de que a agravante não possui outro imóvel para residir demonstram um risco de extinção patrimonial. Portanto, diante da presença dos requisitos da tutela provisória de urgência antecipada, foi mantida a decisão proferida em primeiro grau.

Em outro julgado desse mesmo Tribunal, além do preço foi pactuada uma permuta com contrato de locação comercial com os ex-proprietários. A efetivação desse acordo não ocorreu conforme previsto, segundo o recorrente, sendo motivo de debate no processo principal. Os demandados alegam o não pagamento de R\$ 3.600.000,00 pela recorrente, enquanto essa argumenta que a quitação está condicionada à liberação dos ônus sobre o imóvel pelos agravados. Quanto a este último ponto, o contrato estabeleceu que:

Os SEGUNDOS PERMUTANTES ACORDANTES obrigam-se a entregar o objeto descrito na Cláusula 3.2.1 devidamente liberado no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da assinatura do presente instrumento [...] 5.1 Não sendo efetuada a liberação no prazo descrito acima poderá o PRIMEIRO PERMUTANTE ACORDANTE efetuar a liberação aos terceiros interessados credores das averbações inscritas na Matrícula no [...] do Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Itapema, procedendo assim a liberação do imóvel e, por conseguinte compensar nos valores vincendos e/ou imóveis entregues pelo PRIMEIRO PERMUTANTE ACORDANTE aos SEGUNDO PERMUTANTES ACORDANTES.

Assim, com base no poder geral de cautela previsto no artigo 798 do Código de Processo Civil, foi determinada de forma prudente a expedição de ofício para averbação da existência da ação na matrícula imobiliária<sup>531</sup>. Assim a decisão atacada, foi mantida por não

<sup>531</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE, EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER OBJETIVANDO A OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA, EM REAPRECIÇÃO DO PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA MANTEVE O PRONUNCIAMENTO ANTERIOR, QUE INDEFERIU A PRETENDIDA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE DO IMÓVEL OBJETO DA CONTROVÉRSIA. POLÊMICA RELATIVA À FORMA DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO QUE, INCLUSIVE, CONSTITUI OBJETO DE DISCUSSÃO EM AÇÃO CONEXA DE RESOLUÇÃO PROPOSTA PELA PARTE ADVERSA. AUTORA/AGRAVANTE QUE RECONHECE NÃO TER HONRADO O PAGAMENTO DO VALOR DE R\$

estarem presentes os pressupostos necessários para a concessão da tutela de urgência pleiteada.

O que se pode concluir é que a averbação na matrícula do imóvel objeto da compra e venda, é eficaz, tendo em vista o princípio da publicidade que rege o sistema registral imobiliário, até mesmo como cautela para restringir a venda do bem *sub judice*, pois visa prevenir alienações ou afastar a presunção de boa-fé de eventual terceiro adquirente.

#### 4.8 TUTELA DE URGÊNCIA PARA DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito de preferência pode ser vislumbrado ao longo de inúmeros artigos do Código Civil e da legislação esparsa, como: preferência em favor dos condôminos (art. 504<sup>532</sup>); preferência do vendedor, o comprador, ao vender ou dar em pagamento o imóvel adquirido, obriga-se a oferecê-lo ao primitivo vendedor para que este adquira a coisa se assim desejar (art. 513<sup>533</sup>); preferência da unidade sobreposta- Laje (art. 1.510-D<sup>534</sup>); preferência no caso de

---

3.600.000,00. JUSTIFICATIVA DE QUE O ADIMPLEMENTO ESTARIA A DEPENDER DA LIBERAÇÃO, PELOS AGRAVADOS, DO ÔNUS QUE GRAVA O TERRENO QUESTIONADO. INSTRUMENTO CONTRATUAL QUE CONTRADIZ REFERIDA ALEGAÇÃO, COMPREENDENDO CLÁUSULA QUE POSSIBILITA À REQUERENTE EFETIVAR O PAGAMENTO DOS DÉBITOS DIRETAMENTE AOS CREDORES DO OUTRO CONTRATANTE, EFETUANDO POSTERIOR COMPENSAÇÃO COM O VALOR A ESTE DEVIDO. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE, ADEMAIS, EVIDENCIA NÃO ESTAR CARACTERIZADA A URGÊNCIA, TENDO A AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER SIDO DEFLAGRADA PASSADOS JÁ QUASE 5 ANOS DA APONTADA RESISTÊNCIA DOS REQUERIDOS EM LEVAR A EFEITO A PERMUTA AVENÇADA. PRESERVAÇÃO DA SITUAÇÃO POSSESSÓRIA DURANTE O TRÂMITE DA AÇÃO NA ORIGEM. SUPOSTA TENTATIVA DE DILAPIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO DOS DEMANDADOS, INCLUINDO A ÁREA EM LITÍGIO. SITUAÇÃO QUE, POR SUA VEZ, ENCONTRA PREVENÇÃO ATRAVÉS DA TUTELA CAUTELAR CONCEDIDA PELA MAGISTRADA DE 1º GRAU COM ALICERCE NO ART. 798 DO CPC, AO DETERMINAR A AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO JUDICIAL NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA, PREVENINDO ALIENAÇÃO, OU, AO MENOS, AFASTANDO A PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ DE EVENTUAL TERCEIRO ADQUIRENTE. PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE, QUE INFORMA O REGISTRO IMOBILIÁRIO. CENÁRIO PROCESSUAL PELO QUAL SE CONCLUI NÃO ESTAREM REUNIDOS OS PRÉ-REQUISITOS LEGAIS, QUAIS SEJAM, A VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES CONTIDAS NA EXORDIAL E O FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO, PRESSUPOSTOS PARA O DEFERIMENTO DA MEDIDA ALMEJADA. EXEGESE DO ART. 273 DO CPC. ACERTO DO DECISUM COMBATIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2012.028461-0, de Itapema, rel. Luiz Fernando Boller, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 04-04-2013).

<sup>532</sup> “Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.” (CC02).

<sup>533</sup> “Art. 513. A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto. Parágrafo único. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel.” (CC02).

<sup>534</sup> Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

retrovenda (art. 507<sup>535</sup>); bem como, preferência do locatário (art. 27 da lei do inquilinato<sup>536</sup>); e, direito de preferência do arrendatário (Lei.4.504/64<sup>537</sup>).

O direito de preferência emerge tanto por expressa manifestação unilateral de vontade quanto por imposição legal, conferindo a uma das partes a obrigação de não vender sem antes oferecer à outra parte a oportunidade de adquirir o bem imóvel em questão. Em outras palavras, trata-se da limitação do vendedor em oferecer o bem a terceiros antes de conceder àquele em posição juridicamente privilegiada ou por imposição contratualmente expressa. “O direito de preferência é a faculdade conferida a alguém de dar preferência a outrem. Aquele que opta não prefere. Não há outra pessoa equiparada em intenção, a quem se antecipe, e em relação à qual se produza o ato preferencial”<sup>538</sup>.

Por sua vez, o direito de preempção refere-se a um contrato celebrado voluntariamente entre os envolvidos na transação, em que o comprador de um bem imóvel se compromete a oferecer ao vendedor a oportunidade de adquirir o objeto, caso deseje vendê-lo ou transferi-lo, garantindo ao antigo proprietário o direito de compra em condições equivalentes às propostas de terceiros. Dessa forma, mediante a concordância do comprador, o vendedor incluirá no contrato a cláusula de preferência, conforme previsto no artigo 513 do Código Civil, comumente encontrada nos contratos de compra e venda.

No caso do art. 513, ao vender o bem adquirido, o comprador tem a obrigação de oferecê-lo ao vendedor original, permitindo que este exerça seu direito de preferência pelo mesmo valor que seria proposto a terceiros. Assim, o atual proprietário notifica efetivamente o antigo proprietário para que este possa fazer valer seu direito, o qual é pessoal e intransferível, pelo prazo de até dois anos no caso de bens imóveis. Inclusive, ao possuidor do

---

<sup>535</sup> “Art. 507. O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente.” (CC02).

<sup>536</sup> “Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.” (Lei 8.245/91).

<sup>537</sup> Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. § 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria. § 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...Vetado. serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei. § 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.” (Lei. nº 4.504/64).

<sup>538</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado das Ações**. Tomo 3. Atualizado por Wilson Rodrigues Alves: Campinas: Bookseller, 1998, p. 324.

direito de superfície ou laje, que também terá o direito à aquisição face ao direito de preferência recíproco, devendo, aquele que preferir o direito do outro, indenizar a outra parte por perdas e danos.

Entretanto, o Código Civil de 2002 não estabelece de forma específica um mecanismo para lidar com o eventual descumprimento, cabendo à doutrina<sup>539</sup> e à jurisprudência discutir sobre o tema.

Com base no direito de preferência do arrendatário, encontrou-se na jurisprudência<sup>540</sup> um caso díspar de deferimento de liminar determinando a reintegração dos autores na posse do imóvel com base no direito de preferência assegurado ao arrendatário em ação de resolução de compra e venda de imóvel. Onde, a área alienada encontrava-se arrendada a terceiro que, por sua vez, valeu-se do direito de preferência, estabelecido no art. 92 do Estatuto da Terra:

De mais a mais, como muito bem colocado pelo Togado a quo, a quem peço vênua para transcrever trecho do decism, cujo excerto passa, também, a compor o substrato de meu convencimento:

[...] no imóvel rural há semoventes que precisam ser alimentados e ordenhados, encargos que não estão sendo mais realizados pelo requerido após ser notificado sobre a pretensão de resolução do contrato de compra e venda.

Acrescenta-se que o requerente Arno ainda reside sobre o imóvel, embora o contrato estabelecesse que a posse do bem seria transferida no momento da assinatura do pacto, na verdade ainda é realizada de forma compartilhada entre vendedor e comprador.

Ademais, a eventual animosidade criada entre as partes poderia facilmente resultar em incúria aos encargos de cuidado e zelo aos bens que guarnecem o imóvel, preferindo que o imóvel permaneça na posse do vendedor, o qual ainda encontra-se residindo no local, para evitar possíveis percalços e riscos que os semoventes e demais bens possam sofrer.

Esclarece-se, por derradeiro, que não há falar em risco de irreversibilidade, mormente porque a questão poderá ser resolvida em perdas e danos e porque o cumprimento da ordem foi condicionado ao depósito dos valores quitados pelo adquirente originário e ora recorrente, tudo visando assegurar o retorno das partes ao *status quo ante*.

<sup>539</sup> O Enunciado 510 do Conselho Federal de Justiça CFJ com a seguinte dizer: “Ao superficiário que não foi previamente notificado pelo proprietário para exercer o direito de preferência previsto no art. 1.373 do CC é assegurado o direito de, no prazo de seis meses, contado do registro da alienação, adjudicar para si o bem mediante depósito do preço”. (V JORNADA DE DIREITO CIVIL, 2012, p. 72).

<sup>540</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO QUE DEFERIU A LIMINAR PERSEGUIDA PELOS AUTORES, A FIM DE, COM BASE NO DIREITO DE PREFERÊNCIA ASSEGURADO AO ARRENDATÁRIO, REINSERIR-LHES NA POSSE DO BEM. INSURGÊNCIA DO ADVERSO. ADMISSIBILIDADE. PARTE DAS TESES DEBATIDAS NO RECLAMO QUE AINDA NÃO FORAM OBJETO DE DISCUSSÃO NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO POR ESTA ESTREITA VIA, QUE SOMENTE SE PRESTA AO EXAME DO ACERTO OU DESACERTO DO PROVIMENTO IMPUGNADO. RECLAMO NÃO CONHECIDO NOS VÉRTICES. MÉRITO. PRESSUPOSTOS AUTORIZADORES DA TUTELA DE URGÊNCIA, POSITIVADOS NO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DEVIDAMENTE COMPROVADOS PELOS AUTORES. DECISUM, PORTANTO, MANTIDO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PORÇÃO, DESPROVIDO; (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5025880-31.2021.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. André Carvalho, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 02-08-2022).

Veja-se que a liminar foi concedida para evitar perecimento dos semoventes e assim a administração ser realizada de forma compartilhada até conclusão da ação de resolução do imóvel.

No tocante ao direito de preferência do inquilino na aquisição do imóvel, o entendimento encontrado na jurisprudência é que tal pleito demandaria mais provas, além de que no caso julgado há indicação de oferecimento prévio do imóvel e desistência por parte do locatário antes de iniciadas as tratativas com o adquirente (entendimento do TJRJ<sup>541</sup>).

Já o entendimento de Alexandre Junqueira Gomide é no sentido que perante um contrato de locação estiver registrado no registro imobiliário, o locatário preterido em seu direito de preferência tem o direito, dentro do prazo de seis meses, pode depositar o preço e outras despesas relacionadas à transferência, garantindo para si o imóvel locado (conforme disposto no art. 33 da Lei do Inquilinato). Tal, pois a publicidade gerada pelo registro tem o poder de proteger os direitos e a boa-fé daqueles que possuem garantias estabelecidas pela lei e pelo contrato. Por outro lado, “não estando registrado o contrato, o locatário preterido na aquisição do imóvel terá apenas a possibilidade de reclamar as perdas e danos”<sup>542</sup>.

Observa-se uma tendência de implementação de mecanismos para acelerar a justiça, buscando atender aos interesses dos jurisdicionados sem comprometer a segurança jurídica e a qualidade da prestação jurisdicional.

