

CADERNO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

DIREITO DOS CONTRATOS E LITÍGIOS CONTRATUAIS

COORDENAÇÃO

LILIAN ROSE LEMOS ROCHA

ORGANIZAÇÃO

HENRIQUE LUIZ FERREIRA COELHO
NAIARA FERREIRA MARTINS
THAÍS CRISTINA FREITAS MARQUES
ANA CAROLINA RODRIGUES DE SOUZA SILVA
JOSÉ RAMALHO BRASILEIRO JÚNIOR
RAMON FRANCO ARAÚJO DOS SANTOS

CEUB

EDUCAÇÃO SUPERIOR

Coordenação
Lilian Rose Lemos Rocha

CADERNO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

DIREITO DOS CONTRATOS E LITÍGIOS CONTRATUAIS

Organização

**Henrique Luiz Ferreira Coelho
Naiara Ferreira Martins
Thaís Cristina Freitas Marques
Ana Carolina Rodrigues de Souza Silva
José Ramalho Brasileiro Júnior
Ramon Franco Araújo dos Santos**

**Brasília
2022**



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA - CEUB

Reitor

Getúlio Américo Moreira Lopes

INSTITUTO CEUB DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO - ICPD

Diretor

João Herculino de Souza Lopes Filho

Diretor Técnico

Rafael Aragão Souza Lopes

Equipe Editorial

Coordenação-Geral Acadêmica

Prof. PhD Lilian Rose Lemos Rocha

Equipe de Organização Acadêmica

Henrique Luiz Ferreira Coelho

Naiara Ferreira Martins

Thais Cristina Freitas Marques

Ana Carolina Rodrigues de Souza Silva

José Ramalho Brasileiro Júnior

Ramon Franco Araújo dos Santos

Comissão Técnico-Científica

Angelo Gamba Prata de Carvalho

Nara Pinheiro Reis Ayres de Britto

Patrícia Jobim Sathler

Documento disponível no link
repositorio.uniceub.br

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Caderno de pós-graduação em direito: direito dos contratos e litígios
contratuais / coordenador, Lilian Rose Lemos Rocha – Brasília: CEUB:
ICPD, 2022.

84 p.

ISBN 978-85-7267-100-2

1. Direito dos contratos. I. Centro Universitário de Brasília. II. Título.

CDU 347.44

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Reitor João Herculino

Centro Universitário de Brasília – CEUB

SEPN 707/709 Campus do CEUB

Tel. (61) 3966-1335 / 3966-1336

PREFÁCIO

Pioneirismo sempre foi uma característica do UniCEUB; outra característica é a evolução permanente. A Instituição sempre acompanhou a evolução tecnológica e pedagógica do ensino. Isso se coaduna com a filosofia institucional que é a de preparar o homem integral por meio da busca do conhecimento e da verdade, assegurando-lhe a compreensão adequada de si mesmo e de sua responsabilidade social e profissional. Destarte, a missão institucional é a de gerar, sistematizar e disseminar o conhecimento visando à formação de cidadãos reflexivos e empreendedores, comprometidos com o desenvolvimento socioeconômico sustentável.

E não poderia ser diferente. Com a expansão do conteúdo acadêmico que se transpassa do físico para o virtual, do local para o universal, do restrito para o difundido, isso porque o papel não é mais apenas uma substância constituída por elementos fibrosos de origem vegetal, os quais formam uma pasta que se faz secar sob a forma de folhas delgadas donde se cria, modifica, transforma letras em palavras; palavras em textos; textos em conhecimento, não! O papel se virtualiza, se desenvolve, agora, no infinito, rebuscado de informações. Assim, o UniCEUB acompanha essa evolução. É dessa forma que se desafia o leitor a compreender a atualidade, com a fonte que ora se entrega à leitura virtual, chamada de ebook.

Isso é resultado do esforço permanente, da incorporação da ciência desenvolvida no ambiente acadêmico, cujo resultado desperta emoção, um sentimento de beleza de que o conteúdo científico representa o diferencial profissional.

