

BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - AGOSTO/SETEMBRO 2021 - NÚMERO 7

A CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA DESERDAÇÃO



EDITORIAL

Esse é o número sete da nossa revista Bonaccorsi Notícias e reafirmamos aqui o nosso compromisso em trazer informações e notícias do mundo jurídico a vocês clientes, amigos e parceiros.

Nessa edição, escrevemos um artigo sobre a cláusula resolutória expressa e segurança jurídica para o mercado imobiliário sob a ótica da Lei nº 13.097/2015. Essa lei passou a permitir que um contrato de promessa de compra e venda pudesse ser rescindido, de forma extrajudicial, quando estivesse presente a cláusula resolutiva expressa. Assim, possibilitou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, sem a necessidade de uma ação judicial, trazendo um novo cenário para o mercado imobiliário,

A Dra. Larissa, nossa associada, abordou também um assunto de alta relevância que trata sobre o instituto da Deserdação, tendo em vista a notícia divulgada em alguns canais de comunicação de que o Jornalista Cid Moreira teria deserddado um dos filhos. Nesse artigo, é trazida uma abordagem sobre o conceito legal de Deserdação, fundamentos e suas hipóteses legais.

“Nossa associada abordou um assunto de alta relevância que trata sobre o instituto da Deserdação, tendo em vista a notícia divulgada em alguns canais de comunicação de que o Jornalista Cid Moreira teria deserddado um dos filhos. Nesse artigo, é trazida uma abordagem sobre o conceito legal de Deserdação, fundamentos e suas hipóteses legais.”

Gostaríamos de salientar também que se encontra na CCJ do Senado um projeto de lei (PL 6.204/19) que permite simplificar e desburocratizar a cobrança de títulos executivos e cria a figura do agente de execução de títulos judiciais e extrajudiciais para atuar e resolver



Thiago Bonaccorsi é advogado, sócio do escritório, pós graduado em Direito de Empresa, Direito Processual Civil e Imobiliário, autor de vários artigos jurídicos e atua nas áreas de Direito Civil e Imobiliário.

as demandas nos cartórios de protestos, ou seja, poderá desafogar o poder judiciário (se aprovado).

Desejamos a todos uma boa leitura! Críticas e sugestões poderão também ser enviadas para o e-mail: administrativo@bonaccorsi.com.br.

A revista Bonaccorsi Notícias também estará disponível para download em nosso site: bonaccorsi.com.br

A CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA

A inadimplência dos adquirentes/promissários compradores de unidades autônomas sempre gerou problemas para as construtoras/incorporadoras, trazendo uma insegurança no mercado imobiliário.

Sabe-se que o elevado índice de inadimplência é, hoje, um dos principais problemas que trazem preocupação para as construtoras e incorporadoras que atuam no setor de construção civil, uma vez que a retomada do imóvel, através da rescisão da promessa de compra e venda por descumprimento contratual, traduz-se em um árduo caminho a ser percorrido.

Cabe destacar aqui aqueles contratos em geral que sempre puderam ser rescindidos de forma extrajudicial, quando a denominada cláusula resolutória expressa estivesse presente (nos termos do artigo 474 do Código Civil).

Porém, de forma contrária ao dispositivo legal mencionado acima, tal regra não vinha sendo aplicada aos contratos que tivessem por objeto a promessa de compra e venda de bem imóvel.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) vinha firmando entendimento no sentido de que, mesmo estando o consumidor inadimplente, seria imprescindível que o mesmo ingressasse em juízo para declarar a rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo que a cláusula resolutória expressa estivesse presente.

Assim, além do prejuízo gerado pela inadimplência do comprador, o promitente vendedor ainda poderia ter seu prejuízo majorado, em virtude de uma decisão desfavorável, gerando insegurança e vulnerabilidade para o setor imobiliário.

Dessa forma, a inadimplência trazia um enorme custo financeiro para o empresário, uma vez que o mesmo, além de ter que suportar o não pagamento das parcelas

(às vezes, tendo havido o pagamento de apenas um pequeno valor de sinal), somente poderia retomar e vender novamente o seu imóvel, após a propositura de uma ação judicial que, como é sabido, poderia perdurar por anos.

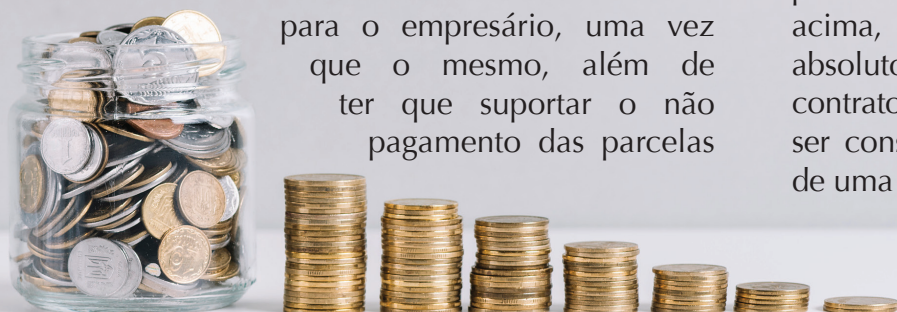
Ocorre que a Lei nº 13.097/2015 modificou esta realidade e trouxe um novo cenário para o setor imobiliário, ao permitir, de forma clara, que um contrato de promessa de compra e venda possa ser rescindido, de pleno direito, ou seja, extrajudicialmente, quando estiver presente a cláusula resolutiva expressa.

