

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

STJ – *REsp 1.581.505/SC* – 4.ª T. – j. 18.08.2016 – v.u. – rel. Min. Antonio Carlos Ferreira – *DJe* 28.09.2016 – Área do Direito: Civil.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – Rescisão contratual – Admissibilidade – Teoria do adimplemento substancial que não se aplica ao caso – Devedor que deixou de pagar mais de trinta por cento do valor acordado – Débito que jamais pode ser considerado irrelevante ou ínfimo – Critério quantitativo não configurado, dispensando a análise dos demais requisitos.

Veja também Jurisprudência

- *RT* 966/393 (JRP\2015\4851), *RT* 935/633 (JRP\2013\3921), *RT* 922/1049 (JRP\2012\30433) e *RT* 791/274 (JRP\2001\1580).

Veja também Doutrina

- A aplicação da teoria do adimplemento substancial nos contratos bancários, de José Miguel Garcia Medina, Renata Paccola Mesquita, Otávio Augusto Vaz Lyra e Renê José Cilião de Araujo – *RDB* 65/183-192 (DTR\2014\15158);
- O adimplemento substancial em contrato de alienação fiduciária em relação de consumo e a (im)possibilidade de ação de busca e apreensão, de Amélia Soares da Rocha e Régis Gurgel do Amaral Jereissati – *RDC* 104/445-470 (DTR\2016\4632); e
- Teoria do adimplemento substancial e seus princípios no âmbito contemporâneo, de Antônio César Mello e Igor Labre de Oliveira Barros – *Crise Econômica e Soluções Jurídicas* (DTR\2015\16495).

REsp 1.581.505 – SC (2015/0288713-7).

Relator: Min. Antonio Carlos Ferreira.

Recorrente: Marina Cristhiane de Freitas Faoro – Advogado: Adolfo de Souza Barbosa e outros – SC042435.

Recorrido: Adibens Administradora de Bens Ltda – Advogados: Jeanine Batista Almeida e outros – SC026846, Marcelo Alan Gonçalves – SC022365.

*Ementa:*¹ Direito civil. Recurso especial. Rescisão contratual. Reintegração na posse. Indenização. Cumprimento parcial do contrato. Inadimplemento. Relevância. Teoria do adimplemento substancial. Inaplicabilidade na espécie. Recurso não provido.

1. O uso do instituto da *substantial performance* não pode ser estimulado a ponto de inverter a ordem lógico-jurídica que assenta o integral e regular cumprimento do contrato como meio esperado de extinção das obrigações.

2. Ressalvada a hipótese de evidente relevância do descumprimento contratual, o julgamento sobre a aplicação da chamada “Teoria do Adimplemento Substancial” não se prende ao exclusivo exame do critério quantitativo, devendo ser considerados outros elementos que envolvem a contratação, em exame qualitativo que, ademais, não pode descurar dos interesses do credor, sob pena de afetar o equilíbrio contratual e inviabilizar a manutenção do negócio.

3. A aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial exigiria, para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante há de ser ínfimo em se considerando o total do negócio; c) deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários (critérios adotados no REsp 76.362/MT, 4.^a T., j. Em 11.12.1995, DJ 01.04.1996, p. 9917).

4. No caso concreto, é incontroverso que a devedora inadimpliu com parcela relevante da contratação, o que inviabiliza a aplicação da referida doutrina, independentemente da análise dos demais elementos contratuais.

5. Recurso especial não provido.

COMENTÁRIO

ADIMPLENTO SUBSTANCIAL: FUNDAMENTO E CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO *SUBSTANTIAL PERFORMANCE: LEGAL REASONING AND APPLICATION CRITERION*

RESUMO: O presente texto examina decisão proferida pelo STJ no REsp 1.581.505-SC, de relatoria do Ministro Antonio Carlos Ferreira, que negou a aplicação da Doutrina do Adimplemento Substancial em caso de inadimplemento incontroverso de mais de 30% do valor do contrato. O comentário analisa a origem da referida doutrina no direito inglês, destacando a necessidade de estabelecimento do correto fundamento da doutrina no direito brasileiro.

ABSTRACT: This article examines the decision enacted by the Brazilian Superior Court of Justice (STJ) on the Special Appeal 1.581.505-SC, reported by Minister Antonio Carlos Ferreira, denying the application of the Substantial Performance Doctrine in cases of uncontroversial default of more than 30% of the contract value. The review analyses the origin of such doctrine in British law, highlighting the need to establish the right legal reasoning of the doctrine in Brazilian law.

