



BOLETIM SEDIF

Boletim do Serviço de Difusão - Nº 141

10 de Setembro de 2012

Sumário:

- ❖ NOTÍCIAS STJ
- ❖ JURISPRUDÊNCIA DO TJERJ
- ❖ Julgado Indicado

Outros links:

[Banco do Conhecimento](#)

[Boletins anteriores](#)

[Informativo TJERJ nº 8 **Nova Edição**](#)

[Revista de Direito](#)

[Revista Interação](#)

[Revista Jurídica nº 2](#)

[Súmula da Jurisprudência TJERJ](#)

NOTÍCIAS STJ

Teoria do adimplemento substancial limita o exercício de direitos do credor

Como regra geral, se houver descumprimento de obrigação contratual, “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”, conforme dispõe o artigo 475 do Código Civil. Entretanto, a doutrina e a jurisprudência têm admitido o reconhecimento do adimplemento substancial, com o fim de preservar o vínculo contratual.

Segundo a teoria do adimplemento substancial, o credor fica impedido de rescindir o contrato, caso haja cumprimento de parte essencial da obrigação assumida pelo devedor; porém, não perde o direito de obter o restante do crédito, podendo ajuizar ação de cobrança para tanto.

Embora não seja expressamente prevista no CC, a teoria tem sido aplicada em muitos casos, inclusive pelo STJ, tendo como base, além do princípio da boa-fé, a função social dos contratos, a vedação ao abuso de direito e ao enriquecimento sem causa.

De acordo com o ministro Luis Felipe Salomão, da Quarta Turma do STJ, “a insuficiência obrigacional poderá ser relativizada com vistas à preservação da relevância social do contrato e da boa-fé, desde que a resolução do pacto não responda satisfatoriamente a esses princípios”. Para ele, essa é a essência da doutrina do adimplemento substancial.

O princípio da boa-fé, que exige das partes comportamento ético, baseado na confiança e na lealdade, deve nortear qualquer relação jurídica. De acordo com o artigo 422 do CC, “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Segundo Paulo de Tarso Sanseverino, “no plano do direito das obrigações, a boa-fé objetiva apresenta-se, especialmente, como um modelo ideal de conduta, que se exige de todos integrantes da relação obrigacional (devedor e credor) na busca do correto adimplemento da obrigação, que é a sua finalidade última”.

No julgamento do Recurso Especial (REsp) 1.202.514, a ministra Nancy Andrighi, da Terceira Turma do STJ, afirmou que uma das funções do princípio é limitar o exercício de direitos subjetivos. E a essa função aplica-se a teoria do adimplemento substancial das obrigações, “como meio de rever a amplitude e o alcance dos deveres contratuais”.

No caso objeto do recurso, Indústrias Micheletto e Danilevicz Advogados Associados firmaram contrato de serviços jurídicos, que previa o pagamento de prestações mensais, reajustáveis a cada 12 meses.

Durante os seis anos de vigência contratual, não houve nenhuma correção no valor das parcelas. A contratada optou por renunciar ao reajuste, visando assegurar a manutenção do contrato. Entretanto, no momento da rescisão, exigiu o pagamento retroativo da verba.

Nancy Andrighi explicou que nada impede que o beneficiado abra mão do reajuste mensal, como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual.

Nessa hipótese, haverá redução da obrigação pela inércia de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito, “criando para a outra a sensação válida e plausível de ter havido a renúncia àquela prerrogativa”, disse.

Por isso, o princípio da boa-fé tornou inviável a pretensão da firma de advocacia de exigir valores a título de correção monetária, pois frustraria uma expectativa legítima, construída e mantida ao longo de toda a relação contratual, explicou Andrighi.

Para o ministro Luis Felipe Salomão, o contrato deixou de servir somente para circulação de riquezas: “Além disso – e principalmente –, é forma de adequação e realização social da pessoa humana e meio de acesso a bens e serviços que lhe dão dignidade.”

“Diante da crescente publicização do direito privado, o contrato deixou de ser a máxima expressão da autonomia da vontade para se tornar prática social de especial importância, prática essa que o estado não pode simplesmente relegar à esfera das deliberações particulares”, disse o ministro, no julgamento do REsp 1.051.270.

BBV Leasing Brasil ajuizou ação de reintegração de posse contra um cliente, em razão da falta de pagamento de cinco das 36 parcelas devidas em contrato para aquisição de automóvel. Como não obteve sucesso nas instâncias ordinárias, a empresa recorreu ao STJ.