Nota-se ainda que quanto tratados os direitos de preferência, é necessário maior acervo probatório para identificar se o preferido foi lesado do seu direito. No entanto, uma crítica frequente é a falsa compreensão no judiciário de que apenas o procedimento comum “ordinário”, com cognição plena e exauriente, seria adequado às garantias fundamentais do

---

<sup>541</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER COM REQUERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA. PRETENSÃO DE DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA, VISANDO A RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NO BEM, PELO RÉU, ORA AGRAVADO. FATO INCONTROVERSO ENTRE AS PARTES. LOCATÁRIO QUE, DE ACORDO COM A INTELIGÊNCIA DO ART. 35 DA LEI 8.245/1991 (LEI DO INQUILINATO), TEM DIREITO À INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS, INDEPENDENTEMENTE DE AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR, BEM COMO AS ÚTEIS, DESDE QUE AUTORIZADAS. DIREITO DE RETENÇÃO EM AMBOS OS CASOS. NECESSIDADE DE SE ELUCIDAR QUAIS OBRAS FORAM REALIZADAS NO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO, HAJA VISTA QUE, NOS TERMOS DO ARTIGO SUPRAMENCIONADO, NÃO HÁ EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL AFASTANDO O DIREITO DO LOCATÁRIO DE PERMANECER NO BEM NA HIPÓTESE DE REALIZAÇÃO DE BENFEITORIA NECESSÁRIA OU ÚTIL. SUPOSTA INOBSERVÂNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA TAMBÉM ADUZIDA PELO RÉU. QUESTÃO RECURSAL QUE DEMANDA DILAÇÃO PROBATÓRIA, A SER REALIZADA NO CURSO DA INSTRUÇÃO PARA MAIOR E MELHOR ELUCIDAÇÃO DOS FATOS ARGUIDOS, NÃO SENDO CASO DE CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (TJRJ - 0009635-34.2022.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES - Julgamento: 06/06/2022 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL).

<sup>542</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Op.cit., 2022, p. RB-4.1 (Livro eletrônico).

contraditório e da ampla defesa, sendo visto como o modelo ideal de devido processo legal ou processo justo. Essa visão pode limitar a adoção de procedimentos mais céleres e eficientes, que poderiam proporcionar uma justiça mais acessível e rápida sem comprometer as garantias fundamentais dos envolvidos no processo.

A técnica antecipatória oferece flexibilidade para tomar medidas rápidas e eficazes na proteção dos direitos em disputa. Sua aplicação, tanto em instâncias iniciais quanto superiores, como os tribunais, destaca sua importância no sistema jurídico brasileiro.

Portanto, entende-se que uma vez apresentado o contrato de compra e venda a terceiro e alguma outra prova de direito preterido, bastaria à análise pelo juízo. No entanto, essa flexibilidade destaca a marca temporal da tutela antecipada, onde a necessidade de efetividade muitas vezes prevalece sobre a segurança jurídica. A conciliação desses interesses prioriza temporariamente a efetividade do processo em busca de soluções práticas e eficientes, reconhece sua importância em relação à segurança jurídica<sup>543</sup>.

Talvez sob o ponto da tutela cautelar, que visa assegurar a utilidade do processo principal, garantindo que a decisão final do juiz seja efetiva<sup>544</sup>, o pedido de tutela de urgência para o direito de preferência tenha mais cabimento, uma vez que ela não busca uma satisfação imediata do direito em disputa, mas sim proteger os interesses das partes até o desfecho do processo. Ainda assim, diante de um pedido de urgência caberia a fungibilidade das tutelas.

#### 4.9 TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMPEDIR MODIFICAÇÃO NO IMÓVEL LITIGIOSO

Para a formação de contratos de grande importância econômica, como os contratos de compra e venda de imóveis, uma série de atos preparatórios precede sua conclusão pelos interessados. As negociações preliminares, a minuta, o pré-contrato, até que as partes cheguem a um acordo definitivo. Até que se alcance um contrato em que uma das partes recebe o direito de estabelecer uma relação obrigacional já definida em seus pontos essenciais, por iniciativa própria<sup>545</sup>.

<sup>543</sup> DIAS, Jean Carlos. Op.cit.

<sup>544</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BEM IMÓVEL – DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMPEDIR A REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO BEM - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADOS DA MEDIDA – POSSÍVEL O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DO BEM A TERCEIRO COM O FIM DE RESGUARDAR A UTILIDADE DO PROCESSO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2030893-42.2020.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2020; Data de Registro: 15/09/2020).

<sup>545</sup> GOMES, Orlando. Op.cit., 2019.

Com isso, cláusulas que estipulem obrigação de não fazer podem existir, tais como:

Parágrafo quinto - Fica ajustado entre as partes, que os PROMITENTES COMPRADORES não deverão realizar investimentos, modificações e/ou reformas no imóvel até a quitação [...] ficando ajustado que na hipótese de rescisão do contrato, os PROMITENTES COMPRADORES perderão em favor da PROMITENTE VENDERORA qualquer construção e/ou benfeitoria porventura realizada no imóvel descrito na cláusula primeira, sem qualquer direito de retenção e/ou indenização pelas mesmas, ficando ainda ajustado que na hipótese de realizarem alguma modificação que a PROMITENTE VENDEDORA não concordar deverão os PROMITENTES COMPRADORES restituir o imóvel nas mesmas condições do início deste contrato.

Essas cláusulas foram extraídas de um mesmo contrato, cuja rescisão foi discutida no Tribunal de Justiça de Santa Catarina<sup>546</sup>. O referido recurso foi interposto contra a decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para paralisação das obras no apartamento objeto da ação de rescisão contratual. A agravante alegou que os agravados infringiram o contrato de compra e venda ao realizarem obras no imóvel, o que não era permitido pelo contrato, antes da quitação.

No entanto, o tribunal entendeu que não foram preenchidos os requisitos para a concessão da tutela antecipada. A cláusula contratual permitia que eventuais benfeitorias fossem integradas ao imóvel sem direito à retenção e indenização no caso de rescisão do contrato. Além disso, não haviam provas nos autos que demonstrassem a quebra do dever contratual pelos agravados, e as fotografias apresentadas pela agravante indicavam apenas uma adequação do imóvel ao conforto dos adquirentes.

Ainda assim, a parte agravante argumentou que o parágrafo da cláusula contratual proibia expressamente investimentos, modificações e/ou reformas no imóvel até a quitação do contrato. No entanto, o tribunal destacou que o mesmo parágrafo estabelecia a penalidade de perda das benfeitorias em caso de rescisão contratual, sem direito à retenção ou indenização.

Veja-se que *in casu*, há a presença de duas cláusulas contraditórias entre si, mas que na interpretação judicial não seria passível de tutela de urgência, pois ao final com a rescisão a parte agregaria as benfeitorias, prevaleceu o autorregramento nesse caso.

---

<sup>546</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DECISÃO QUE INDEFERIU PLEITO DE URGÊNCIA PARA REINTEGRAÇÃO DO IMÓVEL. INSURGÊNCIA DA AUTORA. ALEGADA OCORRÊNCIA DE QUEBRA CONTRATUAL EM DECORRÊNCIA DA REFORMA EFETUADA NO IMÓVEL. CONTRATO QUE NÃO PREVÊ A RESCISÃO EM CASO DE REFORMA E SIM A PERDA DO INVESTIMENTO EM BENFEITORIAS. REQUISITOS PREVISTOS NO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NÃO VERIFICADOS. PROBABILIDADE DO DIREITO AUSENTE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5013612-76.2020.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Haidée Denise Grin, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 06-05-2021).

Outrossim, no tocante à modificação do imóvel como medida cautelar, diante da mora do comprador, o Tribunal Catarinense também entendeu por manter a tutela deferida em primeira instância<sup>547</sup>. O agravo de instrumento foi interposto contra a decisão que deferiu parcialmente o pedido liminar dos autores, determinando a suspensão das obras realizadas pela ré sobre o terreno objeto da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.

No caso, a recorrente alegou a ausência dos pressupostos autorizadores da medida liminar, destacando não ter sido notificada extrajudicialmente para a purgação da mora e argumentando ter efetuado a quitação das parcelas em atraso, o que demonstraria sua intenção de cumprir o contrato de compra e venda. Além disso, sustenta que a continuação das obras poderia acarretar desvalorização do imóvel. Ocorre que, existia cláusula contratual estipulando data certa para a quitação das parcelas dispensa a notificação para a constituição em mora. Além disso, a medida cautelar visou a preservar o imóvel objeto do contrato, diante do risco de que as obras em andamento inviabilizassem o retorno das partes ao estado anterior em caso de eventual rescisão do pacto.

A decisão asseverou ainda a necessidade para tal pedido de colação de provas visuais, para corroborar a alegação de que as obras poderiam sofrer depreciação, como fotografias evidenciando o perecimento de material de construção ou prejuízo econômico com a paralisação das obras. Destacou-se que a suspensão das construções é uma medida cautelar destinada a preservar a integridade do imóvel, garantindo que sua estrutura original seja mantida até o desfecho da demanda, sem prejuízo para nenhuma das partes litigantes.

---

<sup>547</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DECISÓRIO HOSTILIZADO QUE DEFERIU PARCIALMENTE O PEDIDO LIMINAR DOS AUTORES, DETERMINANDO A SUSPENSÃO DAS OBRAS REALIZADAS PELA RÉ SOBRE O TERRENO LITIGIOSO. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA. ALEGAÇÃO DA AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS AUTORIZADORES DA MEDIDA LIMINAR. RECORRENTE QUE SUSTENTA NÃO TER SIDO NOTIFICADA EXTRAJUDICIALMENTE EM RELAÇÃO À PURGAÇÃO DA MORA. DEPÓSITO JUDICIAL DA PRESTAÇÃO INADIMPLIDA QUE EVIDENCIARIA A INTENÇÃO DO ADIMPLETO DO PACTO DE COMPRA E VENDA. OBRAS REALIZADAS SOBRE A ÁREA OBJETO DO INSTRUMENTO QUE CORRERIAM O RISCO DE DESVALORIZAÇÃO CASO SE MANTIVESSEM INTOCADAS. INSUBSISTÊNCIA. TOGADO SINGULAR QUE DEVIDAMENTE PONTUOU A PRESENÇA DA VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES DOS INSURGIDOS. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES QUE CONTÉM DATA CERTA PARA A QUITAÇÃO DAS PARCELAS. PREVISÃO DO VENCIMENTO DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES NO CASO DE INADIMPLETO DE UMA DELAS POR MAIS DE 60 DIAS. PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO QUE RESTOU TAMBÉM CARACTERIZADO. IMPOSSIBILIDADE OU ALTO CUSTO PARA EVENTUAL DEMOLIÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO CASO DE DETERMINAÇÃO DO RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE MERECE SER MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5006378-72.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Osmar Nunes Júnior, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 18-05-2023).

Nesse diapasão, o poder geral de cautela, para casos de suspensão de obras e modificação do imóvel em litígio, confere ao juiz a autoridade para conceder medidas não previstas de forma específica na legislação processual, além das medidas cautelares típicas. Esse poder é necessário devido à impossibilidade de antecipar todas as situações de risco que podem surgir durante o processo. Ele visa garantir a efetividade da prestação jurisdicional nos casos em que não exista uma medida cautelar típica adequada, funcionando como um complemento ao sistema para evitar que situações desprotegidas pelo legislador permaneçam sem amparo<sup>548</sup>. Lembrando, que a principal característica da tutela cautelar antecedente é sua não satisfatividade, mas assegurar que a decisão final do processo principal seja cumprida e que os direitos sejam efetivamente satisfeitos.

#### 4.10 TUTELA DE EVIDÊNCIA NAS AÇÕES DE RESOLUÇÃO DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E RESILIÇÃO DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

A tutela da evidência, juntamente com a tutela antecipada e cautelar, tem como fundamento amenizar o ônus do tempo, diante da morosidade do processo ordinário, que acarreta atrasos na obtenção da prestação jurisdicional.

Nesse contexto, o direito material influencia a avaliação dos níveis de certeza necessários às questões jurídicas, bem como o peso do tempo, pois, na tutela da evidência a espera da parte é considerada injusta, pois o direito lesado ou prestes a ser lesado é óbvio. É a clareza do direito em questão, em detrimento da verossimilhança<sup>549</sup>.

Com isso, os direitos evidentes são aqueles que podem ser constatados apenas com base na documentação inicial, dispensando a instrução processual, e possuem máxima probabilidade de fato constitutivo do direito, em contraste com a fragilidade da defesa do réu. O termo evidente está associado às pretensões apresentadas em juízo, como o direito líquido e certo que autoriza a concessão da tutela. Essa técnica vai além da probabilidade de certeza do direito alegado e da relação com a demora injustificada do processo.

Assim, buscou-se a aplicação prática da tutela de evidência nas ações de desfazimento de contrato de compra e venda de imóveis e a jurisprudência encontrada refere-se a um agravo de instrumento relacionado à reintegração de posse de imóvel decorrente de contrato de compra e venda com cláusula resolutiva expressa em caso de inadimplemento. O tribunal reconheceu a presença dos requisitos para a concessão da tutela de evidência, considerando o

<sup>548</sup> BEDAQUE, José Roberto dos Santos. Op. cit.

<sup>549</sup> CARACIOLA, Andrea Boari, DELLORE, Luiz. Op. cit.

inadimplemento incontroverso do comprador, que configurou sua mora, permitindo a resolução do contrato e a reintegração de posse em favor do vendedor. Assim, a decisão de deferimento da tutela de evidência foi mantida, demonstrando a aplicação prática dos princípios e requisitos legais pertinentes<sup>550</sup>.