“Assim, além do prejuízo gerado pela inadimplência do comprador, o promitente vendedor ainda poderia ter seu prejuízo majorado, gerando insegurança e vulnerabilidade para o setor imobiliário.”

É importante registrar aqui que, para operar-se a rescisão, além a previsão da cláusula resolutória expressa, continua sendo necessário o cumprimento de três outros requisitos legais, quais sejam: I) o promissário comprador deverá estar inadimplente há pelo menos três meses do vencimento de qualquer obrigação contratual; II) o envio de Notificação Extrajudicial ao promissário comprador, através do cartório de títulos e documentos ou judicialmente, concedendo ao mesmo o prazo de 15 dias para cumprimento da obrigação; III) o decurso do prazo de 15 dias *in albis* sem o cumprimento da obrigação (purga da mora) pelo promissário comprador.

Dessa forma, a existência da cláusula resolutória expressa no contrato, bem como o preenchimento dos requisitos legais mencionados acima, restará configurada o inadimplemento absoluto do promissário comprador, sendo que contrato de promessa de compra e venda poderá ser considerado rescindido, sem a necessidade de uma ação judicial.

Thiago Bonaccorsi



DESERDAÇÃO

Nas últimas semanas, foi veiculado em vários canais de comunicação a notícia de que o Jornalista Cid Moreira teria deserdado um dos filhos.

No entanto, poucos compreendem quanto ao instituto da Deserdação, sendo necessário desmistificá-lo, vez que tal assunto, por vezes, foi veiculado de forma equivocada pela mídia.

A Deserdação é o ato pelo qual o autor da herança retira do herdeiro necessário (descendentes, ascendentes e cônjuge) o direito sucessório, o direito a receber a herança. Diz-se herdeiro necessário, porque não podem estes serem excluídos da sucessão pelo *de cujus* (falecido), exceto em caso de deserdação ou indignidade.

Importante destacar que, a deserdação precisa ser fundamentada e conforme previsão legal, não bastando somente a vontade do autor dos bens em deserdar.

O Código Civil traz expressamente as hipóteses de Deserdação, podendo ser deserdado o herdeiro necessário que, conforme o artigo 1.814, tenha participado ou praticado homicídio doloso, ou tentativa deste contra o autor da herança ou parente deste; que tenha acusado caluniosamente o autor da herança ou incorrer em crime contra a sua honra, ou de seu cônjuge ou companheiro; que obstar o autor da herança de dispor livremente de seus bens por ato de última vontade.

Apesar do termo “deserdação” ser utilizado de forma genérica para indicar toda e qualquer modalidade de afastamento de herdeiro da sucessão, é aplicável somente às hipóteses de exclusão de herdeiro necessário, pois para excluir da sucessão os herdeiros não necessários, não é preciso deserdá-los, bastando que o autor da herança disponha em testamento de seu patrimônio, sem os contemplar.

Além das causas mencionadas no artigo 1.814 do Código Civil, os descendentes que praticarem contra o autor da herança ofensa

física, injúria grave, relações ilícitas com madrasta ou com padrasto, desemparo do ascendente em alienação mental ou grave enfermidade, também poderão ser deserdados via testamento, conforme previsão do artigo 1962, do Código Civil.

O mesmo vale para os ascendentes que praticarem contra os descendentes ofensa física, injúria grave, relações ilícitas com mulher ou companheira do filho ou a do neto, ou com marido ou companheiro da filha ou a da neta, desemparo do filho ou neto com deficiência mental ou grave enfermidade, conforme previsão do artigo 1963, do Código Civil.

No caso do Jornalista Cid Moreira, por se tratar de processo que corre em segredo de justiça, não houve divulgação do fato ou motivo para deserdação.

O que se sabe é que, há o desejo de se retirar o filho da condição de receber parte do patrimônio, parte da herança que teria direito na condição de herdeiro necessário, parte esta intocável, que não pode ser livremente disposta como no testamento.

Assim, conclui-se que, não se pode deserdar meramente por deserdar, devendo ser o pedido fundamentado e com base nas disposições legais.



Larissa Reis
é advogada
especialista em
direito civil,
sucessório
e de família.

EXPEDIENTE

Coordenação editorial: Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação
Fotos: Paulo Márcio • **Revisão:** Star Comunicação e Bonaccorsi Advogados • **Endereço online:**
www.bonaccorsi.com.br • **Anúncios:** Star Comunicação - www.agenciastar.net - (31) 3564.3834
Contato: Maurício Birchal - (31) 99107.6806 - contato@agenciastar.net