



Acórdão nº  
Processo nº 2009.3.008100-1  
Órgão julgador: 2ª Câmara Cível Isolada  
Recurso: Apelação  
Comarca: Conceição do Araguaia  
Apelante: Elizabeth Alves Batista  
Advogado: Paulo Ricardo Rott Brazeiro (OAB/PA 8225-A)  
Apelados: Pedro Virgílio Paiva e Outra  
Advogado: Joélio Alberto Dantas (OAB/PA 8624)  
Relator: Roberto Gonçalves de Moura

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. APLICAÇÃO DA NORMA PROCESSUAL NA ESPÉCIE. ANTE O DISPOSTO NO ART. 14, DO CPC/2015, TEM-SE QUE A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ, DE MANEIRA QUE DEVEM SER RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB A VIGÊNCIA DA LEI REVOGADA. DESSE MODO, HÃO DE SER APLICADOS OS COMANDOS INSERTOS NO CPC/1973, VIGENTE POR OCASIÃO DA PUBLICAÇÃO E DA INTIMAÇÃO DA DECISÃO GUERREADA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRELIMINAR DE DESERÇÃO. REJEITADA. MÉRITO. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DAS PARCELAS AVENÇADAS. QUITAÇÃO DE MAIS DE 80% DO PACTUADO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ, DA FUNÇÃO SOCIAL E DA CONTINUIDADE DO CONTRATO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Segunda Câmara Cível Isolada, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator.

Plenário da Segunda Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos seis dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezesseis.

Câmara Julgadora: Desembargadores Célia Regina de Lima Pinheiro (Presidente), Roberto Gonçalves de Moura (Relator) e Ezilda Pastana Mutran.

Belém, 06 de outubro de 2016.

DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA,

Relator

**RELATÓRIO**

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

Tratam os autos de APELAÇÃO CÍVEL interposta por ELIZABETH ALVES BATISTA contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Conceição do Araguaia, que, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, movida em desfavor de PEDRO VIRGÍLIO PAIVA e CREUZA MARIA LIMA ROCHA, julgou improcedente o pedido da autora, face a teoria do adimplemento substancial.

Inconformada, a autora, ora apelante, interpôs recurso de apelação (fls. 305/310) discorrendo, em suma, que ingressou em juízo para obter a rescisão do compromisso particular de compra e venda de terreno e consequente reintegração de posse do imóvel rural em discussão, decorrente da inadimplência dos réus, ora apelados, que ainda persiste, pleiteando a manutenção da decisão que antecipou a tutela e a reintegrou



no imóvel.

Afirma que os réus não adimpliram na íntegra com o contrato celebrado, eis que passaram cheques sem fundos à ora apelante.

Aduz, ainda, que não pode ser penalizada com a litigância de má-fé, por jamais ter criado confusão ou situação que viesse a obstar a resolução do negócio.

Pugna, ao final, pelo conhecimento e provimento do recurso, a fim de que seja reformada a sentença a quo, no sentido de determinar a procedência da ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse.

O Juízo Singular recebeu o apelo em seu efeito devolutivo (fl. 311).

Contrarrrazões devidamente apresentadas (fls. 314/317), tendo a apelado pugnado, preliminarmente, pela deserção do recurso, por falta de preparo.

No mérito, afirma que fora realizado um acordo judicial (fl. 30), cujo objeto do contrato versava sobre a compra e venda de 193,63 hectares da área rural objeto do pedido, sendo que ao invés do valor de R\$312.500,00 (trezentos e doze mil e quinhentos reais), fora o importe minorado para R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Afirma que do total da venda e compra, resta ao apelado pagar a quantia de R\$ 36.443,39 (trinta e seis mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e nove centavos), a qual não fora paga em razão da autora, ora apelante, se negar a outorgar a escritura, conforme fora convencionado em juízo.

Requer, ao final, a manutenção da sentença, no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

Coube-me o feito por redistribuição (fl. 329).

É o relatório, síntese do necessário.

#### VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

Inicialmente, faz-se necessário ressaltar que, de acordo com o que dispõe o art. 14, do CPC/2015, a norma processual não retroagirá, de maneira que devem ser respeitados os atos processuais e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Eis o teor do referido dispositivo:

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Desse modo, no caso em questão, hão de ser aplicados os comandos insertos no CPC/1973, porquanto em vigor por ocasião da publicação e da intimação da decisão ora guerreada.

#### PRELIMINAR DE DESERÇÃO

Sob a égide do CPC/73, o artigo 511 impunha que a parte recorrente comprovasse o recolhimento do respectivo preparo no ato da interposição do recurso, sob pena de deserção. Referida exigência vem, aliás, repetida no CPC de 2015, em seu artigo 1.007, caput.

No presente caso concreto, a apelante interpôs o seu recurso sem comprovar o respectivo preparo, não estando amparada pelo benefício da Assistência Judiciária Gratuita, não obstante tenha ela postulado a gratuidade recursal no início do processo (fl. 08) e no ato da interposição



do presente recurso de apelação (fl. 305), não tendo o pedido sido devidamente apreciado pelo juízo a quo.

Assim, no contexto exposto, deve prevalecer o entendimento no sentido de que, se não houve indeferimento expresso, não pode o jurisdicionado ter a tramitação de seu recurso restringida sem negativa ao seu pleito.

Neste sentido, é a jurisprudência em casos análogos ao presente:

**Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIROS. PEDIDO DE AJG NÃO APRECIADO. DECISÃO DE DESERÇÃO DA APELAÇÃO QUE NÃO SE SUSTENTA.** 1. O agravante teve deferida a assistência judiciária gratuita na ação para dissolução de união estável, ficando mantido o benefício na fase de cumprimento de sentença. Opostos embargos de terceiro, ele, embargado, requereu fosse estendida a assistência judiciária já concedida, mas deixou o em. Juiz de Direito de apreciar este pedido, inclusive na sentença, e proferiu decisão julgando deserta a apelação. 2. No contexto exposto, deve prevalecer entendimento de que, se não houve indeferimento expresso, tem-se como concedida a assistência judiciária gratuita, de modo que não pode o jurisdicionado ter a tramitação de seu recurso obstada, sem negativa ao seu pleito. **DERAM PROVIMENTO. UNÂNIME.** (Agravado de Instrumento Nº 70065103715, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Felipe Brasil Santos, Julgado em 06/08/2015)

Agravado de instrumento. ação de EMBARGOS DE TERCEIRO. apelação julgada deserta. inviabilidade. pedido de justiça gratuita NÃO apreciado na origem.

Não deve a apelação, de plano, ser julgada deserta pela falta de preparo, quando formulado pedido de justiça gratuita no recurso.

Na espécie, o recorrente, ao apelar da sentença que julgou o pedido inicial, em que pese não tenha efetivado o respectivo preparo, formulou ao Juízo de origem pedido de ajuda do Estado. Sem qualquer exame do pleito de gratuidade da justiça, a apelação foi julgada deserta, por falta de preparo.

Assim, impõe-se a desconstituição da decisão, para que o pedido do beneplácito seja devidamente apreciado pelo julgador singular. Em eventual indeferimento, deve o julgador conceder prazo para que o agravante recolha as custas do recurso.

**DECISÃO AGRAVADA DESCONSTITUÍDA DE OFÍCIO**, por decisão monocrática. (Agravado de Instrumento Nº 70041303421, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 03/03/2011)

Posto isso, defiro o pedido de assistência judiciária gratuita, até para que a questão possa ser reexaminada, garantindo-se, com isso, a vigência do princípio do duplo grau de jurisdição.

Rejeito, portanto, a preliminar de deserção da apelação por ausência de preparo.

**MÉRITO**

Dito isso, quanto ao mérito, verifico que o juízo de primeiro grau bem analisou os fatos e com esmero aplicou o direito ao caso concreto, julgando improcedente a ação, em face da teoria do adimplemento substancial do contrato, razão pela qual vale reproduzir trechos dos argumentos sentenciais, verbis:

(...) a harmonia do conjunto probatório não deixa margens de dúvidas que a 1ª parcela foi



quitada, em observância a homologação do acordo judicial de fls. 30, corroborado pela petição fls. 25-29, em especial à fl.26.

