

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

CINDY ETYENE KIMAK FLEISCHER

INADIMPLEMENTO ANTECIPADO NOS CONTRATOS DE COMPRA E
VENDA DE IMÓVEIS

CURITIBA

2018

CINDY ETYENE KIMAK FLEISCHER

INADIMPLENTO ANTECIPADO NOS CONTRATOS DE COMPRA E
VENDA DE IMÓVEIS

Artigo científico apresentado ao curso de
Graduação em Direito, Setor de Ciências
jurídicas, Universidade Federal do Paraná,
como requisito parcial à obtenção do título de
Bacharel em Direito

Orientador: Prof. Rodrigo Xavier Leonardo

CURITIBA

2018

TERMO DE GRADUAÇÃO

RESUMO

O presente artigo tem como tema o inadimplemento antecipado nos contratos de compra e venda imobiliários, especificamente o entendimento jurisprudencial em relação as negociações, por meio de alguns casos julgados pelos tribunais pátrios. O trabalho tem como ponto de partida a contextualização do inadimplemento antecipado e a abordagem de seus principais institutos. Em seguida, é apresentado as noções de inadimplemento absoluto e mora, que são matérias comumente utilizadas com o inadimplemento antecipado e, em inúmeras situações, confundidas. Por fim, é realizado a análise da teoria dos contatos de compra e venda de forma geral e também de casos práticos de inadimplemento antecipado nos contratos de compra e venda de imóveis.

Palavras-chave: Inadimplemento antecipado do contrato; compra e venda; inadimplemento; imóveis;

ABSTRACT

The current article has as its theme the anticipatory breach of contract in real estate purchase or sales contracts, specifically the case law understandings regarding the negotiations by means of some cases judged by the courts of law. The work has as its starting point the contextualization of anticipatory breach of contract and the approach by its main institutes. Next, it is presented the absolute default and arrears, which are matters commonly used with early default and, in innumerable situations, confused. Lastly, it is done an analysis of the purchase and sales contracts theory in a general way and also of practical cases involving anticipatory breach of contract in real estate purchase and sales contracts.

Keywords: anticipatory breach of contract; purchase and sale; breach of contract; realty

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. O INADIMPLEMENTO ANTECIPADO DO CONTRATO	2
2.1 Noções Iniciais	2
2.2 Inadimplemento absoluto e relativo (mora)	3
2.3 Violação positiva do contrato	6
2.4 Inadimplemento antecipado	7
3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIOS	10
4. CASOS JURISPRUDENCIAIS	11
5. CONCLUSÃO	15
REFERÊNCIAS	17

INADIMPLEMENTO ANTECIPADO NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Cindy Etyene Kimak Fleischer¹

1. INTRODUÇÃO

Seria possível a resolução antecipada do contrato, devido ao inadimplemento de uma das partes, sem, contudo, ter se atingido o momento temporal do adimplemento da obrigação?

O que se propõe com tal reflexão é a quebra contratual devido a um inadimplemento da prestação principal ainda ineficaz. Em regra, só seria possível a exigência do seu cumprimento após o seu passado o termo contratual e verificasse a inadimplência.

Desta forma, tal figura vem despertando o interesse dos juristas e sendo utilizada como mecanismo de proteção do credor diante de uma relação contratual incapaz de produzir o(s) efeito(s) inicialmente acordado(s).

Apesar de ser uma figura fortemente utilizada no direito brasileiro, ainda não há certeza quanto aos seus pressupostos e elementos. Isso se deve ao fato do inadimplemento antecipado do contrato ser figura específica, de aplicação excepcional, tornando perigoso a sua transformação em outra forma de inadimplemento.

Entretanto, com a atual concepção de obrigação modificada pelo princípio da boa-fé objetiva, não se exige mais que o credor permaneça inerte, aguardando o termo contratual, para só então procurar seus direitos. Ao credor, é permitido agir imediatamente e requerer tutela na hipótese de quebra antecipada do contrato.

Desta forma, o presente artigo é justamente para examinar os conceitos de inadimplemento antecipado, a partir da comparação com os institutos do inadimplemento absoluto e da mora, abordando as semelhanças e diferenças.

¹ Graduanda em Direito, habilitação em Teoria do Direito e Direitos Humanos, pela Universidade Federal do Paraná.

A noção de inadimplemento absoluto, que se refere a impossibilidade da prestação, abraça a ideia de inexecução dos deveres principais. Do mesmo modo a mora, que está ligada ao atraso de uma prestação ainda possível. Assim, ambos estão ligados ao cumprimento dos deveres da prestação.

A questão cerne do presente artigo está, justamente, de que maneira a teoria do inadimplemento antecipado vem sendo utilizado pelo direito pátrio nas questões de contratos de compra e venda de imóveis.

Além disso, busca-se refletir os avanços concretos em que houve a aplicação da referida teoria e os cuidados a serem adotados pelo intérprete ao aplicá-lo no caso concreto.

2. O INADIMPLEMENTO ANTECIPADO DO CONTRATO

2.1 Noções Iniciais

Inicialmente, cabe esclarecer o termo adimplemento obrigacional. De forma simplificada, podemos afirmar que essa figura, também denominado de cumprimento ou pagamento², é o modo de extinção das obrigações³.

Entretanto, para que ocorra o adimplemento e a consequente extinção da obrigação, não basta que a prestação primária pactuada entre as partes tenha sido satisfeita, mas também devem ser adimplidos os deveres anexos pelos contratantes. Assim, caso essas condutas não sejam cumpridas estará configurado o inadimplemento contratual⁴.

Ademais, cabe destacar que no direito brasileiro, o cumprimento das obrigações contratuais é regido pelo princípio da pontualidade, ou seja, as obrigações só devem ser executadas na data estipulada em contrato.

² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie., 2012, p. 434.

