



Há dúvidas sobre requisitos do adimplemento substancial

Através da teoria do adimplemento substancial, nos casos em que o contrato tiver sido quase todo cumprido, sendo a mora insignificante, não caberá sua extinção, mas apenas outros efeitos jurídicos, como a cobrança ou o pleito de indenização por perdas e danos.

Consubstanciada nos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato, da vedação ao abuso de direito e ao enriquecimento sem causa, a teoria do adimplemento substancial deve ser aplicada para preservar a relação contratual previamente estabelecida pelas partes, motivo pelo qual não se deve considerar resolvida a obrigação quando a atividade do devedor, embora não tenha sido perfeita ou não atingido plenamente o fim proposto, aproxima-se consideravelmente do seu resultado final.

Por não possuir uma previsão específica no Código Civil de 2002, a teoria do adimplemento substancial causa insegurança em sua aplicação.

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em recente julgamento do REsp 1.581.505, através do voto proferido pelo ministro Antonio Carlos Ferreira, entendeu que “o instituto do adimplemento substancial não pode ser estimulado a ponto de inverter a ordem lógico-jurídica do contrato, que prevê o integral e regular cumprimento de seus termos com meio de extinção das obrigações”.

Em relação ao caso analisado, a 4ª Turma entendeu pelo afastamento da teoria do adimplemento substancial, uma vez que a devedora inadimpliu com parcela relevante da contratação, correspondente a mais de 30% do total do valor do contrato de compra e venda de imóvel.

Muitos são os casos em que aqueles devedores contumazes pleiteiam a aplicação da teoria da imprevisão no intuito de evitar a extinção do contrato e conseqüentemente evitar as penalidades contratuais previstas.

Para verificar o adimplemento substancial não se deve analisar tão somente o critério quantitativo, qual seja, o cálculo matemático do montante do descumprido, mas também o aspecto qualitativo, porque determinadas hipóteses de violação podem afetar o equilíbrio contratual e gerar maiores prejuízos à parte que cumpriu devidamente os termos do contrato.

Segundo o ministro Antonio Carlos Ferreira, o STJ ainda não tem jurisprudência pacífica quanto ao requisito objetivo para aplicação da teoria. Segundo o ministro, a ausência de requisito se justifica “pelo fato de que, em cada caso aqui julgado, há peculiaridades muito próprias a serem consideradas para efeito de avaliar a importância frente ao contexto de todo o contrato e os demais elementos que envolvem a controvérsia”.

Date Created

20/11/2016