Seguindo essa linha de entendimento, observo que a nota promissória de fls. 31, juntada aos autos, como parte integrante da 2ª parcela (R\$25 mil reais), tem o condão de provar o pagamento, malgrado ser um título de crédito e que pode ser transmutado em recibo, com a entrega ao título ao devedor firmando presunção do pagamento, de acordo com a inteligência do art. 324 do Código Civil Pátrio. Reforçando a quitação, na petição do acordo, precisamente na lauda de fls. 27, homologado judicialmente às fls. 30, denota que as partes firmaram uma nota promissória no valor de R\$25 mil reais.

Logo, estéril inaugurar discussão em torno do não pagamento, uma vez que se os réus não tivessem adimplido o pagamento ou mesmo, se a nota promissória de fls. 31 fosse falsa, com certeza a autora teria acostado aos autos a nota promissória que dizia está em seu poder.

Nessa diretriz, coadjuvando o entendimento aflora mencionar que o recibo no valor de R\$85.600,00 de fls. 32 e 33, parte integrante de pagamento parcial da 3ª e última parcela é plenamente válido, não havendo atrofia que macule sua essência, pelo raciocínio de que a autora maquiou a verdade somado pela coincidência do valor do cheque creditado em sua conta, conforme ofício Banco do Brasil às fls. 88, com o valor exatamente descrito na primeira lauda do recibo de fls. 32, conjugado ainda pela ausência de incidente de falsidade nos autos.

Note-se, ainda no elenco da 3ª parcela, que o recibo de fls. 34, faz prova de pagamento de R\$8.000,00 (oito mil reais). Desta feita, houve um acréscimo no pagamento do valor inicial, desta última parcela, passando para R\$93.600,00 (noventa e três mil e seiscentos reais).

Perfilhando o entendimento, chega-se a conclusão que existem os seguintes pagamentos: inicialmente de R\$80 mil reais, na qualidade de sinal; integralidade da 1ª parcela (R\$15mil reais); integralidade da 2ª parcela - R\$25mil reais; e parte da 3ª e última parcela, no valor de R\$93.600,00 (noventa e três mil e seiscentos reais) dos R\$130.043,39 (cento e trinta mil quarenta e três reais e trinta e nove centavos).

Entrevê-se, por simples cálculos, que houve adimplemento de mais de 75% da dívida, quantia esta alcançada pela teoria do adimplemento substancial (...)

Os elementos de convicção trazidos ao caderno processual, dão a entender que a autora não agiu no amparo do princípio da boa-fé objetiva, inserta no art. 422 do CCB que é uma regra geral de comportamento ético, implícita em toda relação jurídica, especialmente no contrato, significando o respeito ao dever de lealdade, de confidencialidade, de assistência, e o principal: dever de informação. (...)

De todas as formas, há uma expansão da responsabilidade da autora pela litigância de má-fé, uma vez que induziu em erro o magistrado ao exarar a antecipação de tutela e merece ser punida nos termos da dicção do inciso II do art. 17 do CPC.

Consoante ao tamanho da área, vislumbro que não merece amparo a alegação do pólo passivo, pelo não adimplemento do restante da última parcela, uma vez que nem sequer tiveram a curiosidade de se dirigir ao cartório de registro de imóveis e verificar o que estava comprando. No caso dos autos, a mesma petição que foi objeto de ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE, e, que é elemento probatório para o adimplemento da 1ª e 2ª parcelas, traz, à fl. 26, que os réus anuíram com o tamanho da terra. Tratando-se de acordo judicial o mesmo deverá ser respeitado, ou seja, deverá ser cumprido, sendo que a venda deve ser tida como ad corpus.

Consectariamente, se houvesse uma fraude na escritura ou no contrato, estaria justificado a resolução contratual ou o abatimento no preço, nos termos do art. 500 CCB, mas este não é o entendimento que emerge dos autos.

O álbum processual denota que a desconstituição e a reversibilidade dos efeitos da tutela antecipada, concedida inicialmente, dever-se-ão aplicadas, uma vez que a atmosfera processual não dá guarida ao direito vindicado pela autora, como no início do cenário processual.