Salomão entendeu que a teoria do adimplemento substancial deveria ser aplicada ao caso, visto que o cliente teria pago 86% da obrigação total, além de R\$10.500 de valor residual garantido (VRG).

De acordo com o relator, a parcela da dívida não paga não desaparecerá, “o que seria um convite a toda sorte de fraudes”, porém o meio de realização do crédito escolhido pela instituição financeira deverá ser adequado e proporcional à extensão do inadimplemento – “como, por exemplo, a execução do título”, sugeriu.

Ele explicou que a faculdade que o credor tem de rescindir o contrato, diante do inadimplemento do devedor, deve ser reconhecida com cautela, principalmente quando houver desequilíbrio financeiro entre as partes contratantes, como no recurso julgado.

Caso semelhante foi analisado também pela Terceira Turma, em junho deste ano. Inconformada com o débito de seis parcelas, do total de 36, correspondentes a contrato cujo objeto eram 135 carretas, a empresa Equatorial Transportes da Amazônia ajuizou ação de reintegração de posse contra Costeira Transportes e Serviços.

No REsp 1.200.105, a Equatorial pediu a extinção do contrato, sustentando que o fato de faltar apenas um quinto do valor a ser quitado não servia de justificativa para o inadimplemento da outra contratante.

O ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do recurso especial, deu razão à Costeira e aplicou a teoria do adimplemento substancial. “Tendo ocorrido um adimplemento parcial da dívida muito próximo do resultado final, limita-se esse direito do credor, pois a resolução direta do contrato mostrar-se-ia um exagero, uma iniquidade”, disse.

Ele afirmou que, atualmente, o fundamento para aplicação da teoria é o artigo 187 do CC. De acordo com o dispositivo, o titular de um direito que o exerce de forma a exceder os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes, comete ato ilícito.

Na hipótese, Sanseverino explicou que o credor poderá exigir seu crédito e até indenização, mas não a extinção do contrato.

Em agosto deste ano, a Terceira Turma reconheceu o adimplemento substancial de um contrato de compra e venda,

cujo objeto era um imóvel rural. Do valor da dívida, R\$ 268.261, o comprador deixou de pagar, à época do vencimento, apenas três parcelas anuais, que totalizavam R\$ 26.640. Esse valor foi quitado posteriormente.

“Se o saldo devedor for considerado extremamente reduzido em relação à obrigação total, é perfeitamente aplicável a teoria do adimplemento substancial, impedindo a resolução por parte do credor, em favor da preservação do contrato”, afirmou o ministro Massami Uyeda (AREsp 155.885).

Quando o comprador, após ter pagado parte substancial da dívida, torna-se inadimplente em razão da incapacidade de arcar com o restante das prestações devidas, tem a possibilidade de promover a extinção do contrato e de receber de volta parte do que pagou, sem deixar de indenizar o vendedor pelo rompimento. Esse foi o entendimento da Quarta Turma, ao julgar o REsp 761.944.

Planec Planejamento Educacional firmou contrato de compra e venda com a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) para aquisição de um imóvel, localizado em Águas Claras (DF). A cláusula relativa ao pagamento previa que 30% do valor do imóvel deveriam ser pagos a título de sinal.

O tribunal estadual considerou que o comprador, por ter dado causa à rescisão contratual, não tinha direito ao ressarcimento de parte substancial do valor pago ao vendedor. Entretanto, o ministro João Otávio de Noronha, relator do recurso especial, entendeu que o acórdão deveria ser reformado.

Para o ministro, o pagamento inicial do valor devido deixa de ser caracterizado como sinal quando representa adimplemento de parte substancial da dívida. “Assim sendo, é incabível a retenção de tais valores no desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento ilícito do vendedor”, disse.

Ele citou precedente, segundo o qual, “o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, restando a construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato” (REsp 476.775).

No julgamento do REsp 883.990, a Quarta Turma analisou um caso em que a teoria do adimplemento substancial foi afastada. Um casal ajuizou ação ordinária, visando a reintegração de posse de um imóvel, situado na Barra da Tijuca (RJ), e a consequente rescisão do contrato milionário.

O casal de compradores havia deixado de pagar mais da metade do valor do imóvel, aproximadamente R\$ 1 milhão, em razão de os vendedores não terem quitado parcela do IPTU, de R\$ 37 mil.

Para suspender o pagamento das prestações devidas, o casal invocou a norma disposta no artigo 470 do CC – exceção do contrato não cumprido –, argumentando que a responsabilidade pela quitação dos débitos fiscais incidentes sobre o bem era dos vendedores.

