SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2656253 - SC (2024/0197355-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA
ADVOGADO	:	MICHEL SCAFF JUNIOR - SC027944
AGRAVADO	:	LINO JOAO VIEIRA JUNIOR
ADVOGADOS	:	LINO JOÃO VIEIRA JUNIOR - SC005525
		JEFFERSON DAMIN MONTEIRO - SC026790

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO CABIMENTO DA RESCISÃO. ANÁLISE. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. "Segundo a Teoria do Adimplemento Substancial, diante do inadimplemento das partes, constatado o cumprimento expressivo do contrato, em função da boa-fé objetiva e da função social, mostra-se coerente a preservação do pacto celebrado" (AgInt no REsp n. 1.691.860/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2019, DJe de 22/10/2019).

2. No caso, rever a conclusão do Tribunal de origem de que ocorrera adimplemento substancial, conforme pretendido pela agravante, demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado a esta instância pelo teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno 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 de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de fevereiro de 2025.

Documento eletrônico VDA45696344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/02/2025 18:17:11
Publicação no DJEN/CNJ de 20/02/2025. Código de Controle do Documento: 72afe782-08df-4ef4-a56c-35efd92e1c71

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA45696344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/02/2025 18:17:11
Publicação no DJEN/CNJ de 20/02/2025. Código de Controle do Documento: 72afe782-08df-4ef4-a56c-35efd92e1c71

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2656253 - SC (2024/0197355-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA
ADVOGADO	:	MICHEL SCAFF JUNIOR - SC027944
AGRAVADO	:	LINO JOAO VIEIRA JUNIOR
ADVOGADOS	:	LINO JOÃO VIEIRA JUNIOR - SC005525
		JEFFERSON DAMIN MONTEIRO - SC026790

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO CABIMENTO DA RESCISÃO. ANÁLISE. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. "Segundo a Teoria do Adimplemento Substancial, diante do inadimplemento das partes, constatado o cumprimento expressivo do contrato, em função da boa-fé objetiva e da função social, mostra-se coerente a preservação do pacto celebrado" (AgInt no REsp n. 1.691.860/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2019, DJe de 22/10/2019).

2. No caso, rever a conclusão do Tribunal de origem de que ocorrera adimplemento substancial, conforme pretendido pela agravante, demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado a esta instância pelo teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria assim ementada (fls. 741-744):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO CABIMENTO DA RESCISÃO. ANÁLISE. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. ALÍNEA *C*. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ QUANTO À

Documento eletrônico VDA45380079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/02/2025 15:56:27
Código de Controle do Documento: 37551caa-7241-4249-b47f-47218273b9b2

> ALÍNEA *A*. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fl. 636):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, ANTE O RECONHECIMENTO DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL.
> RECURSO ADESIVO DO RÉU. ADMISSIBILIDADE. FALECIMENTO NO CURSO DO PROCESSO. NÃO REGULARIZAÇÃO PROCESSUAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.
> APELO DA CONSTRUTORA AUTORA.
> PRELIMINAR. REVELIA DO RÉU. INTEMPESTIVIDADE DA CONTESTAÇAO NÃO VERIFICADA. PREFACIAL AFASTADA.
> MÉRITO. PRETENDIDA A DESCONSTITUIÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA HAVIDA ENTRE AS PARTES, COM A RESCISÃO CONTRATUAL E A PERDA DAS ARRAS, O PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL E DE ALUGUEL PELO TEMPO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL. NÃO ACOLHIMENTO. PRESTAÇÕES ADIMPLIDAS PELO RÉU QUE SUPERAM 78% DO VALOR TOTAL DO NEGÓCIO. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. IMPROCEDÊNCIA COM AMPARO NA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. MANUTENÇÃO.
> FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS EM DESFAVOR DA AUTORA (ARTIGO 85, § 11, DO CPC/2015).
> RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
> RECURSO ADESIVO DO RÉU NÃO CONHECIDO.

Alega a agravante que não incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ no caso, mas sim nova qualificação jurídica dos fatos e a revaloração da controvérsia.

Sustenta, outrossim, que o "acórdão recorrido deu uma interpretação inadequada ao artigo 475 do Código Civil, que trata do direito de resolução do contrato, desconsiderando a regra de que o credor tem direito a rescindir o contrato em caso de

Documento eletrônico VDA45380079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/02/2025 15:56:27
Código de Controle do Documento: 37551caa-7241-4249-b47f-47218273b9b2

inadimplemento, o que foi injustificadamente mitigado pelo tribunal ao aplicar a teoria do adimplemento substancial" (fl. 751).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

O agravado não apresentou contrarrazões (fl. 758).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

Não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Esta Corte firmou o entendimento de que "Segundo a Teoria do Adimplemento Substancial, diante do inadimplemento das partes, constatado o cumprimento expressivo do contrato, em função da boa-fé objetiva e da função social, mostra-se coerente a preservação do pacto celebrado" (AgInt no REsp n. 1.691.860/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2019, DJe de 22/10/2019).