A aplicação do artigo 466-B do Código de Processo Civil, exige a condição específica para a adjudicação, caso houvesse a quitação de todo o valor da promessa de compra e venda,



não se aplicando a teoria do adimplemento substancial no suprimento judicial da declaração de vontade.

Nessa perspectiva, o oblato querendo poderá depositar em juízo o restante do pagamento, depois de liquidação de sentença, e nos mesmos autos, devido ao procedimento sincrético, proceder a execução do julgado requerendo o suprimento da declaração de vontade do peticitante, constante do contrato.

Insurge-se a apelante, de acordo com o relatado, contra a sentença.

Sem razão porém.

Com efeito, extrai-se dos autos que os litigantes celebraram, na data de 05/11/2004, acordo relativo à compra e venda de terreno rural, denominado Fazenda Espora de Ouro (fls. 25/29), avença essa que fora homologada judicialmente (fl. 30), no valor total de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Do montante acordado, verifica-se do processado que foram realizados os seguintes pagamentos: inicialmente, de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), na qualidade de sinal; integralidade da 1ª parcela, no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais); integralidade da 2ª parcela, no valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e parte da 3ª e última parcela, no valor de R\$93.600,00 (noventa e três mil e seiscentos reais) do importe restante de R\$130.043,39 (cento e trinta mil quarenta e três reais e trinta e nove centavos).

Depreende-se, portanto, por simples cálculos, que houve adimplemento de R\$ 213.600,00 (duzentos e treze mil e seiscentos reais), mais de 80% (oitenta por cento) da dívida, quantia essa que configura a teoria do adimplemento substancial da avença.

Trata-se, pois, da valorização das normas insculpidas nos artigos 421 e 422 do Código Civil, em contraposição ao que consta no art. 475 do mesmo Diploma Legal. Todavia, para que possa ser aplicada a teoria do adimplemento substancial do contrato é imperativa a observância do efetivo cumprimento de parcela expressiva da avença, como no caso. Sobre o tema, colhe-se do magistério de LUIZ ANTONIO SCAVONE JUNIOR:

"Por fim, o devedor moroso pode sofrer ação de resolução por inadimplemento (Código Civil, art. 475), sempre que a parte lesada não preferir exigir o cumprimento, cobrando, demais disso, nos termos dos arts. 389 e 395, do Código Civil, juros, correção monetária e honorários de advogado sobre as perdas e danos ou sucedâneos, como é o caso da cláusula penal e das arras.

Nessa medida, surge com força, atualmente, a teoria do "adimplemento substancial" ou "substancial performance", que impede o pedido de resolução, ainda que o descumprimento, em sentido técnico, possa ser observado.

Tal doutrina, todavia, é nova. De acordo com a citação de Clóvis Veríssimo do Couto e Silva, encontra gênese em 1779, no caso Boone versus Eyre, no qual "o contrato já havia sido adimplido substancialmente razão pela qual não se admitiu o direito de resolução com a perda do que havia realizado o devedor; apenas coube o direito de indenização ao credor, por ter sido considerado, no caso, o direito de resolução como abusivo."

Já discorremos acerca desse aspecto quando tratamos da mora e do inadimplemento.

Sustentamos que o inadimplemento não é prerrogativa absoluta do credor, que não pode recusar o cumprimento da obrigação em razão da teoria do abuso do direito, decorrência da boa-fé objetiva. Posta assim a questão, tendo em vista a ética da situação, levando-se em conta as cláusulas gerais da boa-fé e da função social do contrato (Código Civil, arts. 421 e



422), o credor não poderá exigir a resolução do contrato se houver, no caso, a "substantial performance".

Diante do caso concreto, o juiz verificará a ocorrência do cumprimento substancial, dentro da liberdade que se lhe é outorgada pelo novo direito privado, hipótese em que "não só se torna impossível o exercício do direito à resolução, como também se nega a faculdade de o beneficiário recusar-se a aceitar a prestação integral".