O que se nota com a tutela provisória de evidência é que quando diante de um direito que não compreende contraditório, como no caso do inadimplemento evidenciado. Em vista disso, tal entendimento vem sendo aplicado na prática forense e, quando diverso, em sede de recurso, alguns tribunais têm seguido nesse sentido para ações de resolução desses contratos em caso de inadimplemento<sup>551</sup>.

Nesse tipo de tutela, não ocorre uma simplificação material do processo, ou seja, não há uma limitação na análise das questões essenciais da demanda. Ao contrário das tutelas de urgência cautelar ou de segurança, a concessão da liminar na tutela da evidência resulta de uma análise exaustiva, baseada na própria evidência apresentada. Baseia-se na ideia de que a demonstração dos fatos constitutivos, ao liberar o autor do ônus da prova, tem um impacto na inversão do ônus temporal do processo, permitindo uma resposta judicial mais rápida e eficaz<sup>552</sup>.

Como bem mencionado por Marcus Vinícius Motter Borges, muitos dos pedido liminares, ao invés de terem o fundamento na urgência, podem ser formulados por tutela de evidência, seguindo os incisos I, II e IV, do art. 311, da mesma forma que Fábio Neffa Alcure, inclusive citado por Marcus Vinícius Motter Borges em seu livro<sup>553</sup>, também entende: "preenchidos os requisitos para a concessão da tutela de evidência, o seu deferimento deve-se operar também em favor dos incorporadores, particularmente nas hipóteses em que se busque

---

<sup>550</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CLÁUSULA RESOLUTIVA – CONSTITUIÇÃO EM MORA – TUTELA DEFERIDA. – Ação possessória – Tutela de evidência – Escritura de compra e venda de imóvel com cláusula resolutiva expressa na hipótese de inadimplemento – Inadimplemento incontroverso – Constituição do devedor em mora pelo vencimento da dívida – Artigo 397 do Código Civil: – Presentes os requisitos para a concessão de tutela de evidência, tendo em vista que a inadimplência restou incontroversa, constituindo o devedor em mora e ensejando a resolução do contrato. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2276178-06.2022.8.26.0000; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2023; Data de Registro: 16/02/2023).

<sup>551</sup> Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o requerimento de tutela provisória. Ação de resolução contratual. Incontroverso inadimplemento, pelos agravados, da transação imobiliária firmada com cláusula resolutiva expressa. Possível reintegração dos agravantes na posse do imóvel, sob a rubrica de tutela de evidência (art. 311, inciso IV, do CPC/15). Controvérsias pendentes, de natureza eminentemente patrimonial, que serão dirimidas por ocasião da sentença. Precedente. Decisão reformada, deferida a tutela provisória de evidência. Agravo de instrumento provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2038605-15.2022.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2022; Data de Registro: 26/07/2022).

<sup>552</sup> FUX, Luiz. Op.cit.

<sup>553</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op. cit., 2019, p. 796.

a reintegração de posse dos imóveis ocupados por adquirentes em situação de injustificado inadimplemento, resguardando-se os princípios do contraditório e da ampla defesa<sup>554</sup>.

Outrossim, importa dizer que, no caso da rescisão, essa tem sido vista como um direito potestativo da parte de querer desfazer o contrato por seus motivos, pois a extinção por arrependimento é uma possibilidade que decorre da expressão de vontade das partes envolvidas. O direito ao arrependimento é concedido nas convenções de vontade em que as partes expressamente o preveem. Esta forma de extinção está diretamente relacionada com a forma de manifestação das partes no contrato. Apenas nos acordos de vontade que contemplam essa possibilidade e nos casos em que a manifestação do outro contratante é necessária, o arrependimento pode ser exercido, uma rescisão convencional<sup>555</sup>.

A contar dessa vontade unilateral de desfazer o contrato, assim como desfazer um casamento, o direito de resilir deve ser possível em caráter liminar, as demais questões de cláusula penal, devolução de parcelas e perdas e danos devem ser postergadas pelo juízo, mas a declaração de desfazimento deve ser imediata e até mesmo o retorno do imóvel para comercialização pela empresa. Isso porque, se até o casamento, que é um contrato, já é visto pela jurisprudência<sup>556</sup> no seu direito potestativo e ter desfeito o vínculo e emitida a certidão com averbação de divórcio com postergada partilha de bens, o mesmo deveria seguir aos casos de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis.

É o que se extrai do deferimento por tutela de evidência com base na declaração da vontade, suficiente para celeridade do processo:

No pedido de decretação do divórcio em sede de tutela de evidência, a declaração de vontade de um dos cônjuges é suficiente e a defesa contra o pedido possui apenas caráter protelatório, autorizando-se a antecipação da tutela. 4. O deferimento liminar do divórcio privilegia a celeridade do processo e prestigia a autonomia da vontade nas relações intersubjetivas. 5. O artigo 300, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, desautoriza o deferimento do pedido, em sede de antecipação da tutela, de alienação do patrimônio comum do casal antes de realizada a partilha, ainda que

<sup>554</sup> ALCURE. Fábio Neffa. A tutela de evidência aplicada de distratos in: VITALE, Olivar (Coord) **Lei dos distratos: Lei 13.786/18**. São Paulo: Quarter Latin, 2019. p. 162-163.

<sup>555</sup> TEPEDINO, Gustavo. Op.cit.

<sup>556</sup> “Decisão que decretou o divórcio. Inconformismo da autora. Pedido incontroverso e, de qualquer modo, direito potestativo. Decisão parcial de mérito. Ausência de fundamentação legal a justificar aguardar para decidir o divórcio em conjunto com outros pedidos. Há outros instrumentos aptos à proteção patrimonial buscada pela autora que não a manutenção de indesejado casamento. Recurso não provido” (TJSP. Agravo de Instrumento n. 2260639-05.2019.8.26.0000. Relator Piva Rodrigues. 9ª Câmara de Direito Privado. Julgamento em 25/08/2020), e ainda, AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DIVÓRCIO LITIGIOSO. INSURGÊNCIA DO AUTOR EM FACE DO INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE TUTELA DE EVIDÊNCIA. PLEITO DE DECRETAÇÃO LIMINAR DO DIVÓRCIO. POSSIBILIDADE. DIREITO POTESTATIVO. OBSERVÂNCIA DO ART. 226, § 6º, DA CF. INÉRCIA DA RÉ EM APRESENTAR CONTRARRAZÕES RECURSAIS E MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL AO DIVÓRCIO EM SEDE DE CONTESTAÇÃO NA ORIGEM. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 11ª C.Cível - 0007942-33.2021.8.16.0000 - Araucária - Rel.: Juíza de Direito Substituto em Segundo Grau Luciane do Rocio Custódio Ludovico - J. 12.07.2021).

ocorra o respectivo depósito judicial do produto da venda, em razão da irreversibilidade da medida. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido<sup>557</sup>.

O mesmo segue à resolução por inexecução involuntária que ocorre quando há descumprimento contratual devido a eventos externos à vontade das partes envolvidas. Isso pode acontecer em casos de impossibilidade de cumprimento devido a um caso fortuito (evento totalmente imprevisível) ou de força maior (evento previsível, mas inevitável). O direito à resolução por inadimplemento, conforme estabelecido no art. 475 do Código Civil, não está condicionado à previsão em cláusula extraída do contrato. Esse direito pode ser exercido sempre que houver um descumprimento contratual culposos, associado à impossibilidade da prestação ou à perda do interesse útil do credor<sup>558</sup>.

Uma ação de rescisão contratual ajuizada pelo adquirente de um imóvel que não tem mais interesse na continuidade do negócio, o qual foi realizado por meio de compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária. A tutela de urgência antecipada foi deferida para autorizar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e proibir a ré de proceder à negativação do nome do autor. Nesse caso, o tribunal reconheceu o direito potestativo do adquirente de encerrar a relação contratual, identificou como um direito evidente da parte de desfazer o negócio, considerou que não houve configuração de mora, aplicou as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor ao caso e Súmula nº 1 do TJSP<sup>559</sup>.

O entendimento de que, mesmo diante do inadimplemento do comprador, este tem o direito de pleitear a dissolução do contrato e a devolução das parcelas pagas, com o desconto de um percentual para cobrir perdas, danos e despesas administrativas. Essa interpretação se justifica pelo fato de que, se o comprador não tem condições de efetuar o pagamento, a manutenção da exigibilidade do preço das parcelas vencidas e a serem devolvidas não parece razoável, mesmo que não seja integralmente, embora analisada sob o crivo da tutela de urgência nada mais é que uma tutela de evidência<sup>560</sup>.

---

<sup>557</sup> TJDF - Acórdão 1344568, 07057685920218070000, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 27/5/2021, publicado no DJE: 15/6/2021.: Sem Página Cadastrada.

<sup>558</sup> TEPEDINO, Gustavo. Op. cit.

<sup>559</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2230982-76.2023.8.26.0000; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 23/01/2024; Data de Registro: 24/01/2024.

<sup>560</sup> CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de rescisão contratual - Compra e venda de imóvel - Ressarcimento de valores pagos - Deferimento de tutela de evidência, para o fim de impor à requerida a obrigação de restituir 70% das quantias pagas pelo adquirente, no prazo de 15 dias, sob pena de multa de 20% - Depósito do valor principal realizado a destempo pela executada e sem contemplar a multa - Cumprimento de sentença que versa sobre a dívida total, e não apenas sobre a multa - Incidência, ademais, das sanções previstas no art. 523, § 1º, do CPC - Precedente do C. STJ - Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2256597-10.2019.8.26.0000; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2021; Data de Registro: 20/04/2021).

Ainda assim, a jurisprudência e os aplicadores do direito parecem tímidos nesse sentido do pedido de declarar desfeito em o contrato por via da evidência, embora entendam possível a rescisão e resolução, pelo inadimplemento, em sede liminar pela urgência, com verificação dos requisitos do perigo de dano e risco ao resultado útil do processo. O que se nota, é que se aplica o princípio da fungibilidade entre as tutelas, dispensando considerar os requisitos para concessão, por trata-se de direito potestativo não havendo necessidade de contraditório e oposição, pois incontroverso<sup>561</sup>.

A tutela da evidência é uma ferramenta que permite antecipar o direito, evitando que o réu se beneficie do tempo do processo em detrimento do autor<sup>562</sup>. Ao se basear na técnica da reserva da cognição da defesa de mérito indireta infundada, ela responde ao princípio de que o tempo do processo deve ser usado contra a parte que necessita de instrução para provar suas alegações. Em outras palavras, quando os fatos constitutivos são incontestáveis e o réu apresenta uma defesa de mérito indireta infundada que demanda um processo instrutivo demorado, é justo que o réu suporte o tempo necessário para essa instrução. Por isso, a tutela da evidência proporciona uma distribuição equitativa do tempo do processo, impedindo que a aceleração da execução seja vista como um privilégio atribuído a uma determinada posição social em detrimento de outra<sup>563</sup>.

O objetivo é proteger o próprio direito que é evidente, conforme estabelecido nas hipóteses previstas em lei, permitindo que o juiz o conceda de imediato. Nesse tipo de tutela, não se trata de uma medida cautelar, mas sim de uma proteção ao processo em si, não ao direito em questão. Embora não se fale em evidência do direito para justificar a cautela do processo, é permitida a aplicação do princípio da fungibilidade entre a tutela da evidência e a tutela de urgência<sup>564</sup>. Assim, o juiz pode deferir a medida, utilizando seu poder geral de

---

<sup>561</sup> Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre particulares. Decisão interlocutória que deferira o pleito de tutela antecipada a fim de reintegrar os promitentes-vendedores na posse do imóvel compromissado. Incontroverso inadimplemento dos promitentes-compradores. Notificação extrajudicial para purgação da mora não atendida. Mandado de reintegração de posse cumprido no mesmo dia da distribuição do agravo. Ausência de evidências de conduta contratual abusiva por parte dos promitentes-vendedores. Tutela antecipada mantida. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2207228-52.2016.8.26.0000; Relator: Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2017; Data de Registro: 25/04/2017).

<sup>562</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA DE EVIDÊNCIA PARA REINTEGRAR O ALIENANTE NA POSSE DO BEM INDEFERIDA. RECURSO DO AUTOR. TUTELA DA EVIDÊNCIA. POSSIBILIDADE DE DECISÃO LIMINAR NAS HIPÓTESES DOS INCISOS II E III DO ART. 311 DO CPC, CONFORME PARÁGRAFO ÚNICO DO MESMO DISPOSITIVO. CASO DOS AUTOS QUE NÃO SE AMOLDA ÀS REFERIDAS HIPÓTESES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5069946-62.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Sebastião César Evangelista, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 26-10-2023).

<sup>563</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit.

<sup>564</sup> MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. Op.cit.

cautela, caso o requerente solicite a antecipação de tutela com base na urgência, mesmo que essa urgência não seja demonstrada, desde que o caso se enquadre nas hipóteses previstas em lei para a tutela da evidência.

#### 4.11 ANÁLISE, APLICABILIDADE E HARMONIA

No âmbito das tutelas provisórias, aquelas dotada de provisoriedade, busca assegurar a efetividade da decisão final e mitigar os riscos decorrentes da demora processual, se entendeu de maior relevância aquelas apresentadas: tutela de urgência para restituição imediata dos valores pagos, suspensão das parcelas vincendas, não cadastro no rol de mau pagadores, reintegração da posse, liberação da comercialização da unidade, alteração de índice estabelecido no contrato, averbação premonitória na matrícula, direito de preferência e impedimento de modificação no imóvel litigioso são medidas mais requeridas em ações de resolução, rescisão e resilição de contratos de compra e venda de imóveis, bem como, a tutela de evidência.