1. Nota do Editorial: O conteúdo normativo no inteiro teor do acórdão está disponibilizado nos exatos termos da publicação oficial no site do Tribunal.

PALAVRAS-CHAVE: Adimplemento Substancial – Fundamento – Critérios de Aplicação – Adimplemento – Inadimplemento – Boa-fé Objetiva.

KEYWORDS: Substantial Performance – Legal Reasoning – Application Criterion – Performance – Default – Objective Good Faith.

1. SÍNTESE DO CASO

Trata-se de Recurso Especial, de relatoria do Ministro Antonio Carlos Ferreira, interposto contra decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que deu provimento à Recurso de Apelação interposto por Adibens Administradora de Bens Ltda. contra Marina Cristhiane de Freitas Faoro.

Em primeiro grau a administradora de bens ajuizou demanda pleiteando a resolução do negócio jurídico de compra e venda, a reintegração de posse do bem, a condeção da ré ao pagamento da cláusula penal, além da indenização pela ocupação do bem.

O juiz de primeiro grau julgou improcedente os pedidos, entendendo que haveria ocorrido, no caso, cumprimento de 84,36% da obrigação, o que impediria a resolução da avença, devendo a administradora pleitar o valor remanescente por meio de ação de cobrança.

No Recurso de Apelação interposto pela administradora, destacou-se que a inadimplência superava os 50% do valor do contrato. O Tribunal de Justiça de Santa Catarina deu provimento ao recurso, destacando que a dívida incontroversa nos autos ultrapassaria 30% do valor da avença, afastando, portanto, a aplicação da doutrina do adimplemento substancial. O Tribunal, ainda, acolheu o pedido indenizatório pela ocupação gratuita do imóvel durante o período de inadimplência, condenando a demandada ao pagamento de um valor mensal, a título de aluguel.

Marina Cristhiane de Freitas Faoro interpôs, então, o presente Recurso Especial sob comento, com fundamento no art. 105, III, a e c do permissivo constitucional, alegando violação dos arts. 421 e 422 do Código Civil e art. 4º, III e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e dissídio jurisprudencial, cotejando o acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina com julgados do Tribunal de Justiça do Paraná e do Rio Grande do Sul que mantiveram a relação contratual a despeito de o devedor ter cumprido apenas cerca de 60% do valor total do contrato.

Alega a recorrente, admitindo o inadimplemento de mais de 30%, que:

“O Douto Desembargador afastou a teoria do adimplemento substancial do contrato, e o fez sob a alegação de que o valor devido supera em 30% o valor do contrato, o que a contrário senso presume-se que na hipótese de adimplemento de 70% a teoria se aplicaria no caso em tela; notem que a diferença que faltou foi de apenas 0,51%. Vale lembrar que este Egrégio Tribunal aplica tal teoria, o que se busca agora é que seja considerado o pagamento de 69,49% como adimplemento substancial do contrato e que este seja mantido e possibilitado o pagamento do restante do débito. Impende frisar que não se busca uma reanálise do conteúdo probatório, pois isto já foi executado no TJSC, e neste já restou demonstrado o débito existente e o valor adimplido, a reforma do r. Acórdão é no sentido da aplicação da teoria substancial do contrato considerando o valor pago de R\$ 160.425,00 (que equivale a 69,49% de R\$ 230.875,00) e a dissidência jurisprudencial entre os tribunais de Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul”.

Nas razões do Recurso Especial ficou clara a preocupação do relator com a fundamentação da doutrina no direito brasileiro, com os prejuízos que uma mera importação de construções jurídicas alienígenas pode gerar, bem como com o estabelecimento de critérios que confirmem segurança para a aplicação da referida doutrina.

A prevalecer esta preocupação estampada no acórdão, pode-se vislumbrar um caminho seguro e consistente a ser seguido pela doutrina e, sobretudo, pela jurisprudência nacional. Desse modo, ressalta-se a necessidade da jurisprudência de não apenas encontrar um resultado pragmaticamente apto a resolver o caso concreto, mas que seja capaz de fornecer fundamentação consistente e adequada, o que parece ter ocorrido no caso ora examinado.