



Nova Lei do Marco das Garantias

sínteses, inflexões e prática

Realização



Apoio





A ata notarial de implementação e frustração de condições negociais - uma ferramenta para o mercado





A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

Código Civil

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

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





A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

A cláusula resolutiva expressa é um relevante instrumento de gestão de risco, sobretudo nos contratos imobiliários.

Utilizado para extinção dos contrato em razão de:

- ausência de pagamento do preço;
- inobservância de fatos relevantes ao programa contratual;



A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

A resolução do contrato e os contratos imobiliários: a importância da purgação da mora

Decreto-Lei 745/1969 (Imóveis NÃO-LOTEADOS):

Art. 1º Nos contratos a que se refere o [art. 22 do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937](#), ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, **deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação.** [\(Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito [\(art. 474 do Código Civil\)](#), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora. [\(Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)





A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

A resolução do contrato e os contratos imobiliários: a importância da purgação da mora

Lei 6.766/1979 (IMÓVEIS LOTEADOS)

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado **rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora** o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalidará o contrato.





A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

A resolução do contrato e os contratos imobiliários: a importância da purgação da mora

Lei 4.591/1964 (INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA)

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



Nova Lei do
Marco das
Garantias

sínteses, inflexões e prática



A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

A resolução do contrato e a necessidade de pronunciamento judicial

- O sistema alemão, o francês e o brasileiro
- A evolução do sistema legislativo europeu e sua tendência para a extrajudicialização
- O entendimento jurisprudencial brasileiro e o Resp 1789863/MS, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/08/2021, DJe 04/10/2021.
- A evolução legislativa em favor da extrajudicialização da resolução do contrato.

A Lei 13.097/2015

A Lei 14.382/2022 (inclusão do art. 251-A na LRP)

A Lei 14.711/2023 (inclusão do art. 7º-A na 8.935/1994)



**Nova Lei do
Marco das
Garantias**

sínteses, inflexões e prática

A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

A resolução do contrato e a ata notarial

“[Art. 7º-A](#) Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

- I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto;
- II - atuar como mediador ou conciliador;
- III - atuar como árbitro.

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio.

§ 2º O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do [art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto.





A resolução do contrato no sistema jurídico brasileiro

Exemplos de situações de condições negociais que podem levar à resolução do contrato:

- 1) Promessa de compra de terreno por incorporadora, que ainda não conhece os custos da construção e, por isso, não está segura quanto à viabilidade econômica do empreendimento. Para não perder o negócio, firma a promessa de compra e venda e apõe **CONDIÇÃO RESOLUTIVA**, segundo a qual, se ficar constatado, após levantamento de preços junto ao mercado, que o custo da obra será superior a um determinado valor, o contrato será automaticamente resolvido.
- 2) Contrato de transferência de parte ideal de imóvel em contraprestação de obrigação de fazer (construir), em que conste cláusula no sentido de que, caso o empreendedor não adquira terreno contíguo ao do terrenista, até certa data, tal fato implicará a automática resolução do contrato.
- 3) Contrato de transferência de parte ideal de imóvel em contraprestação de obrigação de fazer (construir), em que fica estabelecido que o não êxito no registro do memorial de incorporação imobiliária, até certa data, ensejará a resolução do contrato.
- 4) Contrato de promessa de compra e venda de imóvel em que conste a possibilidade de resolução do contrato por parte do promissário adquirente, caso a loteadora não finalize determinada entrega de benfeitoria até certa data.



Obrigado!