Em primeiro, faz-se uma análise das tutelas de urgência apresentadas o qual a função reside em neutralizar os potenciais obstáculos que poderiam acarretar perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, decorrentes da própria duração ordinária do devido processo judicial, no contexto do poder geral de cautela conferido ao magistrado.

Da tutela de urgência para restituição imediata dos valores pagos, identificou-se semelhanças no deferimento da medida, quais sejam: i) a existência de um parcelamento do preço do imóvel, com estipulação de prazo específico, e prestações sucessivas e periódicas; ii) desistência e perda de interesse em continuar com o contrato de compra e venda de imóveis expressa da parte compradora; iii) relação de consumo; e, iv) afastamento de qualquer cláusula de retenção de valores desproporcionais com o equilíbrio contratual.

Nesse contexto, a tutela de urgência adotada para tal pedido é a antecipada de caráter antecedente. Em maioria, a técnica antecipatória aplicada concedeu integralmente e o juiz assumiu posição preliminar sobre o mérito da causa antes da conclusão do processo, pois, amparado por súmula, legislação consumerista e lei do distrato.

Seguindo a mesma lógica, a tutela de urgência para a suspensão das parcelas vincendas, está fortemente associada à solicitação de não inclusão do nome do comprador em cadastros de inadimplentes, tem como objetivo principal evitar prejuízos imediatos. Nesse caso, mesmo inadimplente, o comprador pode requerer sob medida de urgência antecipada desde que: i) o parcelamento do preço do imóvel, seja certo; ii) haja prestações sucessivas e

periódicas vincendas; iii) comprovação de hipossuficiência para suportar as parcelas; iv) interesse expresso no distrato, ou ainda, paralização da obra por parte da construtora; e, v) relação de consumo.

Nesse cenário, a concessão dessa tutela de urgência está diretamente ligada ao perigo iminente de dano, como inclusão em cadastros de inadimplentes, impactando o potencial de crédito do comprador, caracterizando um risco significativo e irreparável.

O mesmo socorre à tutela de urgência de não cadastro no rol de maus pagadores. A inscrição no cadastro de inadimplentes é utilizada pelo credor como uma medida de forçar o cumprimento do contrato quando o atraso no cumprimento da obrigação pode gerar conflitos entre o direito do devedor de purgar a mora e o direito do credor de resolver o contrato, sendo necessário considerar a função econômico-social das partes envolvidas.

O interessante da coletânea de jurisprudência feita foi o destaque ao lapso temporal da dívida considerado quando o inadimplente estava na posse do bem e se furtava de pagar aluguel, bem como, devolver o imóvel ao vendedor, assim, frustrado o perigo da demora e conduzido à cognição exauriente. O que desponta é o inadimplemento em sua relevância significativa quando compromete a satisfação econômica das partes e inviabiliza a realização da finalidade prática do contrato. Para tanto, ao avaliar a gravidade do descumprimento, o juiz considera o desequilíbrio contratual, a natureza da obrigação violada e o comportamento das partes.

No tocante à tutela de urgência para reintegração da posse observou-se: i) inadimplemento do pagamento preço do imóvel; ii) propriedade do imóvel em nome do vendedor (domínio); iii) prévia resolução ou rescisão do contrato, mesmo na presença de cláusula resolutória expressa; e, iv) pré-existência de notificação extrajudicial.

O que se observou desse pedido de tutela de urgência é que a possibilidade de deferimento do pedido se dá após o contraditório, na modalidade de tutela incidental. As tutelas de caráter antecipado para reintegrar na posse o vendedor ocorreram quando a parte compradora ingressou com pedido de rescisão, restituição imediata dos valores pagos, suspensão das parcelas vincendas e liberação da comercialização da unidade. Ou seja, a tutela de urgência para reintegração de posse é possível após a concordância de desfazer o contrato por parte do outro contratante, pois é necessário o prévio desfazimento do contrato para justificar a retomada da posse.

Nesse passo, é a tutela de urgência para liberação da comercialização da unidade, embora tenha entendimento contrário, que o retorno do imóvel à loteadora será uma consequência da resolução, ainda assim, entende-se que é possível a tutela de urgência

antecipada incidental. Visto que há a possibilidade de solicitar a tutela provisória de urgência em diferentes momentos do processo, desde que presentes os requisitos necessários e demonstrado o compromisso do sistema com o acesso à justiça e o devido processo legal. Seja ela antecipada ou cautelar, não deve ser privada da possibilidade de ser concedida antes da manifestação da parte contrária, desde que haja motivos suficientes para acreditar que a demora na decisão prejudicará a efetiva proteção do direito em questão.

Quanto à tutela de alteração de índice estabelecido no contrato, vislumbrou-se apenas na modalidade de tutela de urgência antecipada, visto que dispensaria contraditório ou até mesmo manifestação da parte em aceitar, podendo ser vista de ofício pelo juízo, demonstrada da seguinte forma: i) impossibilidade de cumprimento da prestação continuada sob o índice anteriormente acordado; ii) desequilíbrio evidente ou evento imprevisível; iii) onerosidade excessiva; e, iv) variação desproporcional dos índices e presença de índice mais favorável.

Com isso, e nessas situações, é possível buscar a resolução do contrato devido à onerosidade excessiva ou à impossibilidade superveniente. A resolução por onerosidade excessiva não anula o contrato, mas o rescinde, sendo necessário que o Judiciário reconheça essa resolução. Essa resolução é possível em contratos contínuos ou de trato sucessivo, nos quais ocorre uma mudança radical nas bases do negócio após o início da relação contratual. Essa medida é essencial para garantir a justiça e equidade nas relações contratuais, adaptando-se às particularidades de cada situação.

Acerca da tutela de urgência de averbação premonitória na matrícula, identificou-se a possibilidade prática de deferimento nos casos em que: i) não tenha ocorrido na matrícula prenotação do compromisso de compra e venda de imóveis; ii) restou comprovada a dilapidação do patrimônio por parte da compradora; iii) o imóvel não está no domínio de terceiros de boa-fé (propriedade); e, iv) inadimplência do comprador após transferência da unidade entregue em dação em pagamento como parte de pagamento do imóvel sob litígio.

Essa medida, ao conferir publicidade na matrícula do imóvel, afasta futuras alegações de boa-fé por parte do terceiro que adquirir o imóvel, bem como garante a efetividade do processo, tornando a existência da ação pública a terceiros, principalmente quando há risco de dilapidação patrimonial por parte dos requeridos.

Para tanto, entende-se, ainda que diante da fungibilidade das tutelas, a tutela a ser melhor aplicada ao pedido de averbação premonitória é a tutela de urgência cautelar de caráter antecedente cujo objetivo é evitar a depreciação do valor dos bens envolvidos no litígio, bem como impedir a perda desses bens. Com caráter instrumental, a tutela de urgência

cautelar antecedente visa garantir o uso oportuno de um direito que ainda será reconhecido ou satisfeito por meio de outra atuação jurisdicional.

Por sua vez, a tutela de urgência para garantir o direito de preferência não encontra muito prestígio na sua modalidade antecipada, isso porque, a jurisprudência entende que há a necessidade de dilação probatória. Não apenas isso, o código não prevê um mecanismo específico para lidar com o descumprimento do direito de preferência, deixando essa questão para doutrina, que pouco discute sobre o tema, por tratar-se de casos muito isolados. Ainda assim, entende possível tal tutela na modalidade de tutela de urgência incidental, até mesmo de tutela de evidência, após melhor carreado os autos com provas para identificação do descumprimento do direito à preferência da aquisição do imóvel.

A última tutela de urgência vislumbrada nesse estudo, trata-se de impedimento de modificação no imóvel litigioso. Para concessão dessa tutela, da leitura das decisões, identificou-se: i) existência de cláusula contratual de impedimento de benfeitorias; ii) contrato não cumprido na integralidade; e, iii) inadimplemento do comprador.

Dessa vista, a tutela a ser adotada é tutela de urgência cautelar, para impedimento até uma decisão definitiva pelo magistrado quanto à resolução do contrato à garantia da efetividade do processo, assegurando assim a conservação de bens ou a produção de provas.

A tutela da evidência, aliada às tutelas antecipada e cautelar, visa reduzir o ônus do tempo, decorrente da lentidão dos processos imobiliários dessa natureza. Nesse ponto, observa-se que é o direito material influenciando fortemente a avaliação dos níveis de certeza necessários às questões jurídicas, priorizando a clareza do direito sobre a verossimilhança.

Quanto a isso, a demonstração do direito deve estar pautada: i) inadimplemento incontroverso do réu; ii) evidente direito potestativo da parte em resilir o contrato; e, iii) inadimplemento do comprador.

A tutela da evidência protege o próprio processo, permitindo que o juiz conceda o direito de imediato quando este é evidente, sem necessidade de uma medida cautelar específica.

#### 4.12 TUTELA PROVISÓRIA INSERIDA NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMO NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL

Ao visualizar um cenário jurídico que revela a morosidade na tramitação dos processos, diante da grande demanda processual, bem como, as altas custas suportadas pelos litigantes, a instabilidade das decisões judiciais e o abarrotamento dos Tribunais Superiores,

encontra-se uma preocupação com o acesso à justiça, a eficácia da prestação jurisdicional e a solução alternativa de litígios.

Embora diversos dispositivos do Código de Processo Civil de 2015 abarquem as chamadas convenções procedimentais, o legislador formulou o art. 190 como opção conferida às partes de modificar e regular o procedimento, adequando-o ao caso concreto.

Analisa-se o negócio processual, acordo de interessados, enquanto mecanismo de conformação de procedimento, onde se busca, atender aos interesses comuns dos agentes econômicos, e, se pode ou não servir de incentivo às trocas e de limitador de fatores que as impedem. O que se acredita é que a convenção das partes e o autorregramento da vontade, com predominância nos negócios jurídicos processuais, tem intuito de melhor conferir alternativas procedimentais aos agentes, inclusive, antecipadamente a um potencial litígio, na perspectiva da Análise Econômica do Direito como forma de mecanismos de incentivo para os comportamentos individuais, uma vez que as partes assumem obrigações e regulam o procedimento, visando um desestímulo à litigância, pois partida da tomada de decisão dos agentes econômicos nas trocas de mercado<sup>565</sup>.

Cândido Dinamarco afirma não ser possível considerar a existência de negócios jurídicos processuais, pois os efeitos dos atos processuais resultariam sempre da lei e não da vontade. Para o doutrinador, os negócios jurídicos gerariam efeitos que as partes querem, o que é inviável no processo, pois a lei estabelece as consequências dos atos praticados no processo, sem conferir qualquer margem de intervenção às partes<sup>566</sup>.

Do mesmo modo, outra doutrina também entende que não existem negócios jurídicos processuais, pois os efeitos acerca de atos de vontade possíveis do processo já estão tabelados na legislação<sup>567</sup>. A negativa a respeito da existência de negócios jurídicos processuais enfatiza o fundamento de que as situações processuais não decorrem de vontade de qualquer dos sujeitos do processo, mas de expressas previsões normativas, desse modo, atos processuais não seriam ajustáveis pois já estariam positivados.

Sob uma perspectiva de tipicidade ou não dos negócios jurídicos processuais, apesar da divergência doutrinária a respeito da admissão de negócio jurídico processuais, como já dito, o Código de Processo Civil de 1973 consagrava de forma expressa, pelo disposto no art. 158 que dizem ser “os atos das partes, consistentes em declarações unilaterais ou bilaterais de

---

<sup>565</sup> GODINHO, Robson Renault. **Negócios jurídicos processuais sobre o ônus da prova no Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>566</sup> DINAMARCO, Cândido R. **Instituições do direito processual civil**: volume I. 8 ed., rev. e atual. segundo o Novo Código de Processo Civil – São Paulo: Malheiros, 2016.

<sup>567</sup> MITIDIERO, Daniel. Processo Justo, Colaboração e Ônus da Prova. **Rev. TST**, Brasília, vol. 78, no 1, jan/mar 2012.

vontade, produzem imediatamente a constituição, a modificação ou a extinção de direitos processuais”, portanto, os negócios jurídicos atípicos já estavam autorizados<sup>568</sup>.

Ainda assim, a lei ampliou consideravelmente a possibilidade de disposição das partes em matéria processual perante à jurisdição estatal, a partir do momento que passou a reconhecer e conceder às partes “mudanças no procedimento” organizando-o de acordo com “especificidades da causa” e autorizando a convenção sobre “ônus, poderes, faculdade e deveres processuais, antes ou durante o processo”<sup>569</sup>.

Mas da insegurança criada na doutrina e no dia a dia forense pela implantação do art. 190 do CPC15, cabe ao intérprete a limitação de tal novidade processual. Embora seja inviável às partes convencionar sobre o exercício do juiz, ainda que a lei preveja a negociação das suas posições processuais na lide, “em nenhuma hipótese o acordo poderá ter como objeto uma posição jurídica, independentemente de qual seja ela”<sup>570</sup>.

Essa questão de definição do escopo dos negócios jurídicos processuais é que promete amplo debate nos próximos anos no contexto da processualística civil, tendo em vista que o artigo redigido de forma deliberadamente genérica, visando estabelecer uma cláusula geral de atipicidade para tais negócios jurídicos<sup>571</sup>.