³ BARBOZA; MORAES; TEPEDINO, Código Civil interpretado conforme a Constituição da República, 2014, p. 595-600

⁴Nesse sentido, afirma J. M. Leoni Lopes de Oliveira (Direito das obrigações e atos unilaterais, p. 697) que “a violação positiva do contrato diz respeito a um inadimplemento que não se enquadra na falta de prestação devida (inadimplemento absoluto), nem no mero atraso do cumprimento da prestação (mora), mas apesar disso, como dito, configura-se um inadimplemento. Nessa categoria de inadimplemento se enquadram basicamente duas vertentes: a) a realização defeituosa da prestação principal. Aqui o devedor realiza a prestação de maneira defeituosa; b) uma violação dos deveres acessórios”.

Todavia, no caso do inadimplemento antecipado do contrato a quebra contratual fica configurada antes mesmo do advento do termo fixado para o seu cumprimento. Desta forma, a cobrança antecipada da obrigação não estaria, em um primeiro momento, em conformidade com o cumprimento pontual da obrigação acima mencionado.

No entanto, é previsto pelo ordenamento jurídico pátrio algumas hipóteses excepcionais em que o credor pode realizar a cobrança antecipada da dívida, em razão da insegurança que possa acarretar a espera do termo contratual⁵.

Assim, a doutrina moderna compreende o instituto jurídico do inadimplemento a partir de uma subdivisão: (i) o inadimplemento absoluto; (ii) inadimplemento relativo; e, (iii) violação positiva do contrato⁶. Motivo pelo qual as veremos melhor a seguir.

2.2 INADIMPLEMENTO ABSOLUTO E RELATIVO (MORA)

Neste tópico, pretende-se analisar o inadimplemento absoluto e a mora de forma conjunta, a fim de demonstrar as diferenças entre esses dois institutos e, em seguida, as diferenças com tema central do trabalho, o inadimplemento antecipado.

A doutrina costuma classificar o inadimplemento conforme os efeitos produzidos, podendo ser inadimplementos absoluto e relativo (mora). De forma simplista, o critério de distinção entre essas duas espécies de inadimplemento está “na possibilidade ou não de receber a prestação”⁷.

Em primeiro lugar, o inadimplemento relativo, também denominado de mora, configura-se diante de uma falha de cumprimento de determinada obrigação ainda que possível o adimplemento da obrigação principal⁸. No Código Civil, em seu artigo 394, a mora é contemplada quando o cumprimento da obrigação não ocorre no tempo, lugar e do modo devidos⁹.

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie., 2012, p. 467 e 468

⁶ Conforme dispõe J. M. Leoni Lopes de Oliveira (OLIVEIRA, José Maria Leoni Lopes de. Direito das obrigações e atos unilaterais. P. 694-696): “O conceito de inadimplemento abrange três hipóteses: a) o inadimplemento absoluto ou definitivo; b) o inadimplemento relativo, temporário (mora); c) o cumprimento defeituoso da prestação (violação positiva do contrato).

⁷ ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e sus consequências. 3ªed. Rio de Janeiro: Ed. Jurídica e Universitária Ltda. 1949. P.45

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie., 2012, p. 563

⁹ Art. 394: Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.”

Importante apontar que a problemática da definição do Código Civil está no fato que ver como possível manter a mora indefinidamente, o que caracterizaria, na verdade, o inadimplemento absoluto¹⁰.

Diante disso, Jorge Cesa Ferreira da Silva entende que a mora não estaria vinculada ao modo e ao lugar da prestação. Para o autor, no caso do cumprimento da prestação se efetuar em lugar diverso ou de modo distinto do combinado, a mora estaria relacionada à demora para que a prestação fosse corrigida.¹¹

Em relação à culpa do devedor para configuração da mora, a doutrina não possui um posicionamento unânime. Nos termos do artigo 396 do Código Civil, a mora, será imputável ao devedor quando decorrer de culpa. Todavia, Pontes de Miranda não entende a culpa como elemento subjetivo da mora:

As consequências é que dependem da culpa, ou do caso fortuito ou força maior, não a mora em si. A mora é apenas a falta ao adimplemento, a impontualidade no tempo. Desde que não se prestou no momento que deveria prestar, inicia-se o estado de mora, a mora é estado.¹²

Apesar de entendermos que existem casos de mora sem a configuração de culpa, esta não é a regra geral¹³. Desta forma, a opinião de Judith Martins-Costa determina que para a configuração da mora não é necessário a culpa, mas a possibilidade de sua imputação ao devedor¹⁴.

Portanto, de forma geral, a mora pode ser diferenciada do inadimplemento absoluto no âmbito do cumprimento da obrigação, uma vez que continua a sua utilidade para o credor¹⁵. No inadimplemento absoluto, por sua vez, ocorre o descumprimento definitivo da obrigação, tornando impossível o cumprimento ou desinteressante ao credor.

Sendo assim, afirma Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Apesar de a mora e o inadimplemento absoluto serem espécies do gênero do inadimplemento, cada qual apresenta características distintas. Em comum, o fato de que ambos referem-se ao descumprimento da prestação principal: dar, fazer, ou não fazer. Enquanto o inadimplemento absoluto, porém, resulta da completa impossibilidade de cumprimento da obrigação, a mora é a

¹⁰ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. A boa-fé e a violação positiva do contrato. p. 147

¹¹ Ibid., p. 144-145.

¹² PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de direito privado: parte especial: direito das obrigações. t. XXIII. 2003. p. 131.

¹³ Art. 396: Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora.

¹⁴ MARTINS-COSTA, Judith. Comentários ao novo código civil..., p. 86.

¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direito das obrigações. 2012, p.563

sanção pelo descumprimento de uma obrigação que ainda é possível, pois, apesar de ainda não realizada, há viabilidade de adimplemento posterior¹⁶.

