

A TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NOS CONTRATOS DE HABITAÇÃO

THE THEORY OF SUBSTANTIAL ADIMPLEMENTO IN HOUSING CONTRACTS

LEOCIMAR RODRIGUES BARBOSA¹

JOSÉ MATEUS DOS SANTOS²

THIAGO DE MORAIS LUIZ³

RESUMO

O presente trabalho busca analisar a possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial nos contratos de habitação, sob o aspecto de instituto apto a equilibrar a relação entre as partes, tendentes a rescisão, por causa de um inadimplemento pequeno da obrigação. O foco da teoria é a manutenção do contrato. Para tanto, buscou-se estudar, especificamente, a inadimplência do devedor, como motivo ensejador da rescisão contratual, e em contrapartida, o uso da teoria do adimplemento substancial como obstáculo limitador a tal medida. O estudo demonstrou a importância do tema na seara dos contratos de habitação, como meio de promover a manutenção do contrato, quando, apesar do descumprimento pequeno, ainda seja possível mantê-lo e evitar as consequências socioeconômicas que a resolução pode trazer aos contratantes e a toda sociedade.

Palavras-chave: Adimplemento substancial. Descumprimento escasso. Resolução contratual. Boa-fé. Contratos de habitação.

ABSTRACT

The present work seeks to analyze the possibility of applying the theory of substantial adimplemento in housing contracts, in the aspect of institute able to balance the relationship between the parties, tending to termination, because of a small default of the obligation. The focus of the theory is the maintenance of the contract. In order to do so, it was sought to study, specifically, the debtor's default, as the reason for contractual termination, and in return, the use of the theory of substantial adimplemento as a limiting obstacle to such a measure. The study demonstrated the importance of the theme in the area of housing contracts as a means of promoting the maintenance of the contract when, despite small noncompliance, it is still possible to maintain it and to avoid the socioeconomic consequences that the resolution can bring to contractors and to all society.

Keywords: Substantial compliance. Scarce breach. Contract resolution. Good faith. Housing contracts.

INTRODUÇÃO

O estudo sobre a incorporação da teoria do adimplemento substancial no ordenamento jurídico brasileiro e sua aplicabilidade nos contratos habitacionais é o objetivo central deste trabalho.

¹ Mestre em Ciências da Religião pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-Go) e professor na Faculdade Raízes e no Centro Universitário de Anápolis (UniEVANGÉLICA). Anápolis, Goiás, Brasil. E-mail: profleobarbosa@gmail.com.

² Mestre em Ciências Ambientais pela AEE-Go, professor Adjunto e diretor da Faculdade Evangélica de Goianésia. Goianésia, Goiás, Brasil. E-mail: profleobarbosa@gmail.com

³ Estudante do curso de Direito da Faculdade Raízes. Anápolis, Goiás, Brasil. E-mail: profleobarbosa@gmail.com

Quando o devedor de uma obrigação descumpre uma parte ínfima desta, e o credor deseja a resolução da avença, como solução do problema, pondera-se a aproximação substancial da finalidade da obrigação para considerar-se a resolução do contrato, cabendo ao credor o direito de ser indenizado em perdas e danos, sendo mantido o negócio jurídico.

Assim, neste trabalho será abordado o adimplemento e o inadimplemento, apontando conceitos e modalidades, com o intuito de se compreender que esta teoria não deve ser usada de forma indiscriminada. Serão estudados também os princípios gerais do contrato e suas formas de extinção, dando ênfase ao princípio da boa-fé como essencial a aplicação da teoria.

Será analisada a origem histórica da teoria do adimplemento substancial, e ainda, como essa se inseriu no ordenamento jurídico brasileiro, porém, devido à ausência de previsão no nosso atual Código Civil, o trabalho será construído com base na doutrina e na jurisprudência.

Diante do emaranhado de relações negociais estabelecidas pelos indivíduos, não pode o legislador usar da letra fria da lei, de forma desarrazoada e injusta para julgar demandas de diversas peculiaridades. E justamente, em prol desta necessidade, doutrina e jurisprudência tem buscado harmonia, apontando diretrizes e parâmetros cada vez mais adequados para se definir o adimplemento substancial em um contrato com interesses contrapostos das partes.

Observará, ainda, a possibilidade de se aplicar esta teoria dentro dos contratos de alienação fiduciária, especialmente nos contratos habitacionais. Estes, por sua vez, com maior destaque, face ao seu aspecto constitucional e notável crescimento nos dias atuais, devido a facilidade de crédito imobiliário oferecido pelo Estado.

1. ADIMPLEMENTO E ESPÉCIES DE INADIMPLEMENTO

A doutrina explica que: “o principal efeito das obrigações é o de gerar para o credor o direito de exigir do devedor o cumprimento de determinada prestação” (GONÇALVES, 2010, p. 250), sendo este o fato principal que enseja a extinção do vínculo existente entre os contratantes.

Entende-se que o adimplemento é a realização do teor da obrigação pelo devedor de acordo com os atos previstos no contrato, resultando na satisfação dos interesses do credor. Aquele, somente pode ser declarado perfeito e adequado se todas as fontes obrigacionais ordenadoras da relação jurídica forem consideradas e atendidos os deveres anexos e recíprocos entre os contratantes. Aplica-se aqui os princípios da boa-fé ou diligência normal e pontualidade. Neste sentido:

Pode-se, assim, resumidamente dizer que a obrigação resulta da vontade do Estado, por intermédio da lei, ou da vontade humana, por meio do contrato, da declaração unilateral

da vontade ou do ato ilícito. No primeiro caso, a lei atua como fonte imediata, direta, da obrigação; nos demais, como fonte mediata ou indireta (GONÇALVES, 2011, p. 50).

Assumida a obrigação o adimplemento é o meio mais peculiar e perfeito das causas de extinção das obrigações pelo cumprimento da prestação por parte do devedor.

Necessário se faz a análise dos princípios basilares do adimplemento, para se compreender como a teoria é tratada pela doutrina, são eles: princípio da boa-fé objetiva, princípio da correspondência ou exatidão, princípio da integralidade e princípio da concretização.