Leonardo Grego:

[...]como destinatárias da prestação jurisdicional, têm também interesse em influir na atividade - meio e, em certas circunstâncias, estão mais habilitadas do que o próprio julgador a adotar decisões sobre os seus rumos e a ditar providências em harmonia com os objetos publicísticos do processo, consistentes em assegurar a paz social e a própria manutenção da ordem pública.<sup>572</sup>

Ocorre que, com debate acerca da existência ou não dos negócios jurídicos processuais “o novo Código deve ser lido com novos olhos, já que não há como caminhar para frente mirando-se o retrovisor”<sup>573</sup>.

Para a celebração de negócios jurídicos, que não os processuais, já estão presentes no Código Civil de 2002, em uma semântica liberal, porém ainda assim é necessário levar em consideração os pressupostos subjetivos e objetivos. No tocante aos pressupostos objetivos é importante destacar a personalidade jurídica e capacidade para o exercício de direitos do sujeito. Para os negócios processuais, essa capacidade do sujeito de ser parte e de estar em

<sup>568</sup> CABRAL, Antônio do Passo; NOGUEIRA, Pedro Henrique. Op.cit.

<sup>569</sup> CABRAL, Antônio do Passo; NOGUEIRA, Pedro Henrique. Op.cit.

<sup>570</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016, p. 306.

<sup>571</sup> REDONDO, Bruno Garcia. Op.cit.

<sup>572</sup> GRECO, Leonardo. **Instituições de processo civil**, volume 1. 5ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2015

<sup>573</sup> REDONDO, Bruno Garcia. Op.cit., p. 13.

juízo (art. 70 do CPC15), põe-se como pressupostos subjetivos, havendo assim, uma correspondência com o plano material do direito preterido<sup>574</sup>.

Para compreensão do presente estudo, não se abordará distinção entre os negócios jurídicos de atos unilaterais e bilaterais, visto que os unilaterais são a expressão da vontade de um único sujeito, que unilateralmente dispõe de alguma posição jurídica processual de que era titular e exerce sua vontade em uma via de mão única gerando consequências no processo, apenas tratar-se-á de negócios jurídicos de atos bilaterais. Esse ajuste de vontade de dois ou mais sujeitos, que coordenadamente dispõem sobre suas respectivas posições processuais, são também chamados de convenções processuais.

No tocante ao negócio jurídico processual bilateral compreendido pelo art. 190 do CPC15: as posições processuais das partes e o procedimento são objetos díspares e autônomos, de forma que a convenção procedimental celebrada entre as partes pode recair sobre apenas um deles ou ambos.

Com isso, é pertinente examinar os limites dos acordos processuais relacionados às medidas de urgência<sup>575</sup>.

Além disso, é válida a estipulação destinada a ampliar as circunstâncias em que se permite a estabilização, visando incluir, por exemplo, a tutela da evidência e a tutela antecipada concedida incidentalmente, ou até mesmo no sentido de renúncia ao direito de propor demanda autônoma, a fim de que se obtenha a coisa julgada de imediato<sup>576</sup>.

---

<sup>574</sup> TALAMINI, Eduardo. **Um processo pra chamar de seu: nota sobre os negócios jurídicos processuais**. Informativo Justen, Pereira, Oliveira e Talimini. Curitiba, n.104, outubro de 2015. Disponível em: <<http://www.justen.com.br/pdfs/IE104/Eduardo-um%20processo-pra-chamar.pdf>> Acesso em: 10 de fevereiro de 2022.

<sup>575</sup> “É lícita, primeiramente, a renúncia (unilateral ou bilateral) à própria tutela provisória, seja ela da evidência ou de urgência (antecipada ou cautelar, antecedente ou incidental). Afinal, nada impede que a(s) parte(s) abra(m) mão de direitos que são a ela(s) assegurados. Também é lícita convenção destinada a ampliar as hipóteses em que se admite a estabilização, a fim de englobar, v.g., a tutela da evidência e a tutela antecipada deferida incidentalmente”. (REDONDO, Bruno Garcia. Op.cit., p. 13).

<sup>576</sup> REDONDO, Bruno Garcia. Op.cit.

Esse posicionamento doutrinário, diverge do jurisprudencial<sup>577</sup>, quando a “Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que, no negócio jurídico processual, não é possível às partes convencionar sobre ato processual regido por norma de ordem pública, cuja aplicação é obrigatória”<sup>578</sup> e que a liberdade negocial será sempre condicionada às limitações impostas pelo Estado Democrático de Direito. Assim entendeu, por declarar nula uma convenção estabelecida em contrato de compra e venda, pois, conforme o acordo entre as partes, a credora estaria habilitada a solicitar judicialmente o bloqueio dos ativos financeiros da parte devedora de forma liminar, sem dar oportunidade de manifestação e sem a necessidade de oferecimento de garantia.

O que se nota, é que o entendimento quanto à modalidade de solicitação de providências judiciais para constrição do patrimônio do devedor – especialmente de forma liminar – interferiria na prerrogativa do magistrado em exercer o poder geral de cautela, uma vez que a concessão de tutela provisória de urgência, antes mesmo da citação do executado, é uma atribuição exclusiva do juiz, tornando, portanto, inadmissível qualquer convenção privada sobre o assunto.

Nada obstante, “o negócio jurídico processual não se sujeita a um juízo de conveniência pelo juiz, que fará apenas a verificação de sua legalidade, pronunciando-se nos casos de nulidade ou de inserção abusiva em contrato de adesão ou ainda quando alguma parte se encontrar em manifesta situação de vulnerabilidade” (extraí-se do voto), de modo

---

<sup>577</sup>RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. LIBERDADE NEGOCIAL CONDICIONADA AOS FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS. CPC/2015. NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL. FLEXIBILIZAÇÃO DO RITO PROCEDIMENTAL. REQUISITOS E LIMITES. IMPOSSIBILIDADE DE DISPOSIÇÃO SOBRE AS FUNÇÕES DESEMPENHADAS PELO JUIZ. 1. A liberdade negocial deriva do princípio constitucional da liberdade individual e da livre iniciativa, fundamento da República, e, como toda garantia constitucional, estará sempre condicionada ao respeito à dignidade humana e sujeita às limitações impostas pelo Estado Democrático de Direito, estruturado para assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais e a Justiça. 2. O CPC/2015 formalizou a adoção da teoria dos negócios jurídicos processuais, conferindo flexibilização procedimental ao processo, com vistas à promoção efetiva do direito material discutido. Apesar de essencialmente constituído pelo autorregramento das vontades particulares, o negócio jurídico processual atua no exercício do múnus público da jurisdição. 3. São requisitos do negócio jurídico processual: a) versar a causa sobre direitos que admitam autocomposição; b) serem partes plenamente capazes; c) limitar-se aos ônus, poderes, faculdades e deveres processuais das partes; d) tratar de situação jurídica individualizada e concreta. 4. O negócio jurídico processual não se sujeita a um juízo de conveniência pelo juiz, que fará apenas a verificação de sua legalidade, pronunciando-se nos casos de nulidade ou de inserção abusiva em contrato de adesão ou ainda quando alguma parte se encontrar em manifesta situação de vulnerabilidade. 5. A modificação do procedimento convencionalizada entre as partes por meio do negócio jurídico sujeita-se a limites, dentre os quais ressaí o requisito negativo de não dispor sobre a situação jurídica do magistrado. As funções desempenhadas pelo juiz no processo são inerentes ao exercício da jurisdição e à garantia do devido processo legal, sendo vedado às partes sobre elas dispor. 6. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.810.444/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 28/4/2021.).

<sup>578</sup> Supremo Tribunal de Justiça [STJ]. (2021, 25 de fevereiro). Negócio jurídico processual não pode dispor sobre ato regido por norma de ordem pública. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/25022021-Negocio-juridico-processual-nao-pode-dispor-sobre-ato-regido-por-norma-de-ordem-publica.aspx>. Acesso em: 28.02.2024.

que, não havendo abuso ou ilegalidade dá-se um grande passo ao reconhecimento da existência e respeito ao autorregramento da vontade.

Sem dúvidas, a maior preocupação é a busca de um equilíbrio entre a autonomia particular e a conformação das regras processuais, entre a autonomia privada e a dimensão pública do processo, a fim de não tornar ineficaz a justa composição do litígio.

Assim, a autocomposição – acordo entre as partes - é uma das formas de exercício do poder de autorregramento, bem como da autonomia privada<sup>579</sup>. Outrossim, o princípio do contraditório no âmbito da cooperação também demonstra claramente a valorização da vontade no processo. Não é por acaso que a doutrina costuma relacioná-la ao fenômeno da “contratualização” do processo<sup>580</sup>.

Em uma análise do princípio do autorregramento da vontade, há um forte estímulo à autocomposição no Código de Processo Civil de 2015, pois diversos dispositivos prestigiam essa autonomia privada. Além do art. 190, é possível verificar os arts. 165 a 175 regulando a mediação e a conciliação; os arts. 334 a 695 compilando a tentativa de autocomposição como ato anterior à defesa do réu; e, o art. 515, §2º permitindo, no acordo judicial, a inclusão de matéria estranha ao objeto litigioso do processo<sup>581</sup>. Para tanto, a autocomposição das partes deve ser entendida como um conjunto de técnicas por intermédio das quais as partes podem solucionar o litígio controvertido entre si estabelecida sem que exista a prolação de uma decisão judicial de accertamento de direitos.

O “reflexo da constatação do sujeito envolvido no litígio, de que ele não tem razão, total ou parcialmente, naquilo em que vinha pretendendo”<sup>582</sup>, subentende-se que toda vez que alguém verificasse estar em posição inferior no conflito optaria por uma composição com o adversário. Sendo assim, nem sempre a autocomposição é meio de um ato de renúncia a pretensões e direitos, mas uma cautela na solução do litígio.

Portanto, tem-se a convenção entre as partes, um diálogo entre as partes e juiz, ao considerar a possibilidade de adequação do procedimento mediante as regras abertas, dentro dos limites constitucionais reconhecidos, onde as partes podem estipular mudanças no procedimento. Sugere-se que esses acordos sejam realizados em processos que admitam autocomposição<sup>583</sup>.

<sup>579</sup> GODINHO, Robson Renault. Op.cit.

<sup>580</sup> CABRAL, Antônio do Passo; NOGUEIRA, Pedro Henrique. Op. cit.

<sup>581</sup> HATOUM, Nida Saleh. BELLINETTI, Luiz Fernando. Fundamentos principiológicos dos negócios jurídicos processuais previstos no art. 190 do CPC/2015. *Revista do Direito Público*, Londrina, v. 12, n. 3, p.242-278, dez. 2017.

<sup>582</sup> TALAMINI, Eduardo. Op.cit., p. 4.

<sup>583</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. *Novo Código de Processo Civil Comentado*/ Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhard. Daniel Mitidiero - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

Em relação a tal aspecto, os acordos “pré-processuais, convencionados antes da propositura da ação, ou processuais, convencionados ao longo do processo [...] praticado fora da sede do juízo deve ser dado ao conhecimento do juiz imediatamente, inclusive para efeitos de controle de validade”<sup>584</sup>.

Não é exagero afirmar que a autonomia das partes constitui um tema central na codificação processual civil. Nem mesmo preocupante demais contestar que as convenções sobre o direito probatório e sobre tutelas provisórias encerram todo o simbolismo ideológico-cultural<sup>585</sup>, de tal modo que devem-se levantar doutrinas para a verificação efetiva desse impacto sob a ótica da análise econômica do direito.

Com isso, e pelo já mencionado anteriormente, o Código Civil brasileiro, em seu artigo 474, estabelece que a cláusula resolutive expressa se opera de pleno direito, enquanto a cláusula resolutive tácita requer interpelação judicial. O que se extrai que os contratantes têm a liberdade de pactuar a possibilidade de resolução do negócio caso seus objetivos não sejam alcançados, incluindo uma cláusula na redação do compromisso que estabeleça as condições para a não realização dos objetivos, bem como o procedimento para encerrar o negócio<sup>586</sup>.

Nesse sentido, há possibilidade das partes, no próprio compromisso firmado, pactuarem negócios jurídicos processuais, ou seja, regulamentarem dentro dos limites legais, como será eventual processo em que o contrato seja discutido, até mesmo sobre a tutela provisória inserida na cláusula resolutive expressa, como será conduzido liminarmente um eventual processo em que o contrato seja discutido.

---

<sup>584</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Op.cit., p. 244.

<sup>585</sup> GODINHO, Robson Renault. Op.cit.

<sup>586</sup> VITALE, Olivar. Resolução extrajudicial de compromisso de compra e venda de imóvel objeto de incorporação imobiliária. In: **Tutela jurisdicional dos direitos reais e da posse**. Salvador, JusPODIVM, 2020.

## 5 CONCLUSÃO

O presente trabalho procurou analisar a operacionalização das tutelas provisórias nas ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis. Verificou então a ocorrência de algumas tutelas provisórias atreladas a essas ações, quais sejam: tutela de urgência para restituição imediata dos valores pagos, suspensão das parcelas vincendas, não cadastro no rol de mau pagadores, reintegração da posse, liberação da comercialização da unidade, alteração de índice estabelecido no contrato, averbação premonitória na matrícula, direito de preferência e impedimento de modificação no imóvel litigioso são medidas frequentemente requeridas em ações de resolução, rescisão e resilição de contratos de compra e venda de imóveis, bem como, a tutela de evidência.

Acerca disso, identificou-se dois pontos, ou uma atitude tímida dos operadores do direito em utilizar da técnica provisória para as referidas ações, ou as tutelas provisórias deferidas ou indeferidas se mantiveram na primeira instância. Para uma investigação mais aprofundada caberia um estudo empírico com levantamento de dados nos tribunais nacionais isoladamente, o que não foi o objetivo desse trabalho em exaurir.