Desta forma, em ambas as possibilidades abordada, ocorre o descumprimento da prestação principal, ou seja, quando configurada o inadimplemento haverá a lesão dos deveres de proteção, informação e cooperação¹⁷.

No caso do inadimplemento absoluto da prestação ocorre quando, após o surgimento da obrigação, ela não puder mais ser realizada ou, mesmo podendo sê-lo, não interessa mais ao credor¹⁸. Deste modo, existe duas possibilidades que conduzem a essa situação: (i) a prestação se tornou impossível; ou, (ii) a prestação, embora possível, não é mais capaz de atingir os interesses objetivos do credor¹⁹.

Neste ponto cabe destacar que a doutrina entende que a impossibilidade é o limite razoável para o dever de prestar²⁰, ou seja, admite-se como prestação impossível aquela cujo cumprimento exija do devedor um grande esforço e injustificável para sua concretude.

A segunda hipótese de inadimplemento absoluto seria a extinção do interesse do credor, embora a prestação seja possível, é inútil ao credor. Todavia, esse desinteresse do credor em concretizar a prestação deve ocorrer depois da não realização da prestação no momento devido. Até o termo contratual, caso ocorra o desinteresse do credor, não irá atingir a eficácia da obrigação.

Ademais, a doutrina entende por prestação inútil aquela realizada em atraso ou quando as imperfeições ofenderem substancialmente a obrigação provocando o desinteresse do credor²¹.

A utilidade da prestação, sendo matéria de fato, depende da análise de uma série de fatores objetivos e subjetivos, sendo a cláusula geral de boa-fé objetiva fator de diferenciação entre inadimplemento relativo ou do inadimplemento absoluto²². A

¹⁶ Ibid., p.549

¹⁷ Ibid., p.582

¹⁸ MARTINS-COSTA, Judith. Comentários ao novo Código Civil. Rio de Janeiro: Forense. 2004. P.148

¹⁹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (resolução). 2. Ed. Rio de Janeiro: Aide. 1991.p. 94-95

²⁰ GOMES, Orlando. Obrigações. Revista, atualizada e aumentada, de acordo com o Código Civil de 2002, por Edvldo Brito. Rio de Janeiro: Rorense. 2005. p. 172

²¹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (resolução). 2. Ed. Rio de Janeiro: Aide. 1991. P. 132

²² OLIVEIRA, James Eduardo de. Inadimplemento relativo e inadimplemento absoluto. In: ANDRIGHI, Fátima Nancy (Coord). Responsabilidade civil e inadimplemento no direito brasileiro. São Paulo: Atlas. 2014. p. 19.

função restritiva da boa-fé contratual impede que um dos contratantes provoque a inutilidade da prestação devido a um descumprimento momentâneo.

De forma resumida, na mora o cumprimento da obrigação permanece sendo útil para o credor²³, já no inadimplemento absoluto há o descumprimento definitivo da obrigação, tornando-se impossível ou não mais interessando ao credor²⁴.

Assim, uma vez tendo sido apresentados os aspectos gerais sobre a inadimplemento relativos e o absoluto das obrigações, passa-se ao próximo tópico com abordagem da violação positiva do contrato.

2.3 VIOLAÇÃO POSITIVA DO CONTRATO

Na maioria dos casos de inadimplemento os enquadraremos na mora ou no inadimplemento absoluto, todavia, e nas demais hipóteses em que é impossível emoldura-los²⁵?

No direito brasileiro, a violação positiva surgiu com a função de encaixar situações especiais de inadimplemento como as descritas acima²⁶. Desta forma, podemos entender por violação positiva do contrato como um adimplemento ruim ou insatisfatório, uma vez que, apesar do alcance da prestação, uma das partes frustrou-se com o exercício da boa-fé e a salvaguarda da confiança alheia²⁷.

Ademais, concluímos que o inadimplemento obrigacional não resta configurada apenas nos casos em que houver o inadimplemento da obrigação principal, “[...]mas também quando houver a inobservância de deveres laterais resultantes da boa-fé objetiva nas relações contratuais”²⁸.

Outrossim, a violação positiva do contrato pode caracterizar-se quando o interesse do credor não estiver satisfeita, isso porque, essa modalidade de inadimplemento contratual decorre de uma atuação positiva do devedor, que cumpriu a obrigação de forma defeituosa²⁹.

²³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie., 2012, p.563

²⁴ OLIVEIRA, José Maria Leoni Lopes de. Direito das obrigações e atos unilaterais..., p. 696

²⁵ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações..., p. 43.

²⁶ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações..., pp. 47-48.

²⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie. 2012, p. 582-587

²⁸ TOSTES. Andrea de Souza. A aplicação da Teoria do inadimplemento antecipado no direito brasileiro. p. 35

²⁹ BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de; TEPEDINO; Gustavo. Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. 2014, p. 696-700

Não obstante, entende-se o termo “forma defeituosa” de duas maneiras: (i) o cumprimento inadequado da obrigação como processo, devido a violação de deveres laterais; e, (ii) o cumprimento de forma insatisfatória da obrigação principal, acrescido os vícios da prestação.

Além disso, a violação positiva do contrato pode também estar configurada quando ocorre inadimplemento antecipado do contrato devido a uma ação do devedor, seja declarando a impossibilidade ou o não desejo de adimplir a obrigação, ou até mesmo permanecer inerte ao cumprimento, tornando certo o inadimplemento.³⁰

Sendo assim, a violação positiva do contrato possui relevância ao atual artigo uma vez que, o inadimplemento antecipado do contrato está introduzido na modalidade de inadimplemento³¹.