A boa-fé é um princípio pautado nas cláusulas gerais, presente nas relações contratuais e nas relações jurídicas em geral. Diz respeito a intenção e o comportamento dos indivíduos nas relações jurídicas. A conduta correta e justa caracteriza-se por boa-fé objetiva, por outro lado, a conduta desonesta e prejudicial à outra parte é tida como má-fé objetiva. Assim:

O princípio da boa-fé objetiva – circunscrito ao campo do direito das obrigações – é o objeto de nosso enfoque. Compreende ele um modelo de conduta social, verdadeiro standard jurídico ou regra de conduta, caracterizado por uma atuação de acordo com determinados padrões sociais de lisura, honestidade e correção de modo a não frustrar a legítima confiança da outra parte. [...] Esse dado distintivo é crucial: a boa-fé objetiva é examinada externamente, vale dizer que a aferição se dirige à correção da conduta do indivíduo, pouco importando a sua convicção. De fato, o princípio da boa-fé encontra a sua justificação no interesse coletivo de que as pessoas pautem seu agir pela cooperação e lealdade, incentivando-se o sentimento de justiça social, com repressão a todas as condutas que importem em desvio aos sedimentados parâmetros de honestidade e retidão. Por isso, a boa-fé objetiva é fonte de obrigações, impondo comportamentos aos contratantes, segundo as regras de correção, na conformidade do agir do homem comum daquele meio social. (ROSENVALD, 2009, p. 458).

Já o princípio da correspondência versa sobre os requisitos do pagamento, quais sejam: tempo, modo e lugar. Conforme o artigo 313 do Código Civil, o credor não é obrigado a receber prestação diferente, ainda que mais valiosa, ou seja, o pagamento ou adimplemento deve ser feito precisamente com a coisa determinada no pacto, no tempo, modo e lugar adequados, bem como respeitar e cumprir as condições contratuais, pois apenas a prestação cumprida de forma integral o exonera da obrigação.

Enquanto o princípio da integralidade ou indivisibilidade, relacionado ao artigo 314 do Código Civil, rege que, salvo disposição do credor em contrário, o pagamento não pode ser fracionado. Em regra, mesmo se o objeto da obrigação for indivisível, o devedor estará obrigado a cumpri-la por inteiro.

A autonomia da vontade orienta o direito contratual, por isso, o pagamento poderá ser pactuado de modo diverso do contrato, contudo, tal flexibilização pode levar o credor a perda do direito creditório. É visível que este artigo resguarda o devedor para que não seja obrigado ao que determine o credor, após o que foi convencionado entre ambos.

Por fim, o princípio da concretização visa transformar a relação obrigacional entre as partes em algo concreto e real. De tal modo, a obrigação deve ser concretizada por seu devedor ou por qualquer interessado a pessoa do credor, ou seu representante legal. A doutrina entende que é um princípio complementar aos outros, pois recepciona todos os demais casos que não encontrarem formas de aplicação.

Sabe-se que em regra, os contratos são regidos pelo princípio da *pacta sunt servanda*, que significa “os pactos devem ser cumpridos”. As relações obrigacionais devem ser cumpridas de acordo com sua constituição. Opostamente a este princípio, tem-se o princípio da revisão dos contratos ou da onerosidade excessiva, com base na cláusula *rebus sic stantibus*, que significa “retornar as coisas como eram antes, e na teoria da imprevisão”.

Assim, o inadimplemento das obrigações é a exceção à regra, entende-se ser o não cumprimento ou pagamento voluntário ou involuntário da obrigação por parte do devedor ou do credor.

Independente da prestação prometida, o devedor está obrigado a satisfazê-la. Por outro lado, não responde quando a inexecução da obrigação decorra de prejuízos causados por caso fortuito ou força maior, que não tenha se responsabilizado e cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir, configurando-se o inadimplemento fortuito da obrigação (art.393, CC/2002).

Pode haver ainda a mora, ou seja, o atraso na execução da obrigação ou o seu incorreto cumprimento, imputável tanto ao devedor como ao credor (art. 394, CC/2002).

Haverá mora quando a obrigação não for cumprida no tempo, lugar e forma devidos ou convencionados, mas ainda for útil para o credor. A mora pode ser purgada, o que não pode ocorrer no inadimplemento absoluto. A purgação, nada mais é do que a extinção da mora derivada de manifestação de vontade unilateral do inadimplente, ou seja, quando o sujeito, por atos inequívocos, viabiliza o cumprimento da obrigação e arca com as consequências do seu anterior inadimplemento. Ao passo que a responsabilidade pela mora não se restringe apenas aos prejuízos, mas também aos juros, correção monetária e honorários advocatícios, o que condiz com o princípio da reparação integral.

A purgação, reparação ou emenda, vem a ser um ato voluntário do sujeito moroso, na intenção de regularizar a situação que deu causa a mora, neutralizando seus efeitos, incluindo neste ato o ressarcimento dos prejuízos causados a parte e o cumprimento da obrigação.

Para que ocorra a purgação, o devedor deverá fazê-la antes que ela se torne inútil ao credor. Este último deverá aceitá-la, contudo se a coisa se torna inútil, poderá o credor enjeitá-la e exigir a reparação por perdas e danos.

Sobre a cessação da mora, cabe dizer que, diferente da purgação. O efeito não depende do contratante moroso, mas sim da outra parte, e os efeitos serão pretéritos, para afastar os já produzidos.

Quanto ao inadimplemento, este pode ser definitivo ou não definitivo, o primeiro é o inadimplemento absoluto e o segundo é tido como mora ou impossibilidade temporária. O inadimplemento será absoluto quando a obrigação não foi cumprida, parcial ou totalmente, e nem poderá ser. Será relativo quando não for cumprida no modo, tempo e lugar devidos, mas em conveniência ao credor ainda poderá ser feito, situação em se caracterizará a mora.