Portanto, convido-os a leitura desta obra, que reúne uma sucessão de artigos que são apresentados com grande presteza e maestria; com conteúdo forte e impactante; com sentimento e método, frutos da excelência acadêmica.

João Herculino de Souza Lopes Filho

Diretor ICPD/UniCEUB

APRESENTAÇÃO

Os trabalhos científicos apresentados pertencem à disciplina de Direito dos Contratos e Litígios Contratuais, ministrada no segundo bimestre de 2022.

Nestes trabalhos foram analisadas questões relacionadas a teoria geral dos contratos e sua aplicação aos contratos empresariais, as principais características dos contratos empresariais e as espécies mais usuais dentro dos negócios firmados entre empresários, conforme tratamento doutrinário dispensado à matéria, além de analisar casos concretos e jurisprudência dos Tribunais Superiores. Mais especificamente os seguintes temas: A AUTONOMIA DO DISTRIBUIDOR NOS CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO; TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NA AQUISIÇÃO DE VEÍCULOS COM PAGAMENTO À PRESTAÇÃO; AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL e; CONTRATOS DE TRANSFERÊNCIA DE TECNOLOGIA PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL BRASILEIRO COM BASE NA EXPERIÊNCIA DA INDÚSTRIA AERONÁUTICA NACIONAL.

Foram selecionados 4 artigos sobre o tema durante o bimestre e estes são de autoria dos docentes da disciplina: André Paulino Mattos, Bryan Phillip de Jongh Martins, Eydy Souza Silva e Matheus De Oliveira Rocha Loures.

SUMÁRIO

A AUTONOMIA DO DISTRIBUIDOR NOS CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO 06

André Paulino Mattos

A ANÁLISE DAS CONTROVÉRSIAS CONCERNENTES AO EMPREGO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NA AQUISIÇÃO DE VEÍCULOS COM PAGAMENTO À PRESTAÇÃO 19

Bryan Phillip de Jongh Martins

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL 46

Eydy Souza Silva

O PAPEL DOS CONTRATOS DE TRANSFERÊNCIA DE TECNOLOGIA PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL BRASILEIRO COM BASE NA EXPERIÊNCIA DA INDÚSTRIA AERONÁUTICA NACIONAL 70

Matheus De Oliveira Rocha Loures

A AUTONOMIA DO DISTRIBUIDOR NOS CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO

André Paulino Mattos¹

RESUMO

O presente artigo busca explorar a posição assumida pelo distribuidor nos contratos de distribuição de produtos em face do fornecedor/fabricante. Em que pese haver entendimento consagrado tanto pela doutrina como pela remansosa jurisprudência nacional, sobretudo na voz do Superior Tribunal de Justiça, detentor da palavra final a respeito da interpretação das normas infraconstitucionais, de que o distribuidor detém autonomia para exercer sua atividade mercantil, é possível perceber que, em certas ocasiões, o fabricante/fornecedor tem a prerrogativa de exercer certo controle nos negócios realizados pelo distribuidor, o que, em tese, poderia afastar o conceito de liberdade plena ou absoluta exercida pelo distribuidor na consecução de seus negócios. Como o presente artigo objetiva demonstrar, uma das principais características dos contratos de distribuição é a autonomia que tem o distribuidor em vender o produto por preço diferente daquele pago por sua obtenção perante o fabricante/fornecedor, justamente para obter lucro com o negócio. Contudo, isso nem sempre ocorre de forma plena, pois o fabricante, nesta relação, também pode exercer o papel de controlador, podendo fixar a área da atuação da empresa distribuidora, impor a publicidade a ser utilizada e até mesmo limitar os preços praticados pelo distribuidor, tudo isso porque é a marca e a imagem do fabricante/fornecedor que está sendo comercializada. Assim sendo, será que é mesmo correto afirmar, peremptoriamente, que nos contratos de distribuição há mesmo autonomia para o distribuidor? Ou será que esta liberdade limitada não mais é do que a ausência de autonomia? São essas questões que o presente trabalho pretende responder.

