SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1981604 - PE (2022/0012379-3)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	RENATA VANESSA VIEIRA LOURENCO DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANA CRISTINA UCHÔA MARTINS - PE021014

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que negou provimento à apelação da recorrente, mantendo a sentença que julgou procedente o pedido de reintegração de posse movido pela Caixa Econômica Federal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a teoria do adimplemento substancial pode ser aplicada ao contrato de arrendamento celebrado entre as partes, de modo a impedir a resolução contratual e a reintegração de posse do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido abordou as questões suscitadas pelo recorrente, não havendo transgressão ao art. 1.022 do CPC.
4. A teoria do adimplemento substancial não se aplica ao caso, pois o cumprimento de apenas 65% das prestações do contrato não representa adimplemento "substancial", pois o débito remanescente não é ínfimo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial improvido

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual

Documento eletrônico VDA51405783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/10/2025 13:40:42
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 28b0c245-971a-4b82-a695-7db20ec53e93

de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA51405783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/10/2025 13:40:42
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 28b0c245-971a-4b82-a695-7db20ec53e93

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1981604 - PE (2022/0012379-3)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	RENATA VANESSA VIEIRA LOURENCO DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANA CRISTINA UCHÔA MARTINS - PE021014

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que negou provimento à apelação da recorrente, mantendo a sentença que julgou procedente o pedido de reintegração de posse movido pela Caixa Econômica Federal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a teoria do adimplemento substancial pode ser aplicada ao contrato de arrendamento celebrado entre as partes, de modo a impedir a resolução contratual e a reintegração de posse do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido abordou as questões suscitadas pelo recorrente, não havendo transgressão ao art. 1.022 do CPC.

4. A teoria do adimplemento substancial não se aplica ao caso, pois o cumprimento de apenas 65% das prestações do contrato não representa adimplemento "substancial", pois o débito remanescente não é ínfimo.

Documento eletrônico VDA50588592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:55
Código de Controle do Documento: f6f6b517-8ec0-43f7-a9ea-638f2856a3a5

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial improvido

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por RENATA VANESSA VIEIRA LOURENÇO DE OLIVEIRA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO nos autos da ação de reintegração de posse movida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

O acórdão negou provimento à apelação interposta pela recorrente, mantendo a sentença que havia julgado procedente o pedido contido na ação de reintegração de posse, nos termos da seguinte ementa (fls. 159):

> REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ARRENDAMENTO DO PAR. INADIMPLÊNCIA. FORMALIDADES RESPEITADAS. ACORDO JUDICIAL ANTERIOR DESRESPEITADO. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU ABUSIVIDADE. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NÃO IMPEDE RESCISÃO, SE O DÉBITO REMANESCENTE NÃO É IRRISÓRIO. DIREITO A MORADIA NÃO É ABSOLUTO. APELAÇÃO DA MUTUÁRIA IMPROVIDA.

Opostos embargos de declaração (fls. 174), foram rejeitados (fls. 199).

No presente recurso especial, a recorrente alega violação do art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, do art. 421 do Código Civil e 4º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, sustentando, em síntese, a necessidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial ao caso em apreço, evitando a retomada do imóvel pela CAIXA (fls. 219-243).

Postulou o provimento do recurso especial.

Foram apresentadas contrarrazões pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (fls. 248-254).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 258). Interpostos embargos de declaração por omissão contra essa decisão (fls. 263), os quais foram desprovidos (fls. 276).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA50588592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:55
Código de Controle do Documento: f6f6b517-8ec0-43f7-a9ea-638f2856a3a5

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

1. Da violação do art. 1.022 do CPC/2015

O provimento de recurso especial com fundamento em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 exige a demonstração, de forma fundamentada, dos seguintes requisitos:

(i) que a matéria alegadamente omitida tenha sido previamente suscitada na apelação, no agravo ou nas respectivas contrarrazões, ou, alternativamente, que se trate de questão de ordem pública passível de apreciação *ex officio* pelas instâncias ordinárias, em qualquer fase do processo;

(ii) que tenham sido opostos embargos de declaração com o objetivo de apontar expressamente à instância local a omissão a ser sanada;

(iii) que a tese omitida seja relevante para o desfecho do julgamento, de modo que sua análise possa conduzir à anulação ou à reforma do acórdão, ou ainda revelar a existência de contradição na fundamentação adotada;

(iv) que não haja outro fundamento autônomo capaz de sustentar, por si só, a manutenção do acórdão recorrido.