Pode também ser imputável ou não imputável ao devedor. O primeiro permite ao credor pedir a resolução do contrato ou mantê-lo e exigir a execução do equivalente, com direito a perdas e danos, em ambos os casos (art. 475, CC/2002). Já o inadimplemento não imputável, em geral, encaixa-se na categoria de caso fortuito e força maior. Resolver-se-á a obrigação, reestabelecendo-se o *status a quo* das partes que significa, “no mesmo estado que antes”, devolvendo-se o que por ventura tenham recebido.

Quando se cessa o prazo para execução de uma prestação e esta foi cumprida fora das condições pactuadas, haverá o cumprimento inexato. A obrigação não é devidamente cumprida quando não observa um dever de conduta, por falta de qualidade do serviço prestado, ou quando o devedor não cumpriu integralmente o modelo obrigacional pactuado.

Há ainda, aquilo que denomina-se de cumprimento retardado, que está ligado ao princípio da correspondência ou pontualidade, que como visto, se consubstancia no dever lateral do devedor de cumprir ao que está adstrito, contratualmente, dentro do prazo fixado.

O artigo 395 do Código Civil prevê que o credor poderá rejeitar a prestação se essa se tornar inútil por retardo no cumprimento, o que será tido como mora, que com o ato de rejeição se tornará em descumprimento definitivo.

Cabe notar que, no cumprimento retardado há um adimplemento com demora no cumprimento da prestação. O credor não pode esperar eternamente pelo cumprimento da obrigação, razão pela qual o devedor poderá ser intimado para cumprir a prestação em prazo razoável, e não o fazendo poderá o credor pedir a resolução contratual e a constituição em mora.

Há que se diferenciar, mero retardo de cumprimento retardado. E para elucidar esta diferença cita-se a seguinte diretriz:

Primeiro, pode ocorrer que a prestação não tenha sido realizada em momento oportuno nem possa ser em razão de ter-se tornado impossível, como no caso do veículo furtado antes do termo previsto para o vendedor entregá-lo ao comprador. Sendo a perda imputável ao devedor, a obrigação se transforma em perdas e danos; não sendo, a obrigação será resolvida. Pode ocorrer ainda que a prestação, apesar de possível, já não interessa ao credor, uma vez que perdeu a sua utilidade em decorrência do

retardamento. Assim, a obrigação imposta ao conjunto musical contratado para animar o baile de formatura dos acadêmicos de direito. Ocorrendo um atraso considerável, não há como realizar a prestação, uma vez que os convidados já se retiraram. Também no caso do comerciante que adquire do industrial “ovos de chocolate” para serem alienados no período que antecede a Páscoa, não há que admitir a sua utilidade, ou seja, a satisfação dos interesses do credor, se o industrial pretender realizar a prestação após tal data. A essas obrigações, em que o momento da realização da prestação assume especial importância, dá-se o nome de obrigações com termo essencial (BUSSATA, 2008, p. 33).

A análise da utilidade do objeto da prestação ao credor deve ser de forma objetiva e não subjetiva, para que não haja abuso de direito. O parágrafo único do artigo 395 do Código Civil prevê que caso o credor enjeite a obrigação por inutilidade, poderá exigir perdas e danos. Neste caso, a mora passa a ser incumprimento definitivo.

O incumprimento definitivo ou inadimplemento absoluto, ocorre quando o devedor não cumpre a obrigação devida, essa se torna inútil ao credor, e não é caso de retardamento ou inexatidão. Exemplo disso é quando ocorre o perecimento do objeto por culpa do devedor, neste caso, a obrigação não foi cumprida e nem poderá ser.

Nesta modalidade poderá haver o incumprimento total ou parcial, que se dá quando a prestação foi totalmente descumprida ou quando apenas algumas das vertentes não foram cumpridas.

2. A TEORIA DO INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL

Tratar da doutrina do adimplemento substancial nos remete ao Direito das Obrigações, para se examinar o motivo e verificar se foi ou não alcançado o objetivo que deu origem a relação obrigacional. A princípio, a cooperação pactuada entre credor e devedor, concretiza-se pelo adimplemento ou execução do objeto contratual.

Na Roma antiga, a única forma de sair de uma obrigação era adimplindo-a, pois o descumprimento não era admitido. A mudança veio no direito canônico com o decreto *Quemadmodum* do Papa Inocêncio III, onde as obrigações passaram a ser encaradas como relações recíprocas, predominando a visão de interdependência das prestações. Contudo, ainda eram cometidas diversas injustiças pela aplicação indiscriminada da possibilidade de resolução dos contratos.

Tempos depois, o direito inglês inovou ao criar a doutrina da *substancial performance*, em 1779 no caso *Boone v. Eyre*, julgado pelo *Lord Mansfield*, sedimentando-se a ideia de que o inadimplemento de obrigação contratual não essencial, via de regra, não poderia dar ensejo a resolução do contrato. Sobre o referido caso:

O demandante (*Boone*) havia transmitido ao demandado (*Eyre*) uma plantação nas Índias Ocidentais [Antilhas], pelo valor de quinhentas libras e uma renda vitalícia de cento e sessenta libras anuais, assegurando ser proprietário e legítimo possuidor dos escravos lá existentes.

Eyre atrasou o pagamento da renda anual [de 400 libras], o que fez com que *Boone* ingressasse com ação exigindo tal pagamento. Em reconvenção, *Eyre* buscou a resolução do contrato, baseado no descumprimento do contrato por *Boone*, sob o fundamento de que os escravos haviam se evadido do local (GOMIDE, 2014, p.74).

Ao apreciar o caso, *Mansfield* condenou *Eyre* ao pagamento da renda atrasada, pois a inexecução não o dispensava de pagar o preço e não ensejaria a resolução do contrato, mas sim em perdas e danos.

Surgiram então, as *condition* e *warranty*. As *condition* (condições) eram apenas uma obrigação descumprida, já as *warranty* (garantias) eram obrigações acessórias que somente dariam ensejo a perdas e danos. Ou seja, prezava-se pela análise das consequências ocasionadas pelo descumprimento obrigacional da parte faltante no contrato.