Consoante aludido na decisão agravada, o Tribunal de origem, analisando o contrato celebrado entre as partes, assim como nos fatos e nas provas existentes nos autos, concluiu que não é cabível a rescisão contratual, segundo a referida orientação, conforme se observa do trecho do acórdão a seguir transcrito (fls. 631-632):

> O cerne da questão está em saber se houve o adimplemento substancial do contrato ou não.
> Como é cediço, o Código Civil, em seu artigo 475, permite que a parte prejudicada pelo inadimplemento postule a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento. Todavia, em determinados casos, tem entendido a jurisprudência por abrandar tal regra, solucionando a crise na relação obrigacional à luz do princípio da boa-fé contratual (CC, artigo 422) e da função social do contrato (CC, artigo 475).
> Trata-se da teoria do adimplemento substancial, segundo a qual, havendo provas de que o comprador/devedor efetuou o pagamento da maior parte do preço avençado, há que ser preservado o vínculo contratual, resguardado ao vendedor/credor o direito de perseguir a quitação do seu crédito pelos meios ordinários.
> Da análise dos autos, ressai que as partes firmaram contrato de compromisso de compra e venda de um apartamento em

Documento eletrônico VDA45380079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/02/2025 15:56:27
Código de Controle do Documento: 37551caa-7241-4249-b47f-47218273b9b2

> 5/10/2003, por meio do qual o réu se comprometeu ao pagamento total de R$ 388.096,00, sendo R$ R$ 130.000,00 a título de arras e o saldo restante de R$ 258.096,00em 96 parcelas mensais (evento 76, ANEXO32 a evento 76, ANEXO42). No caso, ficou incontroverso que o réu adimpliu, ademais das arras, 64 das 96 parcelas acordadas, o que totaliza cerca de 78% do valor total do imóvel, sendo que quando do ajuizamento da ação estava inadimplente com relação a 4 parcelas. De modo que correto o entendimento do juiz sentenciante ao aplicar a teoria do adimplemento substancial como forma de obstar a resolução do pacto. Segundo essa teoria, que atualmente tem a sua aplicação admitida pela doutrina e pelo Superior Tribunal de Justiça, "não se deve acolher a pretensão do credor de extinguir o negócio em razão de inadimplemento que se refira a parcela de menos importância do conjunto de obrigações assumidas e já adimplidas pelo devedor" (STJ, REsp n. 1.255.179/RJ, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 25/8/2015).
> Este Tribunal de Justiça vem admitindo a aplicação da aludida teoria nos casos em que o pagamento total efetuado pelo adquirente atinja o valor aproximado de 75% do total avençado.

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

No mesmo sentido, cito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MESA. CABIMENTO. REVERSÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INTIMAÇÃO DA PARTE EMBARGADA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF. PRODUÇÃO DE PROVA. DESTINATÁRIO. JUÍZO. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO E TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL DA ORIGEM ADMITIDO PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. BENFEITORIAS. SÚMULAS N. 5/STJ E 283/STF. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. MULTA. NÃO APLICAÇÃO.

Documento eletrônico VDA45380079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/02/2025 15:56:27
Código de Controle do Documento: 37551caa-7241-4249-b47f-47218273b9b2

[...]
5. Rever as conclusões do Tribunal quanto as teses da impossibilidade jurídica do pedido", da exceção do contrato não cumprido ou de que ocorrera adimplemento substancial, demanda o reexame do conjunto fático provatório. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
[...]
Agravo interno improvido.
(AgInt no REsp n. 1.995.884/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO COMINATÓRIA E CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.
1. Relativamente à violação aos arts. 190 e 476 do CPC/15, incidem as Súmulas 282 e 356 do STF, ante a ausência de prequestionamento.
2. Modificar a decisão proferida pela Corte de origem, que entendeu ser inaplicável a teoria do adimplemento substancial, na forma pretendida, demandaria o reexame do contexto fático probatório dos autos, bem como das cláusulas contratuais, providências vedadas nesta instância especial. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.
3.Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp n. 1.667.165/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 15/12/2020.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESCISÃO JUDICIAL DA AVENÇA. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO AJUSTE. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PEDIDO DE REJEIÇÃO DAS PRETENSÕES INDENIZATÓRIAS DO AGRAVADO. AFRONTA AO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA.
[...]
3. O recurso especial não comporta o exame de questões

Documento eletrônico VDA45380079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/02/2025 15:56:27
Código de Controle do Documento: 37551caa-7241-4249-b47f-47218273b9b2

que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
4. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão recursal de descaracterizar o adimplemento substancial do contrato celebrado entre as partes e, por consequência, deferir a rescisão do ajuste nesta instância, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.
5. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).
6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).
7. Dissídio jurisprudencial não demonstrado, por causa da aplicação das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.
8. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 1.807.018/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, DJe de 5/11/2019.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA45380079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/02/2025 15:56:27
Código de Controle do Documento: 37551caa-7241-4249-b47f-47218273b9b2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.656.253 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0197355-4

Número de Origem:
00306231820128240023 306231820128240023

Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA
ADVOGADO	: MICHEL SCAFF JUNIOR - SC027944
AGRAVADO	: LINO JOAO VIEIRA JUNIOR
ADVOGADOS	: LINO JOÃO VIEIRA JUNIOR - SC005525 JEFFERSON DAMIN MONTEIRO - SC026790

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA
ADVOGADO	: MICHEL SCAFF JUNIOR - SC027944
AGRAVADO	: LINO JOAO VIEIRA JUNIOR
ADVOGADOS	: LINO JOÃO VIEIRA JUNIOR - SC005525 JEFFERSON DAMIN MONTEIRO - SC026790

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos

Documento eletrônico VDA45674530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/02/2025 00:34:35
Código de Controle do Documento: 8bb92f5c-fe60-4dca-b754-1e9bf63dabd6

do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45674530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/02/2025 00:34:35
Código de Controle do Documento: 8bb92f5c-fe60-4dca-b754-1e9bf63dabd6