Palavras-chave: Direito Civil. Contrato de Distribuição. Autonomia do Distribuidor.

ABSTRACT

This article seeks to explore the position assumed by the distributor in the product distribution contracts towards the supplier/manufacturer. Although there is an understanding established both by the doctrine and by the reactive national

¹ Formado em Direito pelo Centro Universitário de Brasília – CEUB, advogado, aluno do curso de Pós-graduação *Lato Sensu* em “Direito e Práticas Processuais nos Tribunais” do Centro Universitário de Brasília – CEUB, e-mail andremattosadv@gmail.com.

jurisprudence, especially in the voice of the Superior Court of the Justice, which holds the final word regarding the interpretation of infra-constitutional rules, that, on certain occasions, the manufacturer/supplier has the prerogative to exercise a certain control over the business carried out by the distributor, which, in theory, could rule out the concept of full or absolute freedom exercised by the distributor in carrying out its business. As this article aims to demonstrate, one of the main characteristics of distribution contracts is the autonomy that the distributor has to sell the product at a price different from that paid for obtaining it from the manufacturer/supplier, precisely to obtain profit from the business. However, this does not always occur fully, as the manufacturer, in this relationship, can also play the role of controller, being able to set the area of operation of the distribution company, impose the advertising to be used and even limit the prices charged by the distributor, all this because it is the brand and image of the manufacturer/supplier that is being marketed. Therefore, is it really correct to affirm, peremptorily, that in the distribution contracts there is even autonomy for the distributor? Or is this limited freedom nothing more than the absence of autonomy? These are the questions that the present work intends to answer.

Keywords: Civil Right. Distribution Agreement. Distributor Autonomy.

1 INTRODUÇÃO: OS CONTRATOS DE INTERMEDIACÃO

Os contratos de intermediação estão previstos na nossa legislação pela Lei nº 4.886, de 1965, a chamada Lei de Representação Comercial, e pelos artigos 710 a 721, do Código Civil de 2002. Segundo conceitua o artigo 1º, da Lei nº 4.886/65:

Exerce representação comercial autônoma a pessoa jurídica ou a pessoa física, sem relação de emprego, que desempenha, em caráter não eventual por conta de uma ou mais pessoas, a mediação para a realização de negócios mercantis, agenciando propostas ou pedidos, para, transmiti-los aos representados, praticando ou não atos relacionados com a execução dos negócios.

O artigo 710, do Código Civil de 2002, topograficamente incluído no Capítulo XII, “*Da Agência e Distribuição*”, por sua vez, disciplina que:

Pelo contrato de agência, uma pessoa assume, em caráter não eventual e sem vínculos de dependência, a obrigação de promover, à conta de outra, mediante retribuição, a realização de certos negócios, em zona determinada, caracterizando-se a distribuição quando o agente tiver à sua disposição a coisa a ser negociada.

A partir dos referidos dispositivos legais se percebe existir a previsão legal de três figuras jurídicas para contratos de intermediação, a saber: a representação comercial, a agência e a distribuição comercial.

Alguns renomados autores, tais como Humberto Theodoro Júnior, defendem que, na verdade, se tratam do mesmo contrato, distinguindo-se apenas quanto ao seu alcance. Outros tantos, fazem a distinção entre eles, sobretudo porque, pelo artigo 1º, da Lei nº 4.886, a representação comercial seria apenas para a “*realização de contratos mercantis*”, enquanto que, pela agência do artigo 710, do Código Civil, seria para a “*realização de certos negócios*” e não apenas negócios mercantis.

Além disso, pelo artigo 710, do Código Civil, nos contratos de agência, o agente deve estar com a coisa a ser negociada à sua disposição, enquanto que, pelo contrato de representação comercial previsto pela Lei nº 4.886/65, não há esta obrigação.