Passou-se a valorar também a gravidade do descumprimento e não apenas a distinção das cláusulas contratuais em essenciais e acessórias, para fins de resolução contratual. Surgindo daí o princípio evolutivo do substancial performance (cumprimento substancial).

A ideia foi recepcionada por vários ordenamentos jurídicos de países ocidentais, passando por alterações, mas sem deixar de considerar o critério de valoração da gravidade do descumprimento.

O contrato é a formalização de um acordo de vontade entre partes, que lhes gera direitos e deveres. Por causa da mutabilidade dessa vontade é regulado por normas vigentes no momento de sua celebração ou execução, pelos usos, costumes, cláusulas gerais e princípios norteadores insculpidos no ordenamento jurídico.

Quanto aos princípios basilares do direito contratual, são eles: princípio da boa-fé, princípio da função social do contrato, princípio da autonomia da vontade, princípio da força obrigatória e princípio do equilíbrio econômico.

O princípio da boa-fé, já mencionado anteriormente, está previsto no Código Civil de 2002, em seu art.113: “Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”, e art.442: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Observa-se que, aos contratantes é exigido se comportar de forma correta com padrões éticos e morais em todas as fases do contrato (formação, execução ou conclusão).

Portanto, o princípio da boa-fé é o parâmetro para uma atuação proba e honesta de uma parte perante a outra, pautados na honestidade e lealdade, caracterizado por ser um sistema aberto à interpretação de acordo com o caso concreto.

Já a função social do contrato (art.421, CC/2002), veio para limitar as concepções individualistas do Código Civil de 1916, a respeito dos contratos. Surgiu como uma forma de diminuir as desigualdades entre as partes contratantes e evitar acordos que possam prejudicar a coletividade.

Como cláusula geral, o referido princípio subordina a liberdade de contratar para dar prioridade aos princípios condizentes com a ordem pública. Serve como mecanismo que visa o interesse social e faz com o que o contrato não seja apenas um instrumento de satisfação das partes, mas sim que ele seja inserido num contexto social que põe fim a concepção individualista e dá efetividade aos valores sociais e princípios contratuais contemporâneos.

Como um dos princípios clássicos do direito contratual, o princípio da autonomia da vontade deve ser entendido como aquele que confere as partes a liberdade de contratar como e com quem quiserem, sem a intervenção estatal.

Encontra-se respaldado no artigo 420 do Código Civil de 2002 e artigos 1º, inc. IV, 5º e 170 da Constituição Federal de 1988, bem assim, no direito de liberdade e propriedade conferido por esta.

Porém só haverá a validade do negócio jurídico quando o objeto for lícito, possível, determinado ou determinável, o sujeito tiver capacidade para contratar, e a forma não for prescrita ou proibida por lei.

Estes princípios são formas de intervenção estatal, isto é, o Estado cria leis facultativas ou normas de caráter obrigatório para os contratantes, que são impostas com o intuito de que o interesse público se sobreponha ao particular, o que é denominado de dirigismo contratual.

Já o princípio da força obrigatória, estabelece, basicamente, que o contrato faz lei entre as partes, ou seja, ninguém é obrigado a contratar, mas aqueles que celebrarem um contrato serão obrigados a cumprir (*pacta sunt servanda*). Qualquer modificação ou revogação deve ser feito por um acordo entre ambas as partes.

Ocorre que, existem limitações ao princípio da força obrigatória, que são tidas como exceções à regra da obrigatoriedade no cumprimento do contrato firmado. São elas, caso fortuito e força maior, desistência ou arrependimento, e fatos supervenientes inevitáveis.

O Princípio do equilíbrio econômico admite aos contratantes a possibilidade de revisão do contrato através do poder judiciário em situações específicas de onerosidade excessiva ou enriquecimento sem causa de uma das partes. Conhecido como *rebus sic standibus* e relacionado ao princípio da equivalência das prestações, é uma regra obrigatória durante todas as fases do contrato.

A inobservância ao princípio do equilíbrio econômico faz com que o clássico princípio da obrigatoriedade seja mitigado, em prol do sinalagma contratual, ou seja, o vínculo de reciprocidade que une as obrigações.

Sabe-se que a extinção dos contratos ocorre, como regra geral, quando as obrigações são cumpridas e a avença extinta, por quitação regular do pactuado, com o cumprimento das prestações avençadas, ou ainda, com o termo final nos contratos de trato sucessivo. Em resumo, é um ciclo vital: nascem do acordo de vontades, produzem os seus efeitos e, enfim, se extinguem (artigos 319, 320, 322 e 323, CC/2002).

Há outras causas de resolução, e estas podem ser contemporâneas ou supervenientes ao contrato. Materializam-se por cláusulas resolutivas e direito de arrependimento avençadas pelas próprias partes, e fazem com que este se extinga de pleno direito, sem intervenção judiciária.

A inovação trazida pelo Código Civil de 2002, é a possibilidade de resolução por onerosidade excessiva, à qual visa preservar o contrato em casos de eventuais mudanças no sistema econômico que atinja o equilíbrio financeiro do contrato. Nesse contexto:

Para que se possa invocar a resolução por onerosidade excessiva é necessário que ocorram requisitos de apuração certa, explicitados no art. 478 do Código Civil: a) a vigência de um contrato de execução diferida ou continuada; b) alteração radical das condições econômicas objetivas no momento da execução, em confronto com o ambiente objetivo no da celebração; c) onerosidade excessiva para um dos contratantes e benefício exagerado para o outro; d) imprevisibilidade daquela modificação [...] (SILVA, 2009, p.165-167).

Em contraposição ao instrumento de resolução disposto aos contratantes, em caso de descumprimento da avença por algum deles, há que se perquirir sobre a função socioeconômica do contrato, com base nos princípios basilares deste, para que em alguns casos, haja a preservação do contrato ao invés da sua rescisão, posto que, os efeitos da rescisão podem causar efeitos negativos para as partes e até mesmo para a sociedade.

Em prol disto, é possível realizar a revisão contratual (artigos 478, 479 e 480, CC/2002), mas seu âmbito de aplicação, por vezes, não consegue abranger todas as situações possíveis.