Conquanto o Recorrente tenha cumprido tais requisitos, verifica-se que o acórdão dos Embargos de Declaração, proferido pelo Tribunal de origem, abordou a questão levantada pela recorrente, quanto à "emissão de juízo de valor acerca dos art. 4º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor e o artigo 421 do Código Civil, dispositivos legais essenciais à controvérsia, tendo em vista a necessidade de observância da função social do contrato e de aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial."

Com efeito, o acórdão de origem enfrentou expressamente essas matérias. Confira-se (fls. 162):

> No que diz respeito à tese adimplemento substancial, tampouco socorre, no caso, a apelante. Houve execução de mais da metade do arrendamento, é fato. Porém o montante não cumprido é de monta ainda relevante. Os últimos 5 anos de arrendamento, mais os juros e encargos moratórios desde quando a mutuária ficou inadimplente. Daí se vê que não é irrisório o valor da dívida - o que poderia levar a uma desproporção entre a consequência (rescisão contratual) e a causa. Com isto, afasta-se a tese de ofensa ao princípio da razoabilidade. E quanto aos princípios da função social da propriedade e da função social do contrato, a apelante os menciona de forma genérica. Nenhum direito é absoluto (incluído o direito à moradia). Se a moradia foi obtida mediante arrendamento, é legítimo que a manutenção daquela dependa do respeito a este último.

Documento eletrônico VDA50588592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:55
Código de Controle do Documento: f6f6b517-8ec0-43f7-a9ea-638f2856a3a5

Portanto, considerando que o acórdão recorrido abordou as questões suscitadas pelo recorrente, ainda que suscintamente, não há o que se falar em transgressão ao art. 1.022 do CPC.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é clara ao afirmar que não há violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 quando o Tribunal de origem aplica o direito que considera adequado à situação, resolvendo completamente a controvérsia submetida à sua análise, mesmo que de forma diferente do que a parte desejava. Confira-se: AgInt no AREsp 1.833.510/MG, 3ª Turma, DJe de 19/08/2021; AgInt no REsp 1.846.186/SP, 4ª Turma, DJe de 11/06/2021; EDcl no AgInt no MS 24.113/DF, Corte Especial, DJe de 13/09/2019; REsp 1.761.119/SP, Corte Especial, DJe de 14/08/2019.

2. Da violação do art. 4º, inciso III, do CDC e do art. 421 do CC

A controvérsia central do presente recurso diz respeito à alegada ocorrência de adimplemento substancial no contrato de arrendamento celebrado entre as partes, a ponto de afastar o direito do credor de pleitear a resolução contratual.

Quanto à preliminar suscitada nas contrarrazões, verifica-se que foram atendidos os requisitos legais e constitucionais para admissibilidade do recurso especial.

Com efeito, no caso em apreço, não se faz necessária a reapreciação do conjunto fático-probatório nem a interpretação de cláusulas contratuais, não incidindo a Súmula n. 5/STJ e a Súmula n. 7/STJ.

Isso porque, embora as instâncias ordinárias sejam soberanas na análise dos aspectos fáticos e probatórios do processo, o STJ não está impedido de realizar a adequada qualificação jurídica dos fatos com base na realidade fática estabelecida pelo Juízo de origem, desde que se limite à valoração das provas, sem incorrer em reexame do conjunto probatório.

Com efeito, "a revaloração das provas e dos fatos expressamente transcritos e delineados na sentença e no acórdão recorrido é possível sem violar o enunciado da Súmula n. 7/STJ." (AgInt no REsp n. 2.093.912/RJ, relator para acórdão Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 10/6/2025).