Suponhamos alguém que tenha adquirido imóvel e, depois de cumprir grande parte dos pagamentos avançados, incorra em mora.

Nessa hipótese, seria contrário à boa-fé que o promitente vendedor, abusando de seu direito e, portanto, praticando ato ilícito (Código Civil, art. 187), exigisse a resolução do contrato com fundamento no art. 475 do Código Civil.

Antes, deve buscar a satisfação da obrigação e, somente depois, frustrados todos os meios para receber o que é devido, a resolução por inadimplemento.

(...)

Seja como for, o "adimplemento substancial" ou "substantial performance", conforme defende Jônes Figueiredo Alves, pode ser elevado a princípio geral dos contratos como decorrência da aplicação das cláusulas gerais da função social do contrato e da boa-fé objetiva (Código Civil, arts. 421 e 422), não havendo fórmula para sua aferição a não ser pela verificação do caso concreto.

Posta assim a questão, o inadimplemento comporta graus, cuja medição compete ao magistrado e, não havendo força suficiente, o contrato adquire a característica de irrevogabilidade, abrindo, ao credor, apenas a possibilidade de exigir o cumprimento da avença, a execução específica e não a resolução por inadimplemento, tudo em atenção ao princípio da conservação do contrato, interferência que se extrai da sua função social." (Grifos meus, in Do descumprimento das obrigações: consequências à luz do princípio da restituição integral: interpretação sistemática e teleológica. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2007. p. 35-36).

No mesmo rumo, destacam-se as palavras de FLÁVIO TARTUCE:

"Pela teoria do adimplemento substancial (substantial performance), em hipóteses em que a obrigação tiver sido quase toda cumprida, não caberá a extinção do contrato, mas apenas outros efeitos jurídicos, visando sempre a manutenção da avença.

A jurisprudência superior tem aplicado a teoria em casos de mora de pouca relevância em contratos de financiamento." (Grifos meus, in Manual de direito civil: volume único. 2 ed. São Paulo: Método, 2012. p. 394).

Este, inclusive, é o entendimento do Enunciando n. 361 aprovado na IV Jornada de Direito Civil promovida pelo CJF/STJ:

"O adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e do princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475."

No caso em apreço, verifica-se que os réus, ora apelados, cumpriram com parte relevante do contrato, efetuando o pagamento de mais de 80% (oitenta por cento) do pacto, o que permite, em atenção à teoria invocada, a manutenção da avença entabulada.

Neste sentido, são os precedentes dos Tribunais Pátrios:

"(...) APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, POR CARÊNCIA DE AÇÃO. INSURGÊNCIA DO ALIENANTE. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. CITAÇÃO VÁLIDA QUE SUPRE A INTERPELAÇÃO PRETENDIDA. REFORMA



NECESSÁRIA. APLICAÇÃO DO ARTIGO 515, § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. POSSIBILIDADE. QUESTÃO EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO E EM CONDIÇÕES DE IMEDIATO JULGAMENTO. PLEITO DE DESFAZIMENTO. INCONTROVERSO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DAS PARCELAS AVENÇADAS. QUITAÇÃO DE MAIS DE 88% DO PACTUADO. IMPOSSIBILIDADE. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ, DA FUNÇÃO SOCIAL E DA CONTINUIDADE DO CONTRATO. RECURSO, NO MÉRITO, DESPROVIDO.

É uníssono o entendimento jurisprudencial desta Corte, inclusive desta Câmara Julgadora, de que a citação válida supre a ausência de notificação extrajudicial, possibilitando ao compromissário comprador, durante o transcorrer da demanda, a purgação da mora, razão pela qual não se cogita em extinção do processo, por carência de ação.

Havendo nos autos elementos suficientes para o julgamento da lide, é cabível o julgamento do processo nos termos do artigo 515, § 3º, do Código de Processo Civil.

Por ser fato incontroverso nos autos que o compromissário comprador adimpliu substancialmente o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, não poderá ser ele rescindido, sob pena de violação aos princípios da boa-fé, da função social e da continuidade do contrato, competindo ao promitente alienante buscar as parcelas restantes, através do ajuizamento de ação de cobrança e/ou execução." (Grifos meus, TJSC, Apelação Cível n. 2010.042232-4, da Capital, rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, j. 09-05-2013).