Entretanto, há entendimento doutrinário que questiona a própria utilidade da violação positiva do contrato como uma terceira modalidade de inadimplemento³², isso porque, essa forma de violação não serviria como fundamento para aplicação da teoria do inadimplemento antecipado. De acordo com esse posicionamento doutrinário, haveria apenas uma prestação devida, a qual, sendo cumprida traria a satisfação do credor e concomitantemente, a observância dos deveres de conduta.

Assim, o devedor que não cumprisse com os deveres de conduta acarretaria na execução do comportamento devido, configurando assim a mora ou o inadimplemento absoluto³³. Não devendo, desta forma, a violação positiva do crédito ser base para a aplicação da teoria do inadimplemento antecipado.

As consequências da violação positiva incluem a indenização, a reparação ou a substituição da coisa ou, ainda, a redução da contraprestação, além de, em caso da violação substancial, caberá resolver a obrigação³⁴.

2.4 INADIMPLEMENTO ANTECIPADO

O inadimplemento antecipado do contrato é entendido como a possibilidade de exigir uma obrigação antes do termo contratual por descumprimento pelo credor, acarretando uma série de efeitos.

³⁰ Ibid

³¹ Ibid

³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie.*, 2012, p. 582-587.

³³ TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Inadimplemento anterior ao termo.*, p. 146-154

³⁴ AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor.*, p. 124

Neste sentido, Ruy Rosado de Aguiar Júnior explica que o inadimplemento anterior ao termo contratual é possível quando o devedor praticar atos notoriamente contrários ao cumprimento da obrigação, de modo que se pode deduzir, com facilidade, que não haverá cumprimento satisfatório. Deste modo, além da impossibilidade da prestação, ocorre a quebra de confiança e o desaparecimento do interesse social da manutenção do vínculo³⁵.

Ademais, deve-se observar que o termo contratual mencionado acima, é referente a prestação principal, assim, essa prestação não poderia ser exigível antes de atingido o termo do contrato.

A autora Judith Martins-Costa aborda o tema à luz do princípio da pontualidade, ou seja, esse princípio traz o entendimento de que as obrigações sujeitas a um termo inicial devam ser cumpridas na data que tenha sido previamente estabelecida³⁶.

Deste modo, a aplicação do inadimplemento antecipado se dará, segundo a autora, em caráter extraordinário, isso porque a incidência dessa teoria no caso concreto excepciona o princípio da pontualidade, vejamos:

O chamamento da figura do inadimplemento antecipado, em caráter excepcional (porque excepciona o princípio da pontualidade), exige a presença de três requisitos, todos eles cumulativos e de obrigatória presença, a saber: (a) tratar-se de uma violação grave do contrato, caracterizadora de uma “justa causa” à resolução; (b) haver plena certeza de que o cumprimento não se dará até o vencimento; (c) agir culposamente o devedor, ao declarar que não vai cumprir, ou ao se omitir quanto à execução do contrato, permanecendo inerte de modo que nada, em seu comportamento, revele a disposição para a prática dos atos de execução³⁷.

Ademais, o descumprimento contratual pode se dar tanto pelo devedor, forma mais comum, quanto pelo credor. O caso específico de inadimplemento antecipado pelo credor se dá pela violação de deveres laterais antes do termo.

³⁵ AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor..., p. 130.

³⁶ Conforme afirma Judith Martins-Costa (A recepção do incumprimento antecipado no direito brasileiro: configuração e limites..., 2009, p. 30-48): “O princípio da pontualidade no cumprimento das obrigações determina devam ser as obrigações sujeitas a termo prestadas na data estabelecida, projetando duas eficácias principais: adstringe ao devedor cumprir no prazo avençado e veda ao credor exigir a prestação antes de vencido aquele prazo, salvo as hipóteses legalmente tipificadas em que é lícita a cobrança antecipada. Essas são previstas, no Direito brasileiro, no art. 333 do CC/2002, que as enucleia numa mesma razão de ser, qual seja, o fato de ensejarem a diminuição da possibilidade do recebimento, se o credor fosse aguardar aquele termo. [...]”.

³⁷ Ibid

Assim, quando a culpa recair no devedor observamos que pode ocorrer a declaração de inadimplência ou se tratar de conduta contrária à prestação principal, se dando por ação ou omissão do devedor³⁸.

Outro elemento importante para a configuração do inadimplemento antecipado é a certeza inequívoca de haver o incumprimento da prestação principal no seu termo. Segundo a autora Judith Martins-Costa faz-se necessária a certeza do inadimplemento do devedor, indiferente se for de forma explícita ou implícita a recusa em adimplir. O mero temor do credor em relação ao futuro da relação não justifica, por si só, a incidência dessa teoria em determinados casos concretos³⁹.

Desse modo, percebe-se que o problema da impossibilidade da prestação, no termo estabelecido, ou ao menos o da confiança no futuro adimplemento das obrigações contratuais, é elemento central.

Ainda segundo a autora, para a aplicação do inadimplemento deverá existir uma recusa injustificada do devedor no que tange ao cumprimento da obrigação acordada, indiferente se de forma escrita, verbal, ou ainda por um comportamento concludente. Neste caso, o inadimplemento seria uma espécie integrante do gênero “resolução contratual”⁴⁰.

Ainda, o autor Anderson Schreiber aponta que parte da doutrina sustenta que o credor não teria o direito, mas sim o dever de agir diante do inadimplemento antecipado, de modo a abrandar os danos decorrentes da recusa em adimplir⁴¹.

