

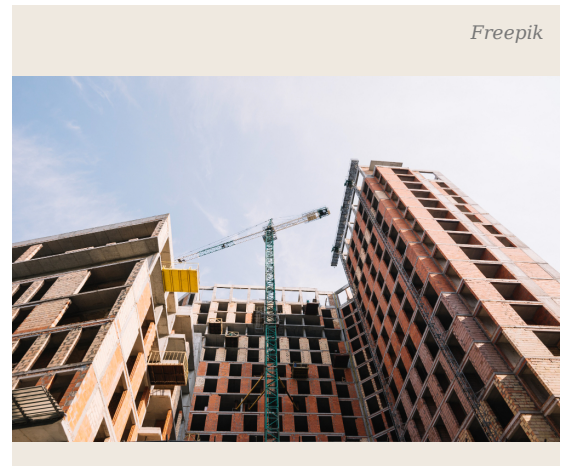
Adimplemento substancial e ruptura de promessa de compra e venda de imóveis

14/05/2025

Introdução à teoria do adimplemento substancial

A teoria do adimplemento se fundamenta nos princípios da boa-fé objetiva e da função social dos contratos (CJF, 2006), e propõe-se, resumidamente, a balizar as hipóteses de resolução contratual por inadimplemento voluntário das partes contratantes (Tartuce, 2015).

Em suma, a teoria preceitua que: se houve o cumprimento de parte substancial do contrato pelo devedor, a resolução da avença consiste em medida desproporcional e excessivamente prejudicial para ele, razão pela qual o contrato deve ser preservado e o credor precisará se valer de meios menos gravosos e proporcionalmente mais adequados à persecução da obrigação, como a cobrança e execução do título.



Silêncio da lei do distrato sobre adimplemento substancial

Sobre a matéria, vale esclarecer que a Lei de nº 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato (Brasil, 2018), disciplina as regras para a rescisão dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, mas não fixa parâmetros específicos para a definição das hipóteses de impedimento da resolução contratual em virtude do adimplemento substancial, o que exige a análise da jurisprudência para delimitar tais parâmetros.

Análise jurisprudencial

O Superior Tribunal de Justiça tem explorado os limites da aplicação do adimplemento substancial e se posicionado pela necessidade de uma análise específica do caso concreto posto a julgamento, visto que a mera análise quantitativa (percentual) como critério para a aplicação da teoria não atende aos seus princípios basilares — boa-fé objetiva e função social dos contratos — e pode, inclusive, vir a se converter em um instrumento à disposição do devedor para justificar sua inadimplência com relação ao pagamento das parcelas finais pactuadas no contrato, desvirtuando a finalidade do instituto.

Desse modo, o entendimento da jurisprudência do STJ é no sentido de que a aplicação da teoria do adimplemento substancial deve ser feita com base no **critério composto de aferição**, que reúne a análise de parâmetros qualitativos e quantitativos, em conformidade com a orientação fornecida pelo Conselho da Justiça Federal por meio do Enunciado nº 361 (CJF, 2006), aprovado

na VII Jornada de Direito Civil, que orientou a análise dos seguintes critérios quando da aplicação deste instituto jurídico:

1. Critério Quantitativo: Percentual do contrato que foi cumprido.

2. Critérios Qualitativos: Os efeitos decorrentes do descumprimento, incluindo: 1) a satisfação dos interesses do credor; 2) o atingimento da função do negócio celebrado; 3) a manutenção do equilíbrio contratual e 4) a diligência por parte do devedor para a satisfação da obrigação.

Para se ter uma noção percentual do critério quantitativo utilizado pela jurisprudência do STJ, foram analisados os seguintes julgados sobre a matéria: REsp. 76.362/MT; REsp. 1.622.555/MG; REsp. 469.577/SC; AgRg no AgREsp 155.885/MS; REsp. 1.051.270/RS; e REsp 1.581.505/SC.