No caso em debate, este julgamento se limitará ao exame do fato afirmado no acórdão (percentual do contrato adimplindo) e incontroverso para as partes, inexistindo, portanto, óbice recursal.

Quanto ao mérito do recurso, a *Teoria do Adimplemento Substancial,* construída com base no Direito Comparado, foi incorporada pela doutrina e pela jurisprudência brasileiras como mecanismo de limitação ao direito de resolução do contrato (art. 475, CC), com fundamento especialmente nos princípios da boa-fé objetiva (art. 422, CC; art. 4º, inciso III, CDC) e da função social do contrato (art. 421, CC).

Documento eletrônico VDA50588592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:55
Código de Controle do Documento: f6f6b517-8ec0-43f7-a9ea-638f2856a3a5

Essa teoria parte do entendimento de que, havendo cumprimento quase integral das obrigações contratuais, o inadimplemento parcial — quando ínfimo em relação ao objeto principal do contrato — não é suficiente para justificar a sua resolução, sob pena de se desvirtuar a função do contrato e violar a confiança legítima entre as partes.

Conforme precedentes do STJ, são pressupostos para aplicação da teoria do inadimplemento substancial:

> [...]. 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. [...]. (REsp 76.362/MT, Quarta Turma, DJ 01/04/1996).

Fixadas essas premissas, passa-se à análise do caso concreto à luz do quadro fático delineado tanto pelas partes - questões incontroversas -, quanto pelas instâncias ordinárias.

Consta do acórdão recorrido que o arrendamento foi firmado no ano de 2003, para pagamento em 180 meses. Mas a partir do 118º mês a recorrente deixou de pagar as parcelas. Ou seja: a recorrente adimpliu aproximadamente 65% das prestações do contrato.

Nesse contexto, não se pode assentar que o cumprimento de apenas 65% das prestações (débito superior a um terço da dívida) representa adimplemento "substancial", de modo que resta irretocável a conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que o pagamento faltante do contrato não é ínfimo.

Transcrevo o fundamento do acórdão impugnado nesse ponto:

> No que diz respeito à tese adimplemento substancial, tampouco socorre, no caso, a apelante. Houve execução de mais da metade do arrendamento, é fato. Porém o montante não cumprido é de monta ainda relevante. Os últimos 5 anos de arrendamento, mais os juros e encargos moratórios desde quando a mutuária ficou inadimplente. Daí se vê que não é irrisório o valor da dívida - o que poderia levar a uma desproporção entre a consequência (rescisão contratual) e a causa.

Nesse mesmo diapasão, colhem-se os seguintes arestos do STJ:

> [...]. Caso concreto em que restou incontroverso que a devedora inadimpliu parcela relevante da contratação

Documento eletrônico VDA50588592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:55
Código de Controle do Documento: f6f6b517-8ec0-43f7-a9ea-638f2856a3a5

> (cerca de um terço do total da dívida contraída), mostrando-se indevida a aplicação, pelo Tribunal de origem, da Teoria do Adimplemento Substancial. [...].
> (REsp n. 1.636.692/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 18/12/2017.)

> [...]. 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. (REsp 1581505/SC, Rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 28/09/2016

Não incidindo a teoria do adimplemento substancial ao caso em análise, não há que se falar em ferimento do art. 4º, inciso III, do CDC e do art. 421 do CC.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de condenar em honorários recursais em razão da ausência de fixação da verba pelo Juízo de origem.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA50588592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:55
Código de Controle do Documento: f6f6b517-8ec0-43f7-a9ea-638f2856a3a5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.981.604 / PE

Número Registro: 2022/0012379-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08067862120164058300 201703800802

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	RENATA VANESSA VIEIRA LOURENCO DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANA CRISTINA UCHÔA MARTINS - PE021014

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51383268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:47:50
Código de Controle do Documento: 22e92a87-fa3b-49ac-ad74-7662ab8945b3

Documento eletrônico VDA51383268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:47:50
Código de Controle do Documento: 22e92a87-fa3b-49ac-ad74-7662ab8945b3