Como exemplo, quando o devedor ficar inadimplente de uma pequena parcela de um financiamento habitacional onde já tenha saldado 59 das 60 parcelas, não puder honrar com a mesma, e o contrato não dar azo a uma revisão judicial, neste caso é desarrazoado que haja a rescisão do contrato, em razão do grave prejuízo que seria causado a parte devedora. Caso o contrato seja rescindido, o comprador, além de perder o bem, teria ainda que arcar com a multa rescisória e eventuais penalidades previstas no contrato.

Não há dispositivo expresso em nosso ordenamento jurídico que respalde e afaste a possibilidade de rescisão em caso de inadimplemento ínfimo, com isso, estes prejuízos se tornam

reais em nossa sociedade, resultando em abuso de direito e violação dos princípios gerais do contrato.

Nessa linha de raciocínio, insere-se a teoria do adimplemento substancial, tema deste trabalho. De origem inglesa, recepcionada pelo ordenamento jurídico brasileiro, busca evitar abusos ocasionados pela rescisão contratual, e demais prejuízos que esta possa causar por um ínfimo descumprimento da prestação.

A ausência de previsão legal não pode ser vista como obstáculo para que a teoria seja aplicada, mas sim como um desafio para que esta seja incorporada como norma cogente em nosso ordenamento.

A boa-fé objetiva, já explicada acima, serve como requisito para aplicação da teoria do adimplemento substancial. Esta foi positivada com o escopo de permear as relações contratuais de forma que as partes tenham conduta leal, proba e honesta e padrão durante todas as fases do contrato, à qual seria adotada por qualquer homem médio no caso concreto. Portanto, uma parte não pode agir de modo a causar prejuízos imotivados à outra, devendo cumprir fielmente o contrato e proceder da forma que melhor atenda aos interesses comuns.

A boa-fé, no que diz respeito a resolução contratual, é norma que veda o exercício de direitos que a contradigam, por isso é aplicada na teoria do adimplemento substancial. Quando há o incumprimento ínfimo de uma prestação que não lhe retire a função socioeconômica a que se destina, tampouco sua utilidade, a resolução pode se caracterizar como abuso de direito.

Ao conferir ao credor o direito de resolução do contrato em razão do descumprimento da obrigação, a lei não dispõe acerca da espécie de inadimplemento, que dá ensejo a medida, leva a interpretação de que em qualquer caso de inadimplemento o contrato poderá ser resolvido. Especialmente, nos contrato de alienação fiduciária poderá haver penalidades extremas à parte inadimplente, pela possibilidade de retomada do bem dado em garantia.

O papel da boa-fé objetiva é de vedar esta medida extrema e permitir que o contrato atinja sua finalidade econômica. Tratando-se de inadimplemento insignificante, aplica-se a teoria do adimplemento substancial, a fim de preservar o contrato e manter o equilíbrio da relação negocial.

O Superior Tribunal de Justiça, já se posicionou sobre a desproporção da resolução contratual em casos de inadimplemento ínfimo:

Alienação fiduciária. Busca e apreensão. Falta da última prestação. Adimplemento substancial. O cumprimento do contrato de financiamento, com a falta apenas da última prestação, não autoriza o credor a lançar mão da ação de busca e apreensão, em lugar da cobrança da parcela faltante. O adimplemento substancial do contrato pelo devedor não autoriza o credor a propositura da ação para a extinção do contrato, salvo se demonstrada a perda do interesse na continuidade da execução, que não é o caso. Na

espécie, ainda houve a consignação judicial do valor da última parcela. Não atende a exigência da boa-fé objetiva a atitude do credor que desconhece esses fatos e promove a busca e apreensão, com pedido liminar de reintegração de posse. Recurso não conhecido (STJ 4ª turma, Resp. 272.739-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julgamento 01-03-2001. DJ 02-04-2001).

Percebe-se que a boa-fé objetiva impede o abuso do direito potestativo do credor em resolver o contrato, como uma grave, desproporcional e inflexível sanção a parte inadimplente.

Se a obrigação foi substancialmente adimplida, a resolução do contrato não traz benefício algum ao credor em comparação aos prejuízos que sofrerá o devedor, caracterizando assim, enriquecimento sem causa, o que não é permitido por lei. Para que o credor não reste prejudicado pelo incumprimento, posto que, faz jus à prestação devida, a lei lhe confere o direito de exigir o cumprimento e/ou perdas e danos.

3. APLICAÇÃO DA TEORIA NOS CONTRATOS DE HABITAÇÃO

A teoria do adimplemento substancial não tem previsão expressa na nossa atual legislação, mas tem sido aplicada por nossos tribunais com base na doutrina, tendo como requisitos o atendimento a alguns parâmetros e princípios, como: a função social, a boa-fé objetiva, ausência de abuso de direito e enriquecimento ilícito. Com o objetivo singular de manter o equilíbrio contratual e evitar sua resolução.

O contrato de habitação ou alienação fiduciária em garantia tem uma particularidade no que diz respeito ao seu desfazimento, pois, exige certa cautela diante do fato de revestir-se da proteção dada a direitos constitucionalmente reconhecidos.

A alienação fiduciária, prevista na Lei nº 9.514/97, é caracterizada como um direito acessório, vinculado a uma obrigação principal, no qual o devedor fiduciante, por meio de um mútuo, entrega o bem imóvel ao credor fiduciário, em propriedade resolúvel, até que a dívida (obrigação acessória) seja adimplida, ou seja, o bem é dado em garantia, e após o adimplemento total, os direitos reais conferidos são extintos em relação ao credor.

Quando há o adimplemento quase que total deste contrato, surge o interesse da própria sociedade em manter e dar a finalidade correta ao contrato, em prol do equilíbrio econômico e para evitar consequências graves causadas pela retomada do bem imóvel do devedor, como o fato de ver-se sem moradia e muitas das vezes ter que recorrer-se ao aluguel, e ainda lidar com a inadimplência oriunda do contrato em si.