Tais julgados versam sobre contratos com a pactuação de prestações sucessivas e, apesar dos diferentes critérios utilizados pelo STJ, o maior percentual de inadimplência admitido para a aplicação da teoria do adimplemento substancial foi de 20% sobre o valor histórico do contrato, ou seja, sem a inclusão dos fatores de correção e multa.

Diretrizes para as incorporadoras

Com base nos julgados mencionados, pode-se extrair algumas diretrizes para a aplicação da teoria do adimplemento substancial nos contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias:

Proporção do Inadimplemento: Conforme supramencionado, a jurisprudência sugere que inadimplementos menores, especialmente aqueles inferiores a 20% do valor histórico do contrato, podem ser vistos como insuficientes para justificar a resolução por inadimplemento, principalmente se o valor em aberto for pouco significativo em relação ao total já pago.

Impacto da Inadimplência: Além da proporção, deve-se considerar o impacto da inadimplência na relação contratual. Isso porque pequenas inadimplências, como atrasos nas últimas parcelas, geralmente não justificam resolução, mas podem existir situações excepcionais nas quais a extinção do contrato se torne necessária diante do impacto da inadimplência para algum dos contratantes.

Conclusão

Diante do exposto, verifica-se que não há um critério numérico fixo para a aplicação da teoria do adimplemento substancial. Não obstante, a análise dos julgados proferidos pelo STJ sugere



que um percentual de inadimplemento inferior a 20% do valor total do contrato (não corrigido), especialmente se o impacto da inadimplência for mínimo, costuma ser insuficiente para justificar a resolução contratual pela incorporadora.

Assim, recomenda-se que as construtoras optem pela resolução dos contratos apenas se o inadimplemento for significativo (maior que 20%), além de impactar negativamente a relação contratual e a função do negócio. Entretanto, se o inadimplemento for inferior a 20% do valor total e não afetar substancialmente os interesses contratuais, recomenda-se a preservação do contrato, pois a resolução pode ser considerada excessivamente gravosa e desproporcional, não sendo a melhor opção sob a ótica da boa-fé objetiva e da jurisprudência atual.

Por fim, convém ressaltar que é importante que a incorporadora mantenha em seu banco de dados registros detalhados de todos os pagamentos, negociações e comunicações com os compradores, de modo a fundamentar eventuais decisões de resolução ou manutenção dos contratos com base em uma análise criteriosa.

Referências bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 28 dez. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13786.htm. Acesso em: 11 de dezembro de 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 76.362/MT**, Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma. DJ: 11 de dezembro de 1995. Disponível em: https://cdn-conjur.s3.amazonaws.com/uploads/2025/05/Julgado_1.pdf. Acesso em: 12 de dezembro de 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.622.555/MG**. Relator: Marco Buzzi. DJe 16 de março de 2017. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?livre=@CNOT=016220>. Acesso em: 12 de dezembro de 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 469.577/SC**. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma. DJ: 05 de maio de 2003, p. 310. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200201156295&dt_pu. Acesso em: 12 de dezembro de 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 155885/MS 2012/0050366-5**, Relator: Massami Uyeda. Terceira Turma. DJe: 24 de agosto de 2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/22315157>. Acesso em: 12 de dezembro de 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.051.270/RS**, Relator: Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. DJe: 05 de setembro de 2011. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221051>. Acesso em: 11 de dezembro de 2024.



BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.581.505/SC**. Relator: Antônio Carlos Ferreira. Quarta Turma. DJ-e: 18 de agosto de 2016. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502887137&dt_publicacao=. Acesso em: 12 de dezembro de 2024.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciado CJF nº 361**. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/472>. Acesso em: 11 de dezembro de 2024.

TARTUCE, Flávio. A teoria do adimplemento substancial na doutrina e na jurisprudência. JusBrasil, 28 mar. 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-teoria-do-adimplemento-substancial-na-doutrina-e-na-jurisprudencia/180182132>. Acesso em: 11 de dezembro de 2024.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-14/adimplemento-substancial-e-a-ruptura-de-promessa-de-compra-e-venda-de-unidades-imobiliarias/>