Outrossim, a exigência pela celeridade imposta pelo próprio sistema em virtude de direitos fundamentais, reluziu em alguns casos levados à segunda instância, do qual se analisou nos tópicos por nomes da tutela perseguida.

O que se vislumbrou é a associação entre morosidade e os custos do processo judicial dessas ações imobiliárias, especialmente durante a fase de produção de provas, juntamente com o alto grau de incerteza e discricionariedade na determinação das indenizações devidas, destacando os desafios enfrentados na busca pela reparação integral dos danos. Na prática, ao garantir essa reparação completa viu-se uma tarefa complexa e arriscada. Situações como o atraso na conclusão de uma obra por parte da incorporadora/construtora, o não pagamento pontual das prestações por parte do promitente-comprador, imissão da posse e inadimplemento posterior pelo comprador, pleito de reintegração da posse pelo vendedor, desistência e arrependimento da compra do imóvel, muitas vezes se estendem por anos em um sistema judiciário sobrecarregado.

Diante disso e do aprimoramento das técnicas antecipatórias, proporcionaram ao jurisdicionado a possibilidade de uma decisão proferida com base em uma análise sumária ou não exaustiva, ou seja, sem aprofundado debate sobre o objeto da decisão.

No tocante à exigência de caução à essas ações, por ser uma decisão discricionária do juiz, não restou vislumbrada com frequência nem como requisito obrigatório para deferimento

da medida liminar. Nesse ponto, entendeu-se que a expressão “conforme o caso”, mencionada no § 1º do artigo 300, pode ser interpretada como uma opção de exigir ou não a caução, e que essa regra da exigência de caução não é absoluta, assim, vem sendo aplicada, seguindo o princípio do acesso à justiça, sem qualquer obstáculo excessivo ao autor para a obtenção de uma tutela adequada.

No tocante à análise das tutelas de urgência incidentais às referidas ações, extrai-se a flexibilidade e adaptabilidade do sistema processual em face das necessidades práticas de proteção dos direitos materiais, no curso do processo, desde que presentes os requisitos necessários, e melhor acervo probatório do desfazimento contratual. Acredita-se, inclusive, que as tutelas antecipadas que foram indeferidas poder-se-iam ser pleiteadas na forma de incidental após contraditório e confirmação da parte inadimplente.

No que concerne à tutela cautelar, raramente utilizada nesses casos, viu-se um retraimento ao pleitear especificamente a tutela, esperando do juízo uma resposta para tutela de urgência ampla que se pleiteou, utilizando-se do princípio da fungibilidade, embora os efeitos requeridos sejam de natureza cautelar, como assegurar o direito à imutabilidade do imóvel em litígio, ou ainda, de averbação premonitória. Aliás, se a tutela cautelar fosse considerada instrumento do processo imobiliário, ela só poderia ser um instrumento do processo que, em última instância, concede a posse ou a propriedade da tutela do direito material.

Seguindo nesse sentido, observou-se que o poder geral de cautela esteve presente em todas as decisões analisadas, como objetivo assegurar a efetividade da prestação jurisdicional nos casos em que não exista uma medida cautelar típica adequada, evitando que ficassem desprotegidas as situações para as quais o legislador não previu medidas cautelares específicas.

Uma das características mais marcantes encontradas nas tutelas expostas, foi o tempo. Os magistrados deram maior enfoque à relação temporal, conflitando a necessidade *versus* segurança, efetividade *versus* segurança jurídica. Por outro lado, nos casos como da suspensão das parcelas vincendas e não cadastro no rol de maus pagadores, a finalidade de adiantar os efeitos da decisão de mérito, e conceder ao autor do processo os benefícios que ele obteria apenas ao final do processo, buscou proteger danos maiores.

No tocante à estabilização da tutela antecedente, não foi vislumbrada, até porque, a busca de entendimentos sobre as tutelas se deu em tribunais superiores. Para ocorrência da técnica antecipatória dessa natureza, um dos pontos mais relevantes é a inércia do réu, o que não se observou nos referidos julgados específicos de ações de rescisão, resolução e resilição.

Com isso, a sugestão que se dá para trabalhos futuros é a busca por tutelas antecipadas antecedentes em Comarcas pontuais como modelos de economia comportamental, principalmente nos casos em que envolvam distratos e resilição unilateral sob a ótica da Lei 13.786/2018 e Código de defesa do consumidor. Até porque, a técnica é recente ao ordenamento jurídico e pouco compreendida pelos operadores do direito, muito embora, no meu sentir, a estabilização se mostra uma alternativa célere, econômica, eficaz e segura, não permitindo que o caminho da cognição plena e exauriente seja o único para se chegar à decisão justa. De modo a alcançar mecanismos de sumariedade material e inversão do tempo no processo.

O mesmo sentir, é em relação à tutela de evidência antecipada, embora o termo possa sugerir a necessidade de uma prova inequívoca das alegações e da verossimilhança, para a antecipação da tutela baseada na evidência, isso não é necessário. Um direito evidente como do arrependimento pode ser afirmado, à primeira vista. A base para concessão dessa tutela está em relevantes direitos fundamentais orientados pela Constituição Federal, os quais devem ser seguidos como premissas para aplicação ampla e genérica da técnica de antecipação.

No mais, confirmou-se que o contrato de compra e venda de imóvel é um fenômeno econômico e se configura como o instrumento de jurisdicionalização dos comportamentos e das relações humanas no âmbito das atividades econômicas, mais especificamente nas atividades relacionadas à circulação de riqueza. De modo que a capacidade do agente, a legitimidade e poder de negociação são importantes para a conclusão do negócio. Quanto à forma, os contratos levados a juízo eram formais e se cumpriam pela solenidade, não se identificou ações de contratos com valor inferior ao limite legal de dispensa da escritura pública. Em razão que os contratos de até 30 salários mínimos podem ser levados a litígio no âmbito dos Juizados. A sugestão que se dá a trabalhos futuros é a busca e análise de ações de rescisão, resolução e resilição nas Turmas recursais, identificando assim a aplicação das tutelas provisórias.

Ainda, considerando os contratos de compra e venda de imóveis como bilaterais, onerosos, comutativos e sinalagmáticos, as duas declarações de vontade devem ser coincidentes. Portanto, nas transações imobiliárias, as partes devem estar atentas às cláusulas, valor (preço) e se a descrição da área é uma parte essencial do negócio. Isso evitaria indeferimento de tutelas de urgência para reintegração da posse e impossibilidade de modificação do imóvel até a quitação do preço, pois previamente descritas no documento as expectativas e comportamentos das partes<sup>587</sup>.

---

<sup>587</sup> BORGES, Marcus Vinícius Motter. Op.cit., 2021.

E, identificou-se mínima prática da averbação dos contratos de compra e venda de imóveis (compromisso) ou até escrituras com cláusula resolutiva, hipótese que evidenciaria ainda mais o direito e sustentaria melhor o pedido de reintegração da posse no caso do inadimplemento do comprador. Uma sugestão bem interessante à trabalhos futuros na área, seria um levantamento acerca do adimplemento dos contratos de compra e venda de imóveis cujas averbações se deram por cláusula resolutiva na própria escritura pública, pendentes assim de termo de quitação levado ao Registro de imóveis e efetiva transferência do domínio.

No que se refere ao uso dos termos extinção, rescisão, resolução e resilição, identificou-se confusão por parte dos operadores uma vez que grande número ingressou com ação de resolução contratual sendo o pedido principal tratou-se de resilição. Até mesmo, ingresso de ação de resolução de contrato quando o pedido final era uma declaratória de nulidade contratual ou anulatória.

Ao avaliar os impactos práticos e processuais decorrentes da utilização das tutelas provisórias nessas ações imobiliárias, destacou aos olhos a presença de pedidos reunidos, e quase obrigatórios, quando diante de uma ação de resilição em relação de consumo. Nessas ações cujas tutelas provisórias eram de suspensão das parcelas vincendas, os pedidos de restituição imediata dos valores pagos, abstenção de inscrição no cadastro de inadimplentes e liberação da comercialização da unidade estavam coligados. Com as semelhanças de: i) a existência de um parcelamento do preço do imóvel, com estipulação de prazo específico, e prestações sucessivas e periódicas; ii) desistência e perda de interesse em continuar com o contrato de compra e venda de imóveis expressa da parte compradora; iii) relação de consumo; iv) afastamento de qualquer cláusula de retenção de valores desproporcional com equilíbrio contratual.

O impacto maior desses deferimento, ao meu sentir, é o prejuízo por resilições à empresa ré, incorporadora/construtora, que contava com o imóvel vendido e o vê devolvido por vontade do comprador, a ponto de causar desequilíbrio à operação da empresa. Empresas essas que fomentam maior economia nacional.

Essa realidade coloca em evidência a necessidade premente de revisão e aprimoramento dos mecanismos legais disponíveis para lidar com o descumprimento contratual. Sem dúvidas, encontrar soluções que possibilitem uma resolução mais rápida, eficiente e justa desses conflitos, evitaria assim prejuízos ainda maiores para as partes envolvidas. Além disso, a implementação de medidas que incentivem a resolução extrajudicial de disputas e a adoção de práticas mais colaborativas e conciliatórias podem

contribuir significativamente para a redução da sobrecarga do sistema judiciário e para uma maior satisfação das partes envolvidas nos litígios contratuais.

Dessa coletânea de jurisprudência, emergem duas importantes implicações práticas: o ônus do tempo. Primeiro, o lapso temporal da dívida quando o inadimplente e está na posse do bem e se furta de pagar aluguel, bem como, devolver o imóvel ao vendedor, assim, frustrado o perigo da demora e conduzido à cognição exauriente. Ao passo que o consumidor mesmo inadimplente pode requerer a resilição, com suspensão das cobranças e não inserção de seu nome no rol de mau pagadores, diante do perigo da demora.

O que desponta é que o inadimplemento não é requisito para indeferimento da tutela provisória, assim, o fim econômico tão vislumbrado nos contratos dessa natureza, perde força e inviabiliza a realização da finalidade prática do contrato. Ao avaliar a gravidade do descumprimento, o juiz pode desconsiderar o equilíbrio das relações contratuais, a natureza da obrigação violada e o comportamento das partes.

Ao fim e ao cabo, em resposta ao problema, as tutelas de provisórias exprimem celeridade às ações de rescisão, resolução e resilição de contratos de compra e venda de imóveis, ocorre que na sua maioria não estão pautadas no autorregramento da vontade e na liberdade contratual, o que desponta é uma insegurança jurídica às relações imobiliárias, mas não insegurança jurídica pelas divergências jurisprudenciais, até porque seguem uma padronização no deferimento das tutelas provisórias a essas ações, o que confirma a efetividade da prestação jurisdicional.

O que já era esperado, uma vez que a necessidade *versus* segurança, efetividade e segurança jurídica, são os pontos conflitantes da antecipação provisória. Onde direitos fundamentais entram em conflito e de impossível convivência plena e simultânea entre eles. Talvez esse seja o maior esforço da doutrina e da jurisprudência, nesse cabo de guerra, a necessidade de enaltecer o direito fundamental sobre a segurança jurídica e a efetividade da prestação jurisdicional.

Feitas essas considerações, tem-se por cumpridos os objetivos da pesquisa e confirmadas as hipóteses suscitadas.

Diante disso, a participação proativa na elaboração e negociação de contratos é fundamental para proteger os interesses das partes envolvidas, oferecendo uma rede de segurança caso as circunstâncias não ocorram conforme o planejado. Ao estipular cláusulas que preveem os possíveis desdobramentos do inadimplemento e estabelecem procedimentos para lidar com tais situações, os contratantes podem evitar litígios prolongados e custosos, além de preservar os relacionamentos comerciais e a integridade das transações imobiliárias.

## REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução**. Rio de Janeiro: Aide, 1991.

ALCURE. Fábio Neffa. A tutela de evidência aplicada de distratos in: VITALE, Olivar (Coord) **Lei dos distratos: Lei 13.786/18**. São Paulo: Quarter Latin, 2019.

ALVIM, Eduardo Arruda. **Tutela Provisória**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

AMARAL, Francisco. **Direito civil. Introdução**. 5. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

ANTONIO JÚNIOR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda**. São Paulo: Atlas, 2009.

AURELLI, Arlete Inês. **Tutelas provisórias de urgência no CPC: Remanesce a necessidade de distinção entre antecipadas e cautelares? Tutela provisória no CPC: dos 20 anos de vigência do art. 273 do CPC/1973 ao CPC/2015/** coordenação de Cássio Scarpinella Bueno [e. al]. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

ASSIS, Araken de. **Processo Civil brasileiro**, volume III: parte geral: institutos fundamentais - II. 3 ed. rev. São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2022.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 1992.

BASILIO, João Augusto; SALGADO, Marcos de Campo. A ação revisional e as locações atípicas, In: **Direito Imobiliário: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira**. Ricardo Pereira Lira / Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). São Paulo: Atlas, 2015.

BEDAQUE, José Roberto dos Santos. **Tutela cautelar e tutela antecipada: tutelas sumárias e de urgência: tentativa de sistematização**. São Paulo: Malheiros, Ed. Acesso em: 01 jun. 2023, 2009.

BESSONE, Darcy. **Da compra e venda, promessa & reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960.

BETTI, Emilio. **Teoria geral do negócio jurídico**. Campinas: Servanda Editora, 2008.