Esse, inclusive, é o posicionamento de Anelise Becker⁴², sustentando:

No entanto, não é permitido ao credor manter o contrato com o propósito de, cumprindo a sua parte, em oposição direta à recusa do devedor, exigir-lhe o pagamento do preço total do contrato. Trata-se de uma hipótese peculiar de abuso de direito, pois ao credor lesado pela recusa em adimplir da contraparte não é legítimo considerar firme o contrato. Está ele obrigado, nesta hipótese, a considerar o contrato antecipadamente rompido, para mitigar os danos da parte inadimplente. (...). Fundamentalmente, portanto, é a *doctrine of mitigation* que determina a possibilidade da quebra antecipada do contrato: a parte, mesmo lesada pela violação do contrato, deve agir de forma a não agravar a perda ou dano da contraparte. Se o contratante lesado pela recusa em adimplir da contraparte fosse obrigado (e, em certos casos, se tal lhe fosse permitido) a manter o contrato, ou seja, a cumprir com a sua parte no advento do termo, mesmo sabendo que não receberá a

³⁸ LONGHI, Maria Isabel Sica. Inadimplemento antecipado. 2014. p. 77

³⁹ Ibid

⁴⁰ Ibid

⁴¹ SCHREIBER, Anderson. A Tríplice Transformação do Adimplemento: adimplemento substancial, inadimplemento antecipado e outras figuras. 2007., p. 3-27.

⁴² BECKER, Anelise. Inadimplemento antecipado do contrato. 1994. p..74

contraprestação, a indenização que exigiria do devedor inadimplente seria maior, porque relativa ao preço de todo o contrato, do que aquela que teria exigido ao considerá-lo como desde logo rompido, sem ter que, portanto, implementar a sua prestação⁴³.

Sendo assim, após terem sido apresentados os principais aspectos doutrinários acerca da teoria do inadimplemento antecipado, cumpre-se analisar na próxima seção o funcionamento do contrato de compra e venda.

3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIOS

O contrato de compra e venda é um dos maiores instrumentos de circulação de riquezas em nossa sociedade, isso porque abarcar diversos ramos do Direito. Em síntese, ele pode ser conceituado como a modalidade contratual na qual uma das partes, o vendedor, se obriga a transferir o domínio de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante a realização do pagamento, pelo comprador, de um preço.

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.

Via de regra, o contrato de compra e venda não se submete à forma especial, ou seja, pode ser celebrado na forma verbal ou escrita, podendo ser público ou particular.

Ademais, é considerado oneroso, pois ambas as partes obtêm vantagem econômica; translativo em razão de ser um instrumento para a transferência e aquisição da propriedade; bilateral ou sinalagmático porque cada parte assume, respectivamente, obrigações; e, via de regra, comutativo, pois as partes conhecem previamente o conteúdo de sua prestação⁴⁴.

Desta forma, observamos que em um contrato de compra e venda é imprescindível a presença de cinco elementos formadores, quais sejam, as partes, o objeto, o preço, o consentimento e a forma.

Em relação as partes, elas devem ser capazes de pactuar um contrato, convergindo em seus interesses. O consentimento advém do acordo de vontade entre os interessados. Se houver vício nesse aspecto a anulação é passível. Em relação ao preço, ele deve ser determinado ou pelo menos determinável. O objeto, por sua vez, refere-se a tudo que possa integrar o patrimônio e que possa ser alienado mediante

⁴³ Ibid

⁴⁴ ROPPO. Enzo. O Contrato. 73-106

preço. A forma contratual pode ser por instrumento particular, até trinta vezes o maior salário mínimo nacional, ou por escritura pública, nos termos do art 108 do Código Civil⁴⁵.

Os Contratos imobiliários, assunto do presente artigo, são típicos contratos de compra e venda, uma vez que apresenta todos os elementos formadores.

Normalmente, ao firmarem o referido contrato é estabelecido cláusula resolutiva ou pacto comissário, no intuito de possibilitar o imediato desfazimento da relação contratual, em razão de eventual descumprimento contratual, geralmente em razão do inadimplemento do preço acordado.

Deste modo, o inadimplemento de alguma das partes acarretará, para todos os efeitos, no desfazimento do acordo. A parte lesada poderá pedir a resolução contratual, como estabelece o artigo 475 do 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.

Ademais, a parte lesada deverá propor demanda judicial para reconhecer o seu direito de desfazimento do pacto, isso porque, é uníssona a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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”* (AgRg no REsp n. 1337902, rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 12-11-2015).

Isso se deve a possibilidade de a parte inadimplente atribuir outras causas legais que justifiquem a manutenção do negócio jurídico ajustado pelas partes, em razão da boa-fé objetiva.

4. CASOS JURISPRUDENCIAIS

O instituto do inadimplemento contratual tem sido amplamente aceito pela doutrina pátria. Deste modo, a referida teoria vem sendo aplicada em diversas decisões judiciais, sendo essa análise jurisprudencial e seus elementos determinantes objeto deste artigo.

⁴⁵ Ibid.

Um dos casos de maior aplicação do instituto do inadimplemento antecipado na jurisprudência brasileira é o de atraso na entrega de unidades de apartamento e é, principalmente nesses casos, que aludem o inadimplemento antecipado aos tribunais pátrios. Assim, serão citados no corpo do texto alguns julgados de diferentes tribunais sobre essa temática.

Na Ap. nº 1014768-77.2015.8.26.0004, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Angela Lopes, j. 30.11.2017, achou por certo aplicar a teoria do inadimplemento antecipado por obra não construída próxima mesmo passado o prazo de tolerância de dois meses. Declarou que “A conduta das rés, ademais, é suficiente para configurar o ‘inadimplemento antecipado’, teoria segundo a qual um dos contratantes, no decorrer do contrato, já sinaliza com a possibilidade de descumprimento dentro do prazo pactuado, o que autoriza a outra parte a postular a resolução do contrato⁴⁶.”