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE RESCISÃO PELO ATRASO INJUSTIFICADO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS. DESCABIMENTO. INCONTROVERSO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DAS PARCELAS AVENÇADAS. QUITAÇÃO DE 86% DO PACTUADO. IMPOSSIBILIDADE DE DESFAZIMENTO DO PACTO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ, DA FUNÇÃO SOCIAL E DA CONTINUIDADE DO CONTRATO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE SE IMPOE." (Grifos meus, TJSC, Apelação Cível n. 2011.102074-6, de São José, rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, j. 09-05-2013)..

No mesmo sentido, colhe-se da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"DIREITO CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL PARA AQUISIÇÃO DE VEÍCULO (LEASING). PAGAMENTO DE TRINTA E UMA DAS TRINTA E SEIS PARCELAS DEVIDAS. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESCABIMENTO. MEDIDAS DESPROPORCIONAIS DIANTE DO DÉBITO REMANESCENTE. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL.

1. É pela lente das cláusulas gerais previstas no Código Civil de 2002, sobretudo a da boa-fé objetiva e da função social, que deve ser lido o art. 475, segundo o qual "[a] parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos".

2. Nessa linha de entendimento, a teoria do substancial adimplemento visa a impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, com vistas à realização dos princípios da boa-fé e da função social do contrato.

3. No caso em apreço, é de se aplicar a da teoria do adimplemento substancial dos contratos, porquanto o réu pagou: "31 das 36 prestações contratadas, 86% da obrigação total (contraprestação e VRG parcelado) e mais R\$ 10.500,44 de valor



residual garantido". O mencionado descumprimento contratual é inapto a ensejar a reintegração de posse pretendida e, conseqüentemente, a resolução do contrato de arrendamento mercantil, medidas desproporcionais diante do substancial adimplemento da avença.

4. Não se está a afirmar que a dívida não paga desaparece, o que seria um convite a toda sorte de fraudes. Apenas se afirma que o meio de realização do crédito por que optou a instituição financeira não se mostra consentâneo com a extensão do inadimplemento e, de resto, com os ventos do Código Civil de 2002. Pode, certamente, o credor valer-se de meios menos gravosos e proporcionalmente mais adequados à persecução do crédito remanescente, como, por exemplo, a execução do título.

5. Recurso especial não conhecido." (Grifos meus, REsp 1051270/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2011, DJe 05/09/2011).

Ainda:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO PARCIAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - SALDO DEVEDOR DIMINUTO - ENTENDIMENTO OBTIDO DA ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME - INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE - TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL - APLICAÇÃO - POSSIBILIDADE - PRECEDENTES - AGRAVO IMPROVIDO." (Grifos meus, AgRg no AREsp 155885/MS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 24/08/2012).

Com relação a alegação da parte apelante de que não foram adimplidos todas as parcelas acordadas, face os apelados terem emitidos cheques sem fundos, também não deve prosperar tal argumento, haja vista ter o Banco do Brasil informado, à fl. 88, que o cheque no valor de R\$60.600,00 (sessenta mil e seiscentos reais), conforme mencionado no recibo de fls. 33 e 34, foi depositado na conta da autora, ora apelante, sendo tal valor, pelo que se extrai dos autos, parte integrante da 3ª parcela.

Com relação a litigância de má-fé, apesar do abalizado entendimento do magistrado a quo, entendo que não há elementos nos autos, capazes de fazer pressupor que a autora agiu com má-fé, eis que nada mais fez do que agir no interesse de defender seus direitos, tanto que ainda é credora dos ora apelados no montante de R\$ 36.443,39 (trinta e seis mil e quatrocentos e quarenta e três es reais e trinta e nove centavos), referente a parte da 3ª parcela do contrato.

Posto isso, conheço do recurso e dou parcial provimento à apelação, no sentido de afastar a litigância de má-fé aplicada aos apelados, mantendo os demais termos da sentença objurgada.

É o voto.

Belém, 06 de outubro de 2016.

DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA  
RELATOR