BÍBLIA. **Sagrada Bíblia Católica: Antigo e Novo Testamentos**. Tradução: José Simão. São Paulo: Sociedade Bíblica de Aparecida, 2008

BONATO, Giovanni. **A Estabilização da Tutela Antecipada de Urgência no Código de Processo Civil Brasileiro de 2015 (Uma Comparação Entre Brasil, França e Itália)**. **Revista de Processo**, vol. 273. nov/2017.

BOBBIO, Norberto. **Igualdade e liberdade**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. 3. ed. Rio de Janeiro: Ediouro, 1997.

BORGES, Marcus Vinícius Motter. Ação de resolução de contrato de compra e venda de imóveis. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro** / coordenador Marcus Vinícius Motter Borges. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021.

BUSSATTA, Eduardo Luiz. **Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial**. São Paulo: Saraiva, 2007.

BRASIL. **Código de Processo Civil (1939)**. Código de Processo Civil: promulgado em 18 de setembro de 1939. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/DecretoLei/1937-1946/Del1608.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/DecretoLei/1937-1946/Del1608.htm). Acesso em: 23 junho 2023.

BRASIL. **Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Publicada no DOU em 13 de dezembro de 1937. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm). Acesso em: 20 janeiro 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Publicada no DOU em 21 de dezembro de 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 20 janeiro 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Publicada no DOU em 31 de dezembro de 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm). Acesso em: 20 janeiro 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Publicada no DOU em 20 de dezembro de 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm). Acesso em: 20 janeiro 2023.

BRASIL. **Lei 10.444, de 7 de maio de 2002**. Altera a Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. Publicada no DOU em 8 de maio de 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L10444.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10444.htm). Acesso em: 20 setembro 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Publicada no DOU em 12 de setembro de 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 20 janeiro 2023.  
BRASIL. Lei 8.952, de 13 de dezembro de 1994. Altera dispositivos do Código de Processo Civil sobre o processo de conhecimento e o processo cautelar. Publicada no DOU em 14 de dezembro de 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8952.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8952.htm). Acesso em: 21 setembro 2023

BRASIL. **Código de Processo Civil (1973)**. Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Publicado no DOU em 17 de janeiro de 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm). Acesso em: 5 abril 2023.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 11 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Publicada no DOU em 27 de dezembro de 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/113786.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113786.htm). Acesso em: 20 janeiro 2023.

BRASIL. **Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Publicada no DOU em 28 de junho de 2020. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm). Acesso em: 20 janeiro 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 514**. “Admite-se ação rescisória contra sentença transitada em julgado, ainda que contra ela não se tenha esgotado todos os recursos”. Diário da Justiça, Brasília, 10 de dezembro de 1969, p. 5932. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=2692>. Acesso em: 13 novembro 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula 634**. “Não compete ao Supremo Tribunal Federal conceder medida cautelar para dar efeito suspensivo a recurso extraordinário que ainda não foi objeto de juízo de admissibilidade na origem”. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=202>. Acesso em: 13 novembro 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula 635**. “Cabe ao presidente do tribunal de origem decidir o pedido de medida cautelar em recurso extraordinário ainda pendente do seu juízo de admissibilidade”. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=2026>. Acesso em: 13 novembro 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 543**, “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”. Segunda Seção, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?sumula=543>. Acesso em: 13 novembro 2023.

BRASIL. **Código de Processo Civil (2015)**. Código de Processo Civil: promulgado em 16 de março de 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 5 maio 2020.

CABRAL, Trícia Navarro Xavier. **Flexibilização Procedimental**. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP. Volume VI. Rio de Janeiro, 2010.

CABRAL, Antonio do Passo; NOGUEIRA, Pedro Henrique Pedrosa (coord.). **Negócios processuais**. Salvador: Juspodivm, 2016.

CALAMANDREI, Piero. **Introduzione allo Studio Sistematico dei Provvedimenti Cautelari**. Pádova: CEDAM, 1936.

\_\_\_\_\_. **Istituzioni di diritto processuale civile**. Opere giuridiche, Napoli: Morano, 1970. v. 4. (edição aos cuidados de Mauro Cappelletti e com apresentação de Enrico Tullio Liebman).

\_\_\_\_\_. **Introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares**. tradução: Carla Roberta Andreasi Bassi. Imprensa: Campinas, Servanda, 2000.

CÂMARA, Alexandre Freitas. O novo processo civil brasileiro. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

CAMARGO, Danilo de Barros. A rescisão do contrato de venda e compra de imóveis, histórico e primeiras impressões da Lei 13.786/2018, In: **Direito imobiliário e urbanístico temas atuais**. Indaiatuba, SP Foco, 2019.

CAMBI, Eduardo. **Neoconstitucionalismo e neoprocessualismo**. Direitos fundamentais, políticas públicas e protagonismo judicial. São Paulo: Almedina, 2016.

CARACIOLA, Andrea Boari; DELLORE, Luiz. Antecipação de tutela ex officio? In: BUENO, Cassio Scarpinella; MEDEIROS NETO, Elias Marques de; OLIVEIRA NETO, Olavo de; OLIVEIRA, Patrícia Elias Cozzolino de; LUCON, Paulo Henrique dos Santos (coords.). **Tutela provisória no novo CPC**. Dos 20 anos de vigência do art. 273 do CPC/1973 ao CPC/2015. São Paulo: Saraiva, 2016.

\_\_\_\_\_. **Antecipação de tutela ex officio?** In: DIDIER, Fredie Jr. (Org.). Tutela Provisória. Salvador: Juspodivm, 2019.

CARNELUTTI, Francesco. **Derecho y Proceso**. Tradução: Santiago Sentis Meleno. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa – América, 1961.

CARRETE, Liliam Sanchez, TAVARES, Rosana. **Mercado Financeiro Brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2019.

CARVALHO, Fernandes Luís A. **Teoria Geral do Direito Civil**. 3. ed. Lisboa: Universidade Católica Portuguesa, 2001, v. II.

CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituições de direito processual civil**. Trad. J. Guimarães Menegale. Notas Enrico Tullio Liebman. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1969.

COSTA, Eduardo José da Fonseca. **O direito vivo das liminares**. São Paulo: Saraiva, 2011.

COSTA, Rosalina Moitta Pinto da; CURVELO, Yasmin Araújo. A estabilização da tutela antecipatória suas controvérsias e a possibilidade de modificação da decisão antecipatória após o transcurso in albis do prazo de dois anos, **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Rio de Janeiro, ano 12 v. 19, n. 3, 2018.

DIAS, Jean Carlos. Tutelas provisórias **no novo CPC: tutelas de urgência: tutela de evidência**. 2 ed. ver e atual – Salvador: Juspodivm, 2008.

DIDIER JR, Fredie. **O direito de ação como complexo de situações jurídicas**. Revista do Instituto Brasileiro de Direito Processual. v. 37, n. 210. p. 41-56. São Paulo, 2012.

DINAMARCO, Cândido R. **Instituições do direito processual civil**: volume I. 8 ed., rev. e atual. segundo o Novo Código de Processo Civil – São Paulo: Malheiros, 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: Teoria Geral das Obrigações. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 2.

DOTTI, Rogéria Fagundes. **Tutela da evidência**: prova do direito, fragilidade da defesa e o dever de antecipar a tempo / Tese de Doutorado (Direito) Universidade Federal do Paraná, 332p. Curitiba, 2019.

FERREIRA, Roberto G. **Tesouro direto e outros investimentos financeiros**: LTN, LFT, NTN, CDB, RDB, LCI e LI: planos financeiros e atuariais de aposentadoria. São Paulo: Atlas, 2015.

FUX, Luiz. **A tutela dos direitos evidentes. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça**, Brasília, ano 2, n. 16, abr. 2000.

\_\_\_\_\_. **Tutela de segurança e Tutela de Evidência**. São Paulo: Saraiva, 1996.

GODINHO, Robson Renault. **Negócios jurídicos processuais sobre o ônus da prova no Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 28. ed., Rio de Janeiro, Forense, 2022.

\_\_\_\_\_. **Contratos**. 27. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019.

\_\_\_\_\_. **Contratos**. 26. ed., Rio de Janeiro, 2009.

\_\_\_\_\_. **Direitos reais**. Atualizador Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Risco contratual e incorporação imobiliária**[livro eletrônico] / Alexandre Junqueira Gomide. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

\_\_\_\_\_. **Contratos Built to Suit: Aspectos Controvertidos Decorrentes de uma Nova Modalidade Contratual [livro eletrônico]** /Alexandre Junqueira Gomide. -- 2. ed. rev., atual.e ampl. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2023

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**. Parte Geral. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, v. 1.

GRECO, Leonardo. **Instituições de processo civil**, volume 1. 5ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2015.

GRINOVER, Ada Pellegrini. Proposta de alteração do Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, São Paulo, v. 86, abr.- jun. 1997.

\_\_\_\_\_. **Tutela Jurisdicional diferenciada: a antecipação e sua estabilização:** Revista de Processo, São Paulo, v.121, jun. 2005.

HATOUM, Nida Saleh. BELLINETTI, Luiz Fernando. **Fundamentos principiológicos dos negócios jurídicos processuais previstos no art. 190 do CPC/2015**. Revista do Direito Público, Londrina, v. 12, n. 3, p.242-278, dez. 2017.

JOMMI, Alessandro. **Il référé provision: ordinamento francese e devoluzione della tutela somaria anticipatoria in Itália**.Torino: G. Giappichelli, 2005.

KONDER, Carlos Nelson. Arras e Cláusula penal nos contratos imobiliários, In: **Direito Imobiliário: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira**. Ricardo Pereira Lira / Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). São Paulo: Atlas, 2015.

LAMY, Eduardo de Avelar. **Tutela provisória**. São Paulo: Atlas, 2018.

LOPES, Miguel Maria Serpa. **Curso de Direito Civil**, v. III, 6ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras. **Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil** / coordenação: Alexandre Dartanhan de Mello Guerra. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018. V. 2.

MITIDIERO Daniel; MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Código de processo Civil comentado**. São Paulo: RT, 2015.

\_\_\_\_\_. Autonomização e estabilização da antecipação da tutela no novo código de processo civil. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 11, n. 63, p. 24-29, nov./dez. 2014.

\_\_\_\_\_. **O processualismo e a formação do Código Buzaid**. RePro, n.183, p.190, São Paulo: Ed. RT, maio/2010.

MARINONI, Luiz Guilherme. Tutela antecipatória em ação de resolução de contrato. *Soluções Práticas*, São Paulo, v. 1, p. 257-269, out. 2011.

\_\_\_\_\_. ARENHART, Sérgio; MITIDIERO, Daniel. **Novo Código de Processo Civil Comentado** - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

\_\_\_\_\_. **Tutela de urgência e tutela da evidência**. 2. ed. rev. São Paulo: Ed. RT, 2018.

\_\_\_\_\_. ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Manual do processo Civil**. 4 ed. São Paulo: RT, 2019.

\_\_\_\_\_. **Tutela de urgência e tutela da evidência: soluções processuais diante do tempo da justiça**. 4. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021

MARTINEZ, Pedro Romano. **Direito das Obrigações (parte especial)**. Contratos. Compra e venda. Locação. Empreitada. 2ªed. Coimbra: Almedina, 2001.

MAZZINI, Paulo Guilherme. **Tutela da evidência: perfil funcional e atuação do juiz à luz dos direitos fundamentais do processo** /Paulo Guilherme Mazini. – São Paulo: Almedina, 2020.

MEDEIROS, Isabela Pinheiro. Sistema de precedentes no Código de Processo Civil: impactos e desafios. **Revista Prática da Advocacia Catarinense** [recurso eletrônico] / Escola Superior de Advocacia da OAB/SC. – v. 1 (set. 2021). Florianópolis: ESA-OAB/SC, 2021.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito civil: contratos**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larisse Clare Pochmann. A tutela provisória no ordenamento jurídico brasileiro: a nova sistemática estabelecida pelo CPC/2015 comparada às previsões do CPC/1973. In: DIDIER, Fredie Jr. (Org.). **Tutela Provisória**. Salvador: Juspodivm, 2019.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Tomo VIII. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

\_\_\_\_\_. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1970. v. 1 a 6 e 34.

\_\_\_\_\_. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1974.

\_\_\_\_\_. **Tratado de direito privado**. 4. ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1977, vol. XIII.

\_\_\_\_\_. **Tratado das Ações**. Tomo 3. Atualizado por Vilson Rodrigues Alves: Campinas: Bookseller, 1998.

\_\_\_\_\_. **Tratado de Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, t. V, § 540, nº 3.

MITIDIERO, Daniel. **O processualismo e a formação do Código Buzaid**. RePro, n.183, p.190, São Paulo: Ed. RT, maio/2010.

\_\_\_\_\_. **Antecipação da tutela: da tutela cautelar à técnica antecipada**. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2019.

\_\_\_\_\_. **Processo Justo, Colaboração e Ônus da Prova**. Rev. TST, Brasília, vol. 78, no 1, jan/mar 2012.

\_\_\_\_\_. **Autonomização e estabilização da antecipação da tutela no novo código de processo civil**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil, Porto Alegre, v. 11, n. 63, p. 24-29, nov./dez. 2014.

MONTEIRO, Antônio Joaquim de Matos Pinto. **Cláusula penal e indenização**. Coimbra: Almedina, 1999, p. 44. A mesmo entendimento de NERY JUNIOR, Nelson, Ação Rescisória – Cláusula Penal. Soluções Práticas, vol. 4. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. **Contratos**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**/ Daniel Amorim Assumpção Neves - Salvador: Ed. JusPodivm, 2016.