No Apelação nº 0009672-83.2016.8.07.0007, do 4ª Turma Cível, rel. Des. Luís Gustavo B. de Oliveira, j. 31/01/2018, o autor ajuizou demanda contra uma construtora para resolver o contrato de promessa de compra e venda de uma unidade de apartamento, construído pela ré, mas cujas obras estavam demasiadamente atrasadas e era evidente a impossibilidade da entrega da obra. O Ministro entendeu “In casu, a mora dos consumidores não se mostra relevante. A apelante não demonstrou de qualquer forma a obrigação principal, isto é, deixou de entregar ou disponibilizar a unidade dentro do prazo de vencimento ajustado (até 08/01/2015). Desse modo, mesmo se estivessem com todas as parcelas quitadas, os consumidores não receberiam o imóvel, mas o contrário, receberiam de volta todas as parcelas até então desembolsadas⁴⁷.”

Na Ap. nº 0038159-19.2011.8.26.0554, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, neste caso, o inadimplemento antecipado era em razão da apelada descobrir que a ré não cumpriria a entrega devido a inúmeros processos administrativos. Apesar de acordarem a resolução contratual, a ré recusava-se a restituir os valores já pago. Observou o relator que “De fato, a previsão de entrega do imóvel era novembro de 2012, e a ação foi proposta em setembro de 2011, com fundamento no inadimplemento contratual da ré, em relação às obras do imóvel. Assim, em princípio, não assistiria razão ao autor. Mas é preciso levar em

⁴⁶ No mesmo sentido, mesmo julgador, ED nº 9187302-49.2005.8.26.0000, j. 8.11.2011

⁴⁷ No mesmo sentido, Acórdão nº 984.033, j. 10/11/2016, rel. Des. James Eduardo Oliveira.

conta que, já em setembro de 2011, muito antes do vencimento do prazo de entrega, já era possível vislumbrar que o inadimplemento se consumaria, como de fato se consumou. Isso porque, em janeiro de 2011, houve a interdição do empreendimento (fls. 46 e s) e embargo parcial (fls. 52 e 55 e s.), o que retardou a entrega, que não foi comprovada, mesmo quando da interposição do recurso, em 17 de outubro de 2014.”

Ressalta-se ainda a Apelação 0036886-94.2013.8.19.0209, da Vigésima sétima Câmara Cível, com relatoria da Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho, em que compradores ajuizaram ação contra a construtora fundada em atraso na entrega do imóvel.

Nesses casos, o inadimplemento antecipado se deu pelo vendedor/construtora ao não cumprir com suas obrigações, ficando evidenciado o inadimplemento anterior ao termo contratual.

Ademais, é notório que na Apelação 0036886-94.2013.8.19.0209 a sentença proferida declarou que “ao verificarem que tão somente 30% da obra estava finalizada, tentaram parcelar o valor (...) referente ao saldo devedor, contudo, não lograram êxito, sendo, então, notificados da rescisão do contrato celebrado. [...]”

Portanto, nos casos em estudo, os compradores constataram que não haveria a entrega a obrigação principal, o imóvel, no prazo contratualmente previsto, de modo a ficar caracterizado o inadimplemento pelo vendedor/construtora.

Além disso, no Apelação mencionada⁴⁸, houve a condenação do devedor ao pagamento de indenização por danos morais:

Diante da caracterização de ilícito contratual por parte da ré, eis que deu causa ao inadimplemento antecipado quanto à entrega da obra, afigura-se correta a condenação desta ao pagamento de indenização por danos morais imposta pelo *decisum* atacado. De fato, considerando-se as circunstâncias acima delineadas, o descumprimento da obrigação contratual pela ré ensejou dano que ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano que decorre do inadimplemento. Houve evidente violação a direito da personalidade com frustração de justa expectativa dos adquirentes. (...) Sendo assim, evidenciado o atraso ilícito na entrega de unidade mediante inadimplemento antecipado, fato este gerador de dano moral cuja extensão reclama indenização no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada autor, (...) é de rigor a manutenção da sentença.

Além disso, no precedente do Tribuna de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Agravo de Instrumento nº. 0061610-42.2015.8.19.0000, de relatoria do Des. Marcos

⁴⁸ Faz-se referência aqui à Apelação n. 0036886-94.2013.8.19.0209.

Alcino de Azevedo Torres, observa-se que o inadimplemento antecipado configura-se devido ao comprador do imóvel não poder mais arcar com as parcelas acordadas.