De acordo com o relator do recurso especial, ministro Fernando Gonçalves (hoje aposentado), há uma flagrante desproporcionalidade entre o descumprimento parcial dos vendedores com a quitação dos débitos fiscais e a retenção das parcelas devidas pela compra do imóvel.

Ele entendeu que a falta de pagamento do IPTU não acarretou diminuição patrimonial para os compradores, o que serviria de justificativa para que estes deixassem de cumprir sua obrigação. Mencionou que o valor das prestações supera em muito o quantitativo referente ao imposto, que, inclusive, poderia ser abatido do valor devido.

Para o ministro, a exceção do contrato não cumprido favoreceu os vendedores. “Há flagrante mora dos recorridos [compradores], porque, por uma escassa importância, suspenderam o pagamento de aproximadamente R\$ 1 milhão, já na posse do imóvel até hoje mantida”, concluiu.

“Para a resolução do contrato, inclusive pela via judicial, há de se considerar não só a inadimplência em si, mas também o adimplemento da avença durante a normalidade contratual”, disse o ministro Luis Felipe Salomão, no julgamento do REsp 877.965

Após a morte do cônjuge, uma beneficiária de contrato de previdência privada, firmado com o Bradesco Vida e Previdência, foi informada de que o acordo havia sido cancelado administrativamente, devido à inadimplência de três parcelas. Conforme acordado, a beneficiária deveria receber pecúlio em razão de morte, no valor de R\$ 42 mil.

Entretanto, seis dias após o cancelamento pela instituição financeira, antes de ter ocorrido a morte do cônjuge, as três mensalidades devidas foram pagas. Em razão do cancelamento, a empresa devolveu o valor pago em atraso. Diante disso, a beneficiária ajuizou ação de cobrança.

No recurso especial, ela alegou nulidade da cláusula contratual que autorizou o cancelamento do contrato de seguro devido ao inadimplemento de parcelas, sem que tenha ocorrido a interpelação judicial ou extrajudicial para alertar o devedor a respeito do cancelamento ou rescisão do contrato.

Para o ministro Salomão, a conduta da beneficiária “está inequivocamente revestida de boa-fé, a mora – que não foi causada exclusivamente pelo consumidor – é de pequena importância, e a resolução do contrato não era absolutamente necessária, mostrando-se também interessante a ambas as partes a manutenção do pacto”.

Segundo o ministro, o inadimplemento é “relativamente desimportante em face do substancial adimplemento verificado durante todo o período anterior”, além disso, “decorreu essencialmente do arbítrio injustificável da

recorrida – entidade de previdência e seguros – em não receber as parcelas em atraso, antes mesmo da ocorrência do sinistro, não agindo assim com a boa-fé e cooperação recíproca, essenciais à harmonização das relações civis”.

Processo: [REsp 1202514](#); [REsp 1051270](#); [REsp 1200105](#); [AREsp 155885](#); [REsp 761944](#); [REsp 476775](#); [REsp 883990](#) e [REsp 877965](#)

[Leia mais...](#)

Construtora é condenada a pagar multa por rescisão contratual prevista apenas contra o consumidor

É possível aplicar à construtora multa que o contrato previa apenas para a hipótese de inadimplemento do consumidor. Por outro lado, o comprador pode ter que pagar aluguéis pelo tempo em que morou no imóvel que apresentou defeitos na edificação, mesmo que eles decorram de culpa da construtora. A decisão é da Quarta Turma.

A consumidora ingressou com ação para rescindir contrato de compra e venda de uma casa nova, porque o imóvel foi entregue com atraso de mais de dois anos e com vários defeitos que a tornavam imprópria para uso. Haveria inclusive risco de desabamento. Ela morou no local por quatro anos.

A sentença concedeu o pedido e determinou que fossem devolvidos à autora os valores pagos pelo imóvel. Além disso, a construtora foi condenada a pagar multa pela extinção do contrato. O juiz também julgou procedente o pedido feito pela construtora na reconvenção, em que requeria pagamento de aluguéis por parte da autora pelos quatro anos em que ocupou o imóvel.

Porém, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina afastou a cobrança dos aluguéis, porque reduziria a indenização, premiando a construtora que entregou casa defeituosa. Daí o recurso da empresa ao STJ.

O ministro Luis Felipe Salomão entendeu que esse pagamento não se relaciona com os danos decorrentes do fim do contrato, mas com o efetivo uso do bem alheio. Por isso, não importaria avaliar quem deu causa ao inadimplemento.

