



## Adimplemento substancial dos contratos e seu suposto subjetivismo

A recente decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça sobre a aplicação da teoria do adimplemento substancial não inovou com a utilização de tal instituto, contudo, reacendeu a discussão sobre os limites para sua aplicação.

A 4ª Turma considerou, na análise do REsp 1.581.505, que uma dívida de mais de 30% do total do valor de um contrato de compra e venda de imóvel inviabiliza a aplicação da teoria e negou recurso da devedora.

Em que pese não estar positivada no ordenamento jurídico brasileiro, a teoria do adimplemento substancial possui amplo reconhecimento da doutrina e jurisprudência, sendo que o próprio STJ já havia reconhecido sua relevância em um acórdão proferido em 1995. Sua origem encontra-se no Direito Inglês, especificamente no julgamento realizado em 1779 por Lord Mansfield no caso “*Boone v. Eyre*”, e encontra-se positivada em outros ordenamentos jurídicos.

No Código Civil Italiano, por exemplo, o artigo 1455 prestigia a teoria tratando sobre a “importância/relevância do inadimplemento” como critério a ser analisado para autorizar a eventual rescisão de um contrato.

Ao realizar uma análise prematura, portanto, é até natural que haja certo desconforto com o suposto subjetivismo envolvido na classificação do que seria um adimplemento “substancial” ou do que seria um inadimplemento “importante/relevante”. De qualquer maneira, a primeira conclusão efetiva é de que o subjetivismo não será eliminado pela mera positivação do instituto.

A polêmica, deste modo, não versa sobre sua aplicabilidade ou positivação, mas sim sobre os limites e critérios que deverão ser utilizados pelos tribunais para que, nas palavras do ministro do STJ Antonio Carlos Ferreira, não haja uma inversão na ordem lógico-jurídica do contrato.

Ainda segundo o ministro, relator do caso julgado recentemente, o subjetivismo não deverá ser afastado por meio de uma análise exclusivamente quantitativa, mas sim visando manter o equilíbrio contratual e manutenção do negócio.

Em outras palavras, qualquer suposto subjetivismo existente na teoria do adimplemento substancial deverá ser eliminado com base em dois pilares: boa-fé e função social do contrato. Para considerar que o subjetivismo da teoria é algo “suposto” e não efetivo, leva-se em consideração o fato de que princípios gerais e básicos como o da boa-fé e função social do contrato é que deram origem à teoria — e não o contrário.

A teoria seria subjetiva se tivesse servido de base para a identificação dos princípios que regem as relações contratuais, contudo, sabe-se que é exatamente ao contrário. Assim, não há razão para considerá-la subjetiva, vez que sua aplicação pressupõe a análise da postura das partes, boa-fé e função social do contrato, princípios já consagrados no direito contratual, visando sempre à manutenção da relação contratual de maneira equilibrada. É evidente, todavia, que tal aplicação exigirá uma análise pontual dos



tribunais caso a caso.

Litígios sobre seguros, alienação fiduciárias, arrendamento mercantis e, ainda, contratos bancários estão no centro dessa discussão, vez que envolvem, em regra, um número elevado de parcelas a serem adimplidas pelo devedor e muitas vezes um bem móvel/imóvel garantindo a obrigação em favor do credor.

Ao aplicar a teoria, o foco deverá ser qualitativo (análise principiológica profunda somada às especificidades do caso) e não quantitativa (preocupada apenas com o valor do inadimplemento).

Desta maneira, considerando que o binômio “boa-fé – função social do contrato” será sempre levado em consideração pelos tribunais ao apreciarem a teoria do adimplemento substancial, não há razão para que os credores se sintam ameaçados ou desprotegidos, vez que a teoria poderá ser aplicada apenas e tão somente dentro de um cenário em que o equilíbrio das relações contratuais seja mantido, ressaltando que as parcelas pendentes poderão ser oportunamente cobradas.

**Date Created**

01/10/2016

**Author**

redacao-conjur