O suporte fático que ora se apresenta se circunscreve a possibilidade de aplicação do instituto do inadimplemento antecipado do contrato, que tem desafiado doutrinadores e aplicadores do direito, na busca de critérios jurídicos delineadores, extraídos do ordenamento de direito civil brasileiro. O Código Civil não menciona nos incisos do artigo 333, o instituto jurídico em apreço, como forma de o credor cobrar a dívida antes de vencido o prazo estipulado no contrato. Haveria, ainda, o aparente entrave contido no artigo 939, do Código. Com isso, a aplicação do instituto ficaria relegada a esmorecer nos limites das disposições literais da lei. Ao aplicador do direito, não em desalinho com os planos do legislativo, compete compreender o Direito e realizá-lo em sua plenitude, de acordo com o substrato dinâmico que lhe dá vida, sentido. Somente por meio de exercício da interpretação axiológica e teleologicamente considerada poderá o inadimplemento antecipado assumir ares de juridicidade. Malgrado as divergências doutrinárias e jurisprudenciais a respeito, têm-se admitido a aplicação da figura do inadimplemento antecipado, quando se verifica, em negócio jurídico bilateral, a forte probabilidade de que o cumprimento não se dará até o vencimento e a imputabilidade do fato ao devedor. Cumpre esclarecer que o devedor, por meio de declaração de vontade informadora da impossibilidade de cumprimento da prestação ajustada, não incorre em mora, passa diretamente ao estado de inadimplência, com efeitos prospectivos. A declaração do devedor de que a prestação que se tornou insuportável equipara-se à principal do credor, que com base feita em elementos de convicção busca desfazer antecipadamente o vínculo em razão da evidência que o devedor não conseguirá cumprir o ajuste no seu termo. Daí que nasceu a teoria do inadimplemento antecipado. Ora, se o próprio devedor declara a impossibilidade econômica de cumprir a modo e a tempo o ajustado não há por que esperar que os efeitos da mora tornem o devedor um refém do credor. Deve-se adentrar desde logo o desfazimento com as consequências que a lei ou contrato preveem por fato imputável a qualquer contrato. No caso concreto, a recorrente possui também a obrigação de mitigar o próprio prejuízo, por levar, progressivamente, ao inadimplemento da obrigação (da prestação principal em seu termo). O inadimplemento antecipado do contrato, por motivo de situação financeira insuportável, possui grau de juridicidade, eticamente justificável. Se o devedor, sem dolo ou culpa grave, encontra-se em situação não evitável, mesmo com o emprego de diligência de sua parte, o aspecto econômico do contrato (seu conteúdo essencial) restaria frustrado, por conduzir progressivamente, à inafastável inexecução do contrato ou de impossibilidade material de cumpri-lo. Não seria razoável, então, aguardar o vencimento da prestação principal ou mesmo exigir o cumprimento pontual. Como dito, o devedor não estaria isento de responsabilidade, porque, com a rescisão, ficaria liberado, preventivamente, do vínculo, mas sujeito a eventual responsabilização por perdas e danos, em que se discutirá o quantum a ser compensado, a depender da diferença que venha ou não subsistir com a execução da garantia, sem descuidar-se da previsão contida no artigo 53 do CDC. Cumpre destacar que a suspensão da exigibilidade das prestações do contrato é admissível, mas difere do instituto da exceção do contrato não cumprido, porque aqui se procura conservar o contrato, diferentemente do que ocorre no inadimplemento antecipado, pois, neste, a rescisão judicial do contrato apresenta-se como solução adequada.

Entendeu-se, desta forma, ser possível o desfazimento contratual anterior ao termo devido ao devedor, sem ter agido com dolo ou culpa grave, encontrava-se em

uma situação evitável, porém, com o valor da parcela mais o reajuste tornou-se inviável⁴⁹.

Deste modo, após essa breve análise acerca de decisões judiciais que aplicaram o inadimplemento antecipado, pode-se afirmar que essa teoria tem uma grande relevância para a prática da resolução de conflitos.

5. CONCLUSÃO

Diante do estudo realizado no presente artigo, compreende-se que a ideia de inadimplemento antecipado do contrato caminha lado a lado com o inadimplemento absoluto, da mora e da violação positiva do contrato.

Não podemos confundir com o inadimplemento absoluto ou com a mora. No primeiro caso não há impossibilidade da prestação por não se atingido o termo contratual e, assim, não se está diante do inadimplemento da prestação principal. Na segunda hipótese, como não se chegou ao termo, não há atraso e, conseqüentemente, mantém-se a utilidade da prestação para o credor⁵⁰. O contratante acaba por perder o interesse em continuar com suas obrigações.

Não há também violação positiva do contrato uma vez que não há prestação principal adimplida, e, além do mais, os danos não decorrem só do descumprimento de deveres⁵¹.

Assim, o principal efeito do inadimplemento antecipado reside na imposição, ao devedor, do dever de indenizar os danos causados, conforme artigo 389 do Código Civil.

Ademais, diante do panorama jurisprudencial, é possível confirmar a amplitude que o inadimplemento antecipado ganhou perante os Tribunais do país. Em relação aos contratos de compra e venda de imóveis, a jurisprudência está bem consolidada. No caso de comportamento concludente do devedor em sentido contrário ao cumprimento, admite-se a resolução do contrato e a possibilidade de outras medidas pertinentes antes do advento do termo.

Assim, a discussão abordada no presente artigo não ficou restrita apenas ao âmbito teórico. Pelo contrário, a aplicação da teoria do inadimplemento antecipado

⁴⁹ TOSTES. Andrea de Souza. A aplicação da Teoria do inadimplemento antecipado no direito brasileiro. p. 81

⁵⁰ CARDOSO. Luiz Philipe Tavares de Azevedo. O inadimplemento antecipado do contrato no direito civil brasileiro. p. 205

⁵¹ Ibid.

vem sendo defendida em diversas situações concretas, desde que tenha ocorrido a inadimplemento antes do termo contratual.

Foi abordado, inclusive, caso em que o próprio devedor, sem agir com dolo ou culpa grave, desejava a suspensão imediata da exigibilidade das prestações em razão da impossibilidade de cumpri-las.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JR., Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução*. Rio de Janeiro: Aide, 1991.

_____. A boa-fé na relação de consumo. *Revista do Direito do Consumidor* 14/20.

ALVIM, Agostinho. *Da inexecução das obrigações e sus consequências*. 3ªed. Rio de Janeiro: Ed. Jurídica e Universitária Ltda. 1949. P.45

ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 4ª ed. São Paulo: RT, 2004.

BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de; TEPEDINO; Gustavo. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 3. ed. rev. e atual. V. 1. Rio de Janeiro: Renovar, 2014.

_____. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. V. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo. Brasília, DF, 11 jan. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm#art2044>. Acesso em: 20 de outubro de 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Processo n. 0036886-94.2013.8.19.0209. Juíza Titular Cintia Souto Machado de Andrade. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?GEDID=000436F15FE361624D4622FA4A9D44CA054DC5041A135A3C>>. Acesso em: 02 nov. 2018

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agravo de Instrumento n. 0061610-42.2015.8.19.0000. Relator: Desembargador Marcos Alcino de Azevedo Torres. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000443590F6037CC13883CB6B2B755F6D539C5046240424C&USER=>>>. Acesso em: 02 nov. 2018

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação n. 1014768-77.2015.8.26.0004. Relatora Angela Lopes. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=11023209&cd>>

Foro=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_fc82f110cfbb4e0098ea1df2687d2f56&vICaptcha=YkfSE&novoVICaptcha=> Acesso em: 01 nov. 2018

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação n. 0038159-19.2011.8.26.0554. Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11236760&cdForo=0>> Acesso em: 01 nov. 2018

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Apelação n. 0009672-83.2016.8.07.0007. Relator Des. Luís Gustavo B. de Oliveira. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/548959078/20160710100783-df-0009672-8320168070007/inteiro-teor-548959097?ref=juris-tabs>> Acesso em: 02 nov. 2018

BECKER, Anelise. Inadimplemento antecipado do contrato. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 12, 1994, pp. 68-78.