Frise-se que a Lei nº 9.514/97, à qual institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, prevê que consolidar-se-á, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário quando a dívida vencida e não paga, no todo ou em parte, e constituído em mora o fiduciante (art.26). O artigo 30 da mesma lei dispõe que, a reintegração na posse do imóvel será concedida ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão, liminarmente, para desocupação em sessenta dias, comprovada a consolidação da propriedade em seu nome.

Para se evitar esta medida, o contratante faltante tem buscado amparo na teoria do adimplemento substancial, quando, realmente, se tratar de um descumprimento ínfimo e também, quando, o cumprimento da obrigação ainda interessar ao credor.

Neste contexto, o Relator Ministro Ruy rosado de Aguiar da 4ª turma do Superior Tribunal de Justiça, entendeu pela aplicação da teoria do adimplemento substancial no Recurso Especial de nº 469.577, e confirmou a decisão de indeferimento de liminar de busca e apreensão por causa do descumprimento pequeno da dívida em relação ao valor bem.

Este entendimento destacou-se e foi acompanhado em vários outros processos de casos semelhantes. O intuito é que o credor ao invés de pedir a resolução, utilize-se da ação de cobrança e análogas para receber as parcelas em atraso. A intenção do legislador é, precipuamente, que esta medida não seja vista como um manto protetivo da inadimplência e impontualidade, mas sim, uma forma de combate ao abuso de direito, e preservação do equilíbrio econômico social entre as partes e a sociedade.

Contudo, não pode ser aplicado de forma indiscriminada, devendo-se observar, por exemplo, qual é o tipo de inadimplemento, se é relativo ou absoluto, total ou parcial, a presença ou ausência de boa-fé das partes, tudo como forma de controle ao direito subjetivo de resolução, e a valoração das consequências desta resolução. Sem intuito de afrontar o que rege o Decreto nº 611/69 que estabelece as normas sobre alienação fiduciária.

Na seara dos contratos de financiamento habitacional, a doutrina e jurisprudência seguem o mesmo raciocínio para sustentar que a rescisão contratual com reintegração de posse do imóvel torna-se medida desarrazoada quando se tem um adimplemento quase total da dívida. Assim:

APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE RESCISAO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL - **PAGAMENTO DE MAIS DE 80% DO VALOR DO BEM - APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO** - PRINCÍPIOS DA BOA FÉ OBJETIVA E MENOR ONEROSIDADE DO CONSUMIDOR - PRECEDENTES - HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA - FIXAÇÃO EQUITATIVA - MANUTENÇÃO DO QUANTUM FIXADO PELO MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRÁU - RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS - DECISAO UNÂNIME. - Atenta contra a boa-fé a

reintegração de posse e a consequente rescisão contratual quando o **contrato** está, **em sua grande parte, adimplido**, por importar em medida impositiva extremamente **desproporcional** e **lesiva** ao consumidor, resguardando-se, no entanto, o direito do credor de ingressar em juízo visando a cobrança do saldo remanescente (TJ-SE - AC: 2010212969 SE, Relator: DES. CLÁUDIO DINART DÉDA CHAGAS, Data de Julgamento: 19/06/2012, 1ª.CÂMARA CÍVEL) (grifo nosso).

No caso citado, o julgador aplicou a teoria do adimplemento substancial do contrato com base no pagamento de mais de 80% do valor do bem, e não deferiu a rescisão contratual e retomada do bem. Entendeu ser medida desproporcional e lesiva a parte, além de contrariar a boa-fé.

Deve-se levar em consideração, ainda, o que dispõe o enunciado 361 da IV jornada de direito Civil, o qual orienta ao credor que busque a satisfação do débito pelas vias próprias, qual seja ação de cobrança.

Para se compreender melhor os critérios que lastreiam a posição dos tribunais para aplicar ou não a teoria do adimplemento substancial, cita-se abaixo uma decisão contrária à sua aplicação.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE. DEPÓSITO E RETENÇÃO DE VALORES. MATÉRIA QUE NÃO FOI OBJETO DA DECISÃO ATACADA. DESNECESSIDADE DE CONTRACAUTELA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. DECISÃO POR MAIORIA DE VOTOS. - Comprovada a **inadimplência de parcelas** referentes a contrato de cessão de direitos de prometido comprador de imóvel, **impõe-se a sua rescisão**, em conformidade com expressa previsão contratual, reintegrando o credor na posse do bem. - **Inaplicável a teoria do adimplemento substancial** quando a ausência de pagamento referir-se a porção significativa da obrigação assumida pelo devedor, especialmente quando **não restar evidenciada sua intenção de cumpri-la**. - O depósito dos valores pagos e a quantificação do percentual de retenção não devem ser examinados através de cognição sumária, mormente quando não tiverem sido objeto de deliberação no juízo de origem, inexistindo urgência em arbitrar-se contracautela quando a credora for empresa de grande porte, com notória capacidade financeira. - Agravo de Instrumento a que se nega provimento, por maioria de votos. (TJ-PE - AI: 3247325 PE, Relator: Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, Data de Julgamento: 11/03/2014, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 09/04/2014) (grifo nosso)

De acordo com a jurisprudência acima, a situação de inadimplência conjugada a possível má-fé do contratante podem levar ao ensejo da resolução contratual e reintegração na posse do bem, quando o objeto da relação se tratar de imóveis, ou mesmo, quando reste evidenciada a intenção de não cumprir a avença. Neste caso o magistrado tende a deferir a rescisão contratual com indenização de perdas e danos, se for o caso, e determinar a restituição ao devedor de determinado valor por ele pago.

Desta forma, percebe-se que a teoria está sendo aplicada pelos magistrados, com parâmetros razoavelmente equiparados, mesmo com a ausência de previsão legal expressa. Isto reforça a necessidade de se normatizar a teoria do adimplemento substancial, para que haja uma

uniformização na sua aplicação, e consequente diminuição de decisões injustas. Ressalva-se, por óbvio, a necessidade da análise das peculiaridades da situação fática, fundamentada e justificada, pautando-se na boa-fé das partes, na razão do inadimplemento e no interesse do credor, para que a doutrina do adimplemento substancial não seja usada banalizada.

