

FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL

**ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OS EFEITOS SOBRE AS GARANTIAS**

Daniel Sircilli Motta

Projeto de pesquisa apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.

Versão de 08.10.2020

1. Tema, contexto e modelo de pesquisa predominante

A teoria do adimplemento substancial estabelece que nas situações em que o contrato foi cumprido quase em sua totalidade e a mora seja considerada insignificante, o negócio jurídico não será extinto e sofrerá outros tipos de efeitos jurídicos, tais como cobrança da parte contratual inadimplida e pedido de indenização pelos eventuais danos decorrentes do inadimplemento.

O adimplemento substancial teve sua origem no Direito Inglês e possui previsão legal em diversos países. Entretanto, no Brasil inexistente legislação específica que trate do tema, mas a doutrina e jurisprudência admitem a aplicação do adimplemento substancial de forma recorrente, sob o fundamento de manutenção da relação contratual originária e em observância aos princípios contratuais da boa-fé e da função social do contrato.

A maior parte das decisões judiciais dos tribunais brasileiros tem utilizado a análise de maneira quantitativa, ou seja, com a avaliação da quantidade ou percentual de parcelas adimplidas em relação ao número de prestações da totalidade do contrato. Por outro lado, a análise qualitativa não é utilizada na maioria das decisões. Através da análise qualitativa o julgador teria a possibilidade de observar o histórico do contrato em discussão, principalmente nas hipóteses de recorrência do inadimplemento das prestações e a avaliação de cumprimento das demais disposições do contrato pelas partes.

Será analisada a questão do adimplemento substancial sob o enfoque da garantia contratual concedida ao credor e financiador do imóvel, abordando a legislação específica (Lei. 9.514/97), suas consequências no mercado imobiliário e formas de reduzir os efeitos do inadimplemento para o credor.

O modelo de pesquisa será o de trabalho exploratório.

O público alvo será contemplado por profissionais que atuam nas áreas consultiva e contenciosa de empresas e escritórios de advocacia, além de funcionários do Poder Judiciário que lidam diariamente com casos envolvendo a discussão relacionada ao adimplemento substancial dos contratos de financiamento e seus efeitos jurídicos.

2. Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso

Quesito 1: Delimitação do adimplemento substancial. Definição de mora proporcionalmente insignificante em relação ao objeto do contrato. Efeitos jurídicos decorrentes do adimplemento substancial.

Fontes e formas de acesso: Legislação nacional e estrangeira, doutrina nacional e estrangeira, jurisprudência nacional e estrangeira.

Quesito 2: Legislação aplicável e princípios contratuais. Consequências em relação à garantia disposta na Lei 9.514/97.

Fontes e formas de acesso: Legislação nacional, doutrina nacional, jurisprudência nacional.

Quesito 3: Aplicação nos contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária. Efeitos sobre as garantias contratuais. Impacto no mercado imobiliário. Medidas e disposições contratuais para mitigar os efeitos do inadimplemento.

Fontes e formas de acesso: Legislação nacional e estrangeira, doutrina nacional e estrangeira, jurisprudência nacional.

Quesito 4: Análise quantitativa e análise qualitativa. Consequências da análise quantitativa. Benefícios da análise qualitativa no adimplemento substancial.

Fontes e formas de acesso: doutrina nacional e estrangeira, jurisprudência nacional.

Quesito 5: Decisões judiciais. Caráter subjetivo das decisões judiciais. Ausência de critérios objetivos para configuração do adimplemento substancial. Consequência em relação ao cumprimento e garantias estabelecidas no contrato.

Fontes e formas de acesso: Jurisprudência nacional.

3. Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto

O tema pesquisado tem sido objeto de recorrente discussão nos Tribunais brasileiros, sobretudo levando-se em consideração a inexistência de disposição legislativa específica sobre o assunto. A questão é relevante e possui impacto nos contratos de financiamento imobiliário em decorrência da ausência de critérios objetivos e análise qualitativa nas decisões judiciais, sobretudo levando-se em conta os efeitos em relação à garantia contratual estabelecida na Lei 9.514/97.

4. Familiaridade do pesquisador com o objeto da pesquisa

O pesquisador atua em questões consultivas e contenciosas de instituições financeiras, fundos de investimento, *fintechs* e indústrias que versam sobre o adimplemento parcial dos contratos e suas consequências jurídicas.

5. Bibliografia preliminar

AMARAL, Luiz Fernando. Contrato e Teoria do Adimplemento Substancial. 1ª edição. São Paulo: Editora Foco, 2019.

BUSSATA, Eduardo Luiz. Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial. 2ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

CARVALHO FILHO, Carlos Augusto de. O Adimplemento substancial na execução do contrato. 2019. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo.

CAVALCANTI, Marisa Pinheiro. O adimplemento substancial como causa impeditiva da resolução contratual. Disponível em:<<https://jus.com.br/artigos/23478/o-adimplemento-substancial-como-causa-impeditiva-da-resolucao-contratual>>. Acesso em: 30 de junho de 2020.

CHUEIRI, Rodrigo Cunha. ADIMPLENTO SUBSTANCIAL/Prática Contratual e Critérios Qualitativos. 22ª.edição. Curitiba: Juruá, 2017.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 7: responsabilidade civil. 28ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

MARTINS, Lucas Gaspar de Oliveira. Mora, Inadimplemento absoluto e adimplemento substancial das obrigações. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

SIQUEIRA, Mariana Ribeiro. ADIMPLENTO SUBSTANCIA: Parâmetros para sua configuração. 1ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

TARTUCE, Flavio. A teoria do adimplemento substancial na doutrina e jurisprudência. Disponível em:<<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/180182132/a-teoria-do-adimplemento-substancial-na-doutrina-e-na-jurisprudencia>>. Acesso em: 30 de junho de 2020.