BEVILAQUA, Clovis. Direito das obrigações. Campinas: Editora Red Livros, 2000.

BOBBIO, Norberto. Principi generali di diritto. In: Novíssimo Digesto Italiano. Tomo XIII. Turim: Unione Tipográfica – Editrice Torinese, 1968.

CARDOSO. Luiz Philipe Tavares de Azevedo. O inadimplemento antecipado do contrato no direito civil brasileiro. 2014. Tese de doutorado. Universidade de São Paulo, São Paulo.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie*. Coleção direito civil, 5. ed. rev., amp. e atual., V. 4. São Paulo: Atlas, 2015.

_____. *Direito das Obrigações*. V. 2. 6. ed. Salvador: Juspodivm, 2012.

GOMES, Orlando. Obrigações. Revista, atualizada e aumentada, de acordo com o Código Civil de 2002, por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Florense. 2005.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. Contrato e mudança social. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 722, dez.1995, pp. 40-45.

LONGHI. Maria Isabel Sica. Inadimplemento antecipado. 2014. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, São Paulo.

MARTINS-COSTA. Judith. A boa-fé no direito privado. São Paulo: RT, 1999.

_____. A recepção do incumprimento antecipado no direito brasileiro: configuração e limites. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 885, ano 98, p. 30-48, jul. 2009.

_____. Comentários ao novo Código Civil. Rio de Janeiro: Forense. 2004. P.148

_____. Critérios para aplicação do princípio da boa-fé objetiva (com ênfase nas relações empresariais). In: FRADERA, Véra Jacob de. (Org.); MARTINS-COSTA, Judith. (Org.). *Estudos de direito privado e processual civil: em homenagem a Clóvis do Couto e Silva*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 189-229.

_____. Diretrizes teóricas do Novo Código Civil Brasileiro. São Paulo: RT, 1999

_____. Os campos normativos da boa-fé objetiva: as três perspectivas do Direito Privado brasileiro. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 382, p. 119-143, nov.-dez. 2005.

_____. Os princípios informadores do contrato de compra e venda internacional na Convenção de Viena de 1980. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 126, abr./jun. 1995.

MELO. Marco Aurélio Bezerra de. *Teoria geral dos contratos: tomo I. Coleção curso de direito civil. V. 3*. São Paulo: Atlas, 2015.

NALIN, Paulo Roberto Ribeiro. Responsabilidade civil: descumprimento do contrato e dano extrapatrimonial. Curitiba: Juruá, 1996.

OLIVEIRA, James Eduardo de. Inadimplemento relativo e inadimplemento absoluto. In: ANDRIGHI, Fátima Nancy (Coord.). Responsabilidade civil e inadimplemento no direito brasileiro. São Paulo: Atlas. 2014

OLIVEIRA, José Maria Leoni Lopes de. *Direito das obrigações e atos unilaterais*. Coleção Curso de Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2015.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de direito privado: parte especial: direito das obrigações. t. XXIII. Campinas: Bookseller, 2003.

_____. Tratado de direito privado: direito das obrigações: obrigações e suas espécies. Fontes e espécies de obrigações. t. XXII. Campinas: Bookseller, 2003.

_____. Tratado de direito privado: parte especial: direito das obrigações.

Consequências do inadimplemento. t. XXVI. São Paulo: RT, 1984.

REALE, Miguel. Lições preliminares de direito. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

_____. Estudos preliminares do Código Civil. São Paulo: RT, 2003.

ROPPO, Enzo. O contrato. Coimbra: Almedina, 2009.

SCHREIBER, Anderson. A Tríplice Transformação do Adimplemento: adimplemento substancial, inadimplemento antecipado e outras figuras. *Revista Trimestral de Direito Civil*, n. 32, v. 8, p. 3-27, out./dez. 2007.

SILVA, Clóvis do Couto. A obrigação como processo. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007.

_____. O princípio da boa-fé no direito brasileiro e português. In: FRADERA, V. M. J. de. (Org.). O direito privado brasileiro na visão de Clóvis do Couto e Silva. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997, pp. 33-58.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *A boa fé e a violação positiva do contrato*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

_____. Inadimplemento das obrigações. São Paulo: RT, 2007.

_____. Adimplemento e extinção das obrigações. São Paulo: RT, 2007.

STEINER, Renata C. *Descumprimento Contratual: Boa-fé e Violação Positiva do Contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2014.

TARTUCE, Flávio. A função social dos contratos: do Código de Defesa do Consumidor ao Novo Código Civil. São Paulo: Método, 2005.

TEPEDINO, Gustavo. Obrigações: estudos na perspectiva civil constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

_____ (coord.). Problemas de direito civil constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

_____ (coord.). A parte geral do Novo Código Civil: estudos na perspectiva civil constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

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

_____. O chamado inadimplemento antecipado. *Revista de Direito Privado*, n. 60, v. 15, p. 135-157, out./dez. 2014.

TOSTES. Andrea de Souza. A aplicação da Teoria do inadimplemento antecipado no direito brasileiro. Rio de Janeiro. 2017. Monografia do Curso de Pós-Graduação Lato Sensu da Escola da Magistratura do Rio de Janeiro.