Por outro lado, o relator apontou que tanto o Código de Defesa do Consumidor quanto princípios gerais de direito, além da equidade, apontam como abusiva a prática de impor penalidade exclusiva ao consumidor. Conforme o ministro, o fornecedor não pode ficar isento de sanção em situações de descumprimento análogas às previstas para o consumidor.

“Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento”, afirmou o relator.

O ministro afastou, porém, a retenção em favor do consumidor concedida pelo TJSC dos valores relativos a comissão de corretagem e taxa de serviço, em vista de não terem natureza moratória. O relator ressaltou que esses custos já serão efetivamente suportados pelo fornecedor, que deverá arcar com as despesas mesmo devolvendo integralmente os valores pagos pelo consumidor na compra do imóvel.

“Inverter a mencionada verba, em benefício do consumidor, consubstanciaria verdadeira indenização daquilo que efetivamente não foi gasto, providência que não se harmoniza com os mesmos princípios outrora elencados, e que serviram para dar suporte à inversão da multa moratória”, concluiu.

Processo: [REsp.955134](#)

[Leia mais...](#)

Ministro Teori Zavascki é indicado para vaga de Peluso no STF

A presidenta Dilma Rousseff confirmou na tarde desta segunda-feira (10) a indicação do ministro do Superior Tribunal de Justiça Teori Albino Zavascki para o Supremo Tribunal Federal. Ele assumirá a vaga aberta com a aposentadoria de Cezar Peluso. A informação foi comunicada pelo ministro da Justiça, José Eduardo Cardozo, em telefonema ao presidente do STJ, ministro Felix Fischer.

No STJ, Zavascki atua na Corte Especial – órgão responsável, entre outros processos, pelo julgamento de autoridades com foro privilegiado –, na Primeira Turma e na Primeira Seção, especializadas em matérias de direito público. Entre os temas inseridos nesse ramo estão causas ligadas a servidores públicos e anistia, improbidade administrativa e tributos.

Natural de Santa Catarina, o ministro é bacharel, mestre e doutor em direito processual civil pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Fez carreira na advocacia, especialmente na área jurídica do Banco Central (Bacen) e do Banco Meridional do Brasil. Na magistratura, integrou o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4) e o Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Sul, antes de chegar ao STJ, em 2003.

A indicação ainda terá de ser aprovada pelo plenário do Senado. Antes disso, Teori Zavascki será sabatinado pelos senadores na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

Fonte: site do Superior Tribunal de Justiça

[Voltar ao sumário](#)

ACÓRDÃO

0012660-07.2012.8.19.0000 – Agravo de Instrumento
 Rel. Des. **Gilberto C. Guarino** – j. 25/04/2012 – p. 10/09/2012

Agravo de instrumento. Processo cautelar. Direito civil. Direito Processual Civil. Interlocutória que ampliou o alcance de liminar deferida, determinando que a ré se abstenha de inserir o CNPJ das empresas e o CPF de seus representantes legais nos Cadastros Restritivos de Crédito, bem como majorou o valor da multa cominatória diária de R\$ 100,00 (cem reais) para R\$ 300,00 (trezentos reais), vista a emissão de dois pedidos de inscrição, Dirigidos à SERASA, em reiterado descumprimento da obrigação de não fazer. Irresignação. Multa cominatória arbitrada corretamente, sendo compatível com o caráter coercitivo do instituto. Majoração da multa com o fito de inibir o inaceitável e costumeiro descumprimento dos comandos judiciais, garantindo às partes a efetividade do processo, e visando, desta forma, que a tutela jurisdicional seja prestada, com celeridade E em sua inteireza, não se submetendo à letargia produzida por alegações já de há muito afastadas pelas construções pretorianas. Possibilidade de futura redução, caso venha a tornar-se excessiva (art. 461, §6º, do Código de Processo Civil). Precedentes jurisprudenciais desta e. Corte estadual. Art. 557, caput, do Código de Processo Civil. Recurso manifestamente improcedente, a que se nega seguimento.

Fonte: Gab. Des. Gilberto Guarino

[Voltar ao sumário](#)



Leia também a **Revista Jurídica**,
 ← Nº 2

VOLTAR AO TOPO

Serviço de Difusão – SEDIF
Divisão de Acervos Jurisprudenciais - DIJUR
 Diretoria Geral de Gestão do Conhecimento-
 DGCON
 Rua Dom Manuel, 29, 2º andar, sala 208
 Telefone: (21) 3133-2742

Leia também a revista **Interação**,
 Edição 43 →