Reforça-se que a resolução do contrato é uma faculdade disposta ao credor, na ocorrência da inadimplência ou mora do devedor. Conforme exposto em item anterior, ele ainda poderá recorrer-se a exigência do cumprimento da parte faltante, mais indenização por perdas e danos, ao invés da resolução. A teoria em foco é usada justamente para limitar o uso desta faculdade, e evitar os constrangimentos e injustiças causados pelo fim do contrato sem o seu integral cumprimento.

No corpo do contrato as partes tem a liberalidade de inserir cláusulas sobre a sua resolução, de forma detalhada, determinando-se as penalidades em caso de descumprimento. Porém, esta discricionariedade não é absoluta e tampouco impede que o magistrado possa analisar o mérito e valorar a gravidade do descumprimento.

A valoração da gravidade surge como uma apreciação do dano causado pelo dever não cumprido, onde, considerar-se-á as cláusulas resolutivas acordadas pelas partes, se estão pautadas sobre a boa-fé perquirida pela lei, e qual a magnitude do dano causado a cada parte, particularmente. Ou seja, esta valoração é primordial para aplicação da teoria em questão, como forma de delimitar a gravidade do inadimplemento no caso concreto.

Entende-se daí que quando o inadimplemento chega ao ponto de não atingir a satisfação de uma das partes, desviando-se, substancialmente, da finalidade principal almejada, desequilibrando a relação, não poderá se considerar como caso de inadimplemento insignificante, e para se chegar a esta conclusão, passasse, primeiro, pelo critério de valoração da gravidade em destaque, de forma objetiva, e, por conseguinte, na forma subjetiva apresentada pelas partes.

Este enquadramento é feito na observância da natureza do contrato, nas suas cláusulas, finalidade, conduta das partes, a utilidade ao credor da prestação em atraso, a razão do inadimplemento e as circunstâncias objetivas e subjetivas que o acometeram, para configurar-se então se o adimplemento é substancial ou insignificante, dentro do caso concreto, e tentar reequilibrar a relação, ponderando-se os danos causados pelo incumprimento.

Infere-se deste tópico que a inexactidão da prestação deve ser analisada em vários aspectos, mas, sobretudo, à luz da teoria do adimplemento substancial para que a resolução do vínculo contratual não seja um subterfúgio apto a causar enriquecimento ilícito de uma parte sobre a outra.

Nesta modalidade, em geral, as próprias partes valoram os motivos que implicam na rescisão do contrato, de pleno direito. Assim, havendo o descumprimento que configure a resolução prevista pela cláusula resolutiva, dispor-se-á ao credor a opção de resolver o vínculo contratual. E isso ocorrerá por meio de uma deliberação do credor, que deverá notificar o contratante faltoso, medida essa, de efeito imediato. Por outro lado, na ausência de disposições nesse sentido, as partes deverão provocar o poder judiciário para requerer uma tutela jurisdicional.

Diferente da resolução convencional, a resolução legal dos contratos, prevista no artigo 475 do CC/2002, também conhecida como tácita, é conferida pelo poder judiciário na forma de uma demanda judicial proposta pelas partes. Nesta, o magistrado analisará o contrato e poderá decidir pela resolução ou não, ainda que haja cláusula expressa em sentido contrário.

Em consequência, o efeito causado por esse poder conferido ao julgador, pode provocar uma insegurança jurídica aos jurisdicionados que não optaram por avençar cláusula expressa de resolução em seu contrato. Isto porque, no que tange a rescisão contratual, não há previsão legal sobre a aplicação da teoria do adimplemento, e os parâmetros utilizados pelos juízes são imprecisos e variáveis. Diante desta lacuna, percebe-se um crescimento maciço de demandas judiciais, envolvendo contratos de natureza diversa, que versam sobre inadimplemento, incumprimento de obrigações, resolução, dentre outros.

Por este motivo, é necessário que os contratantes, ao optarem por pactuar cláusula resolutiva expressa em seu contrato, tenham cautela, e busquem determinar, de forma detalhada, qual o tipo de descumprimento de obrigação que reputará na rescisão, sob pena de ser reconhecida apenas como reforço da cláusula tácita, sem conteúdo específico para resolver os interesses das partes, e passível de revisão judicial.

Diante dessa autonomia, ainda que condicionada pelos princípios que permeiam os contratos, é prudente as partes, não avençar cláusula de resolução permeada no descumprimento ínfimo de uma delas, sob pena de ser desconsiderada e perder seus efeitos.

Cabe esclarecer que, optando o credor pela resolução contratual que expressamente pactuou com o devedor, prescindirá de intervenção judicial, exceto para pleitear alguns efeitos dessa resolução, como reintegração de posse, ou mesmo para ter declarada a rescisão, e afastar os efeitos da mora. Mas, o que se procura entender é que não se trata de condição cogente de eficácia, a intervenção judicial para validar o direito à resolução expressamente convencional.

A concepção sobre esta prescindibilidade ou não de intervenção judicial, é um tema controverso nos dias atuais, e por isso carece também de discussões aprofundadas, tanto quanto, a adequação da teoria do adimplemento substancial na nossa legislação atual.

O importante é que, diante da lacuna legal, há para as partes a opção de evitar uma demanda judicial para solucionar seus interesses. Por meio da convenção de cláusula expressa de resolução ou não do contrato com especificações certas de como será tratada, poderão prevenir e dar solução para situações previsíveis ou imprevisíveis que poderão atingir a relação negocial avençada.

Por isso a importância do estudo deste tema, para que, pouco a pouco o objetivo central seja atingido, ou seja, tornar a teoria do adimplemento substancial um instituto apto a amparar as relações negociais durante toda a sua execução, garantindo que tenha a finalidade almejada e atenda aos interesses de ordem pública e privada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No campo do direito contratual, averiguou-se que ocorreram mudanças significativas no que tange aos princípios, regras e postulações que orientam os negócios jurídicos. Essa dinamização ganhou destaque com a recepção da boa-fé como princípio fundamental na construção de uma relação jurídica, que importa em deveres de lealdade e probidade, os quais visam o cumprimento perfeito da obrigação assumida pelos contratantes.