NEVES, José Roberto de Castro. Resolução e Revisão dos contratos, In: **Direito Imobiliário: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira**. Ricardo Pereira Lira / Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). São Paulo: Atlas, 2015.

PAULO, Diogo Bonelli. Compra e venda de imóveis em geral. **Manual dos Contratos Imobiliários** / coordenador Marcus Vinícius Motter Borges. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: RT, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil** – Volume I, 26. ed., Editora Forense: Rio de Janeiro, 2013.

\_\_\_\_\_. **Instituições de direito civil: contratos** – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

REDONDO, Bruno Garcia. **Estabilização, modificação e a negociação da tutela de urgência antecipada antecedentes: principais controvérsias**. Revista de Processo, São Paulo, vol. 244, p. 167-192, jun. 2015.

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

RIBEIRO, Marcelo. **Processo Civil**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2019.

RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. **Tutela Provisória: tutela de urgência e tutela de evidência: Do CPC 1973 ao CPC/2015**/ coordenação Teresa Arruda Alvim e Eduardo Talamini. 3. ed. rev. e atual. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

\_\_\_\_\_. **Tutela Provisória**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

RIPERT, Georges. **A Regra Moral nas Obrigações Civis**. Tradução por Osório de Oliveira. São Paulo: Saraiva. 3ª ed. 1937.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 21. ed, Rio de Janeiro, Forense, 2023.

RODRIGUES FILHO, Eulâmpio. **Compra e venda de imóveis e ação “ex empto”**: estudo sobre os artigos 500 e 5001 do novo Código de Processo Civil. 4 ed. Franca, São Paulo, 2015

ROMANO, Rogério Tadeu. Rescisão, revogação, resolução e resilição no direito privado, In: **Revista jurídica**. Porto Alegre/RS, v. 68, n. 499, p. 31-36, maio/2019.

ROUSSEAU, Jean-Jacques, 1712-1778. **O contrato social** / Jean-Jacques Rousseau; [tradução Antonio de Pádua. Danesi]. - 3ª ed. - São Paulo: Martins Fontes, 1996.

SAMPAIO JÚNIOR, José Herval. **Processo constitucional**: nova concepção de jurisdição. São Paulo: Método, 2008.

SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. **Indenização e resolução contratual**. São Paulo: Almedina, 2022.

SAVIGNY, Friedrich Carl Von. **System des heutigen römischen Rechts**. Berlin: BeiVeitund Comp., 1847. p. 260. tradução de Ciro Mioranza. Imprensa: Ijuí, Unijuí, 2004.

SECONDAT, Charles-Louis de. (Barão de La Brède e de Montesquieu). **O Espírito das Leis**. Trad. de Cristina Murachco. Ed. Martins Fontes, São Paulo: 2000.

SCHMITT, Francine Sgnaolin; STEFFLER, Luan Eduardo. **Estabilização da tutela antecipada antecedente: a natureza jurídica de seus efeitos e a (in)existência de coisa julgada**. **RePro**, São Paulo, v. 46, n. 318, p. 187-205, ago. 2021.

SICA, Heitor Vitor Mendonça. **Doze problemas e onze soluções quanto à chamada estabilização da tutela antecipada**. In: Didier Jr, Fredie; FREIRE, Alexandre; MACÊDO, Lucas Buriel de; PEIXOTO, Ravi (orgs). Procedimentos especiais, tutela provisória e direito transitório. Coleção Novo CPC – Doutrina Seleccionada. 2. ed. Salvador: Juspodivm, v. 4, 2016.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos** 4. ed., atual. e ampl. de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Atlas, 2021.

SILVA, Isabela Pinheiro Medeiros Gonçalves da. **Acesso à Justiça e Serviços Legais: uma releitura do direito à assistência jurídica integral e gratuita em uma perspectiva emancipatória**. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Santa Catarina, Orientador: Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues, 2013.

SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. **A “antecipação” da tutela na recente reforma processual.** In: TEIXEIRA, Sálvio Figueiredo (org.). Reforma do Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 1996.

\_\_\_\_\_. **Do Processo Cautelar.** Rio de Janeiro: Forense, 1999

\_\_\_\_\_. **Do Processo Cautelar.** 3ª edição. Rio de Janeiro: Forense. 2001.

\_\_\_\_\_. **Jurisdição e Execução na Tradição Romano-Canônica.** Lima: Palestra, 2005.

\_\_\_\_\_. **Curso de Processo Civil.** 4º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

SILVA, Jaqueline Mielke. **A necessidade de adequação do direito processual civil na sociedade contemporânea e a tutela provisória no novo código de processo civil.** Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM, vol. 10, nº. 1, 2015, Rio Grande do Sul.

SHIMURA, Sérgio Seiji. **Arresto cautelar.** 3. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/sites/STJ>>. STF, Coletânea. Artigo 7. **Direito à liberdade pessoal.** Disponível em: <http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/jurisprudenciaInternacional/anexo/Artigo7.pdf> Acesso em: 25. jan. 2024.

TALAMINI, Eduardo. **Um processo pra chamar de seu: nota sobre os negócios jurídicos processuais.** Informativo Justen, Pereira, Oliveira e Talimini. Curitiba, n.104, outubro de 2015. Disponível em: <<http://www.justen.com.br/pdfs/IE104/Eduardo-um%20processo-pra-chamar.pdf>> Acesso em: 10 de fevereiro de 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 17. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

\_\_\_\_\_. **A Função Social dos Contratos:** do Código de Defesa do Consumidor ao novo Código Civil. São Paulo: Método, 2005.

\_\_\_\_\_. Do compromisso de venda e compra de imóvel: questões polêmicas a partir da teoria dos diálogos das fontes. **Revista de Direito do Consumidor (RDC)**, n. 93, p. 160-183, 2014.

TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do direito civil: contratos.** 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

\_\_\_\_\_. **Abuso do direito Potestativo.** Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil - Belo Horizonte, v. 25, p. 13-15, jul./set. 2020. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/650/383> Acesso em 04. jul. 2023.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social.** 4. ed, Rio de Janeiro: Forense, 2014.

\_\_\_\_\_. **Negócio jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade imobiliária e mobiliária**: sistemas de transmissão a tradição no Direito brasileiro e no direito comparado. Curitiba: Juruá, 2012.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 22. ed, Barueri, Atlas, 2022.

\_\_\_\_\_. RODRIGUES, Cláudia. Compromisso de compra e venda de imóvel. Devolução de valores em hipótese de rescisão contratual. Cláusula limitadora de devolução. Enriquecimento injustificado. Boa-fé objetiva. Abuso de direito (Parecer). **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. vol. 22. ano 7. p. 291-302. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2020.

VITALE, Olivar. Resolução extrajudicial de compromisso de compra e venda de imóvel objeto de incorporação imobiliária. In: **Tutela jurisdicional dos direitos reais e da posse**. Salvador, JusPODIVM, 2020.

\_\_\_\_\_. Contratos imobiliários. Curso de Direito Imobiliário Brasileiro / coordenador Marcus Vinícius Motter Borges. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (Coord.) et al. **Breves comentários ao novo Código de Processo Civil**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

ZANETI JR., Hermes; REGGIANI, Gustavo Mattedi. **Estabilização da tutela antecipada antecedente e incidental**: sugestões pragmáticas para respeitar a ideologia de efetividade do CPC/2015. Revista de Processo. Vol. 284, 2018.

ZAVASCKI, Teori Albino. **Antecipação da tutela**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

## **APÊNDICE A – DESCRIÇÃO DOS DADOS DA TABELA 1 TUTELAS PROVISÓRIAS**

A Tabela 1 Pesquisa realizada nos Tribunais e mostra na primeira coluna o Tribunal que decidiu sobre a tutela provisória na ação de rescisão ou resolução ou rescisão de contrato de compra e venda de imóveis; na segunda coluna, o número do Acórdão; na terceira coluna, órgão prolator; na quarta colina a data da publicação da decisão; e, na quinta coluna o provimento.

**TABELA 1 - TUTELAS PROVISÓRIAS NAS AÇÕES DE RESCISÃO, RESOLUÇÃO E RESILIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

<b>Tribunal</b>	<b>Número do processo</b>	<b>Órgão prolator</b>	<b>Data de publicação</b>	<b>Provimento</b>
TJSP	2253020-82.2023.8.26.0000	27ª Câmara de Direito Privado	29/11/2023	Mantida
TJSP	2067871-52.2019.8.26.0000	1ª Câmara de Direito Privado	15/05/2019	Concedida
TJSP	1046846-05.2017.8.26.0506	10ª Câmara de Direito Privado	16/08/2023	Concedida
TJSP	2091261-12.2023.8.26.0000	31ª Câmara de Direito Privado	22/05/2023	Indeferida
TJSP	2230982-76.2023.8.26.0000	2ª Câmara de Direito Privado	24/01/2024	Mantida
TJSP	2085348-20.2021.8.26.0000	15ª Câmara de Direito Privado	30/04/2021	Concedida parcialmente
TJSP	2105396-29.2023.8.26.0000	25ª Câmara de Direito Privado	22/06/2023	Indeferida
TJSP	2134896-14.2021.8.26.0000	1ª Câmara de Direito Privado	27/01/2022	Concedida
TJSC	5004060-19.2022.8.24.0000	2ª Câmara de Direito Civil	07/07/2022	Concedida
TJSP	2053082-09.2023.8.26.0000	10ª Câmara de Direito Privado	12/06/2023	Concedida
TJSP	2143785-83.2023.8.26.0000	21ª Câmara de Direito Privado	29/06/2023	Concedida parcialmente
TJSC	5063040-56.2022.8.24.0000	2ª Câmara de Direito Civil	06/07/2023	Indeferida
STJ	REsp 620787/SP	4ª Turma	27/04/2009	Indeferida
STJ	AgRg no REsp n. 1.337.902	4ª Turma	14/03/2013	Indeferida
STJ	REsp 204246/MG	4ª Turma	24/02/2003	Indeferida
TJSP	2268808-73.2022.8.26.0000	13ª Câmara de Direito Privado	01/03/2023	Indeferida
TJSC	5065720-48.2021.8.24.0000	3ª Câmara de Direito Civil	15/03/2022	Concedida parcialmente
TJSC	5010832-32.2021.8.24.0000	3ª Câmara de Direito Civil	21/09/2021	Indeferida
TJSP	2197646-18.2022.8.26.0000	19ª Câmara de Direito Privado	09/09/2022	Indeferida
TJSC	5010997-79.2021.8.24.0000	2ª Câmara de Direito Civil	14/10/2021	Indeferida
TJSP	2105164-17.2023.8.26.0000	36ª Câmara de Direito Privado	30/05/2023	Indeferida
TJSC	4001185-35.2018.8.24.0000	5ª Câmara de Direito Civil	24/04/2018	Indeferida
TJSP	2215581-71.2022.8.26.0000	10ª Câmara de Direito Privado	31/10/2022	Mantida
TJSP	2025167-34.2013.8.26.0000	9ª Câmara de Direito Privado	24/10/2023	Concedida
TJSP	2109301-76.2022.8.26.0000	38ª Câmara de Direito Privado	05/10/2022	Indeferida
TJSP	2257403-06.2023.8.26.0000	34ª Câmara de Direito Privado	12/12/2023	Concedida parcialmente
TJSP	2102237-15.2022.8.26.0000	29ª Câmara de Direito Privado	24/10/2022	Concedida parcialmente

(continua)

<b>TJSP</b>	2054018-34.2023.8.26.0000	11ª Câmara de Direito Privado	27/03/2023	Indeferida
<b>TJSP</b>	2016501-39.2016.8.26.0000	2ª Câmara de Direito Privado	15/03/2016	Indeferida
<b>TJSP</b>	2304472-68.2022.8.26.0000	24ª Câmara de Direito Privado	09/02/2023	Mantida
<b>TJSP</b>	2246485-40.2023.8.26.0000	25ª Câmara de Direito Privado	18/01/2024	Mantida
<b>TJSC</b>	5012947-60.2020.8.24.0000	5ª Câmara de Direito Civil	29/09/2020	Mantida
<b>TJSC</b>	2012.028461-0	4ª Câmara de Direito Civil	04/04/2013	Indeferida
<b>TJSC</b>	5025880-31.2021.8.24.0000	6ª Câmara de Direito Civil	02/08/2022	Mantida
<b>TJRJ</b>	0009635-34.2022.8.19.0000	2ª Câmara Cível	08/06/2022	Indeferida
<b>TJSP</b>	2030893-42.2020.8.26.0000	33ª Câmara de Direito Privado	15/09/2020	Concedida parcialmente
<b>TJSC</b>	5013612-76.2020.8.24.0000	7ª Câmara Cível	06/05/2021	Indeferida
<b>TJSC</b>	5006378-72.2022.8.24.0000	7ª Câmara Cível	18/05/2023	Mantida
<b>TJSP</b>	2276178-06.2022.8.26.0000	13ª Câmara de Direito Privado	16/02/2023	Mantida
<b>TJSP</b>	2038605-15.2022.8.26.0000	26ª Câmara de Direito Privado	26/07/2022	Concedida
<b>TJSP</b>	2256597-10.2019.8.26.0000	9ª Câmara de Direito Privado	20/04/2021	Mantida
<b>TJSP</b>	2207228-52.2016.8.26.0000	7ª Câmara de Direito Privado	25/04/2017	Mantida
<b>TJSC</b>	5069946-62.2022.8.24.0000	2ª Câmara de Direito Civil	26/10/2023	Indeferida

FONTE: elaborada pela autora (2024)

NOTA: Dados coletados 2022-2024