Atualmente, o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, oriundo da facilidade de crédito imobiliário, tornou-se um tema importante e de grandes repercussões em nosso sistema.

A questão principal delimitou-se a discorrer sobre a possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial, como mecanismo de manutenção do contrato e imposição de limite ao direito do credor de pedir a sua resolução, em razão do surgimento de um descumprimento mínimo, tido com a inadimplência do devedor fiduciário.

No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, as partes buscam satisfazer seus interesses por meio de obrigações, estas, por sua vez, sendo descumpridas ao ponto de desencadear a resolução, atingem toda a sociedade, traz insegurança jurídica e afronta o princípio base de função socioeconômica a que se destinam.

Observou-se, assim, que é possível a aplicação da teoria do adimplemento substancial. Esta está sendo bastante utilizada, e tem por objetivo dirimir as situações de inadimplemento, sob uma visão protetiva dos contratos, para que não haja abuso de direito e enriquecimento ilícito pelos contratantes, desvirtuando-se a função social a que o contrato se propõe.

Constatou-se que, no caso concreto, valorando-se a gravidade do descumprimento, a utilidade da prestação atrasada, dentre outros critérios, o magistrado poderá adotar medidas menos gravosas as partes, como por exemplo, a manutenção do contrato e a utilização de ações

de cobrança, para o recebimento do restante da dívida, o que evita “injustiças” e atende aos princípios norteadores das relações jurídicas contratuais.

Conclui-se que aquele adimplente de uma obrigação inexata, mas substancial, não pode ser penalizado com a perda do bem, diante das possibilidades dispostas a resolver a questão de uma forma menos drástica. Assim, quando o inadimplemento não atingir a essência da obrigação e não retirar o caráter de utilidade ao credor, não se justifica a sua resolução, principalmente, quando estiver presente a boa-fé objetiva imposta às partes.

Os apontamentos aqui estudados permitem que se tenha um olhar crítico sobre a teoria do adimplemento substancial, e conclui-se pela necessidade da doutrina e da jurisprudência inseri-la no meio jurídico e provocar seu manejo, até que se definam parâmetros mais precisos, os quais tenham o condão de proporcionar segurança jurídica e evitar decisões dissonantes sobre um mesmo problema.

REFERÊNCIAS

ASSIS NETO, Sebastião de Marcelo de Jesus; MELO, Maria Izabel de. *Manual do Direito Civil*. 3ª edição, São Paulo: Juspodvim, 2014.

BECKER, Anelise. *A doutrina do adimplemento substancial no direito brasileiro e em perspectiva comparativista*. Porto Alegre: Rev. da Faculdade de Direito da UFRGS, v. 9, 1993.

_____. *Elementos para uma teoria unitária da responsabilidade civil*. São Paulo: Revista de Direito do Consumidor, v. 13, 1995.

BRASIL. Lei n.º 10.406/2002. *Código Civil*. (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 10 mar. 2017.

_____. Lei 9.514/1997. *Lei de Alienação Fiduciária de coisa imóvel*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9514.htm>. Acesso em: 6 Set. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial* nº 272.739. 4ª turma. Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgamento em 01-02-2001. DJ 02-04-200. Disponível em <<http://cisgbrasil.dominiotemporario.com/doc/stj2.pdf>> Acesso em 22 Mar. 2017.

_____. *Recurso Especial* nº 469.577/SC, 4ª turma, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, julgado em 25.03.2003, DJ 05.05.2003, p. 310, Disponível em: <<https://flavio tartuce.jusbrasil.com.br/artigos/121820014/julgado-do-stj-sobre-o-adimplemento-substancial-no-contrato-de-leasing>>. Acesso em: 18 Abr. 2017.

_____. *Agravo de Instrumento* nº 3247325, 1ª Câmara Cível. Relator: Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, Julgamento em: 11/03/2014 DJ: 09/04/2014. Disponível em: <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/159626792/agravo-de-instrumento-ai-3247325-pe>>. Acesso em: 18 Abr. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Sergipe. *Apelação* nº 2010212969, 1ª Câmara Cível. Relator: Des. Cláudio Dinart Déda Chagas, julgado em 19.06.2012, DJ: 19.06.2012. Disponível em: <<https://tj-se.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21918336/apelacao-civel-ac-2010212969-se-tjs-e/inteiro-teor-21918337>>. Acesso em: 18 Abr. 2017.

BOULOS, Daniel Martins. *Abuso de Direito no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006.

BUSSATA, Eduardo Luiz. *Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial*. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. *Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial*. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro 2: teoria geral das obrigações*. V. 2. 22ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

_____. *Curso de direito civil brasileiro. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. São Paulo: Saraiva, 2008.

GONÇALVES, Carlos Alberto. *Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais*. Vol. III. São Paulo: Saraiva, 2007.

_____. *Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. *Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações*. Vol. II. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. *A teoria do adimplemento substancial e o princípio da segurança jurídica*. São Paulo: Revista de Direito Privado, vol. 45, 2014.

MARTINS, Judith Costa. *Diretrizes teóricas no Código Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002.

MARTINS, Lucas Gaspar de Oliveira. *Mora, inadimplemento absoluto e adimplemento Substancial das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. *Contornos do inadimplemento absoluto, da mora e do adimplemento substancial: principais características e distinções*. 2008. 143 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/handle/handle/8108>> Acesso em: 10de Abril de 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 11. ed. Rio de Janeiro: Atlas, v. III, 2004.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil, Dos Contratos e Das Declarações Unilaterais da Vontade*. 29ª ed. Saraiva: São Paulo, 2003.

ROSENVALD, Nelson; PELUZO, Cezar (Coord.). *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 3ª ed. Barueri, SP: Manole, 2009.

SILVA, Vivien Lys Porto Ferreira da. *Adimplemento substancial*. 290 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7475>> Acesso em: 12 Abril de 2017.