Uma outra distinção importante é que, por força do artigo 2º, da Lei nº 4.886, os contratos de representação comercial devem ser registrados nos Conselhos Regionais dos Representantes Comerciais, obrigação esta que não está prevista para os contratos de agência e distribuição do Capítulo XII, do Código Civil.

Com relação à distinção entre contratos de agência e de distribuição, enquanto na primeira modalidade, o agenciador não é proprietário da coisa a ser negociada, detendo apenas a sua posse, atuando em nome de outro, na segunda, o distribuidor é também o proprietário, já que ele compra a coisa para depois revender, atuando em nome próprio.

Certo é que, a vinda à baila dos artigos 710 a 721, do Código Civil, posteriormente à Lei nº 4.886, de 1965, trouxe muito mais dúvida do que luz aos contratos de intermediação. Conforme leciona Waldirio Bulgarelli, “*a lei não conseguiu ser precisa, utilizando-se de vários termos de ampla e ambígua compreensão e extensão, mediação, agência e execução de negócios*”². No mesmo sentido, foi feita a seguinte advertência por Silvio de Salvo Venosa:

Uma advertência importante deve ser feita de plano ao leitor: o Código Civil de 2002 disciplina o contrato de agência e distribuição nos arts. 710 a 721. Os dispositivos desse contrato por vezes coincidem com o de representação comercial, por vezes são paralelos, o que trará a necessidade de harmonização entre os dois diplomas [...]. Lembre-se que o art. 721, inserido no final das disposições do contrato de agência e distribuição,

² BULGARELLI, Waldirio. **Contratos mercantis**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 1995, p. 503.

dispõe: “Aplicam-se ao contrato de agência e distribuição, no que couber, as regras concernentes ao mandato e à comissão e as constantes de lei especial”. Essa dicção lança, na verdade, mais dúvidas do que soluções. Como sempre, será importante a definição da jurisprudência que terá que examinar muitas situações de aplicação harmônica da Lei nº 4.886/65 e do novo Código Civil. Trata-se de mais uma situação que mereceria uma disciplina mais cuidadosa do legislador³.

Ainda que haja este entrelace de características entre os contratos de representação comercial, agência e distribuição, é possível conceituá-los da seguinte forma:

Pelo contrato de **representação**, uma empresa atribui a outrem poderes de representá-la sem subordinação, operando por conta da representada. O representante é autônomo, vincula-se com a empresa contratualmente, mas atua com seus próprios empregados, que não se vinculam à empresa representada⁴.

Já nos contratos de **agência**, “o agente, rigorosamente, não medeia, nem intermedeia, nem comissiona, nem representa: promove conclusões de contrato. Não é mediador, posto que seja possível que leve até aí a sua função. Não é corretor, porque não declara a conclusão dos negócios jurídicos. Não é mandatário, nem procurador. Donde a expressão ‘agente’ ter, no contrato de agência, senso estrito”⁵.

Por fim, nos contratos de **distribuição**, “em um sentido amplo, podemos conceituar distribuição como o contrato pelo qual uma das partes, denominada distribuidor, se obriga a adquirir da outra parte, denominada distribuído, mercadorias geralmente de consumo, para sua posterior colocação no mercado, por conta e risco próprio, estipulando-se como contraprestação um valor ou margem de revenda”⁶.

Pelas características próprias de cada espécie de contrato de intermediação, em uma primeira leitura, é possível compreender que, nos contratos de distribuição, objeto de nosso estudo, pelo fato de o distribuidor ter a propriedade da coisa que, em seguida, será comercializada, haveria uma maior autonomia em relação ao fornecedor/produtor, comparado aos contratos de representação e agência.

Todavia, como será visto a seguir, esta autonomia não é, nem de longe, absoluta, o que coloca em dúvidas se esta modalidade contratual pode mesmo ser

³ VENOSA, Silvío de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 573-574

⁴ VENOSA, Silvío de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 574

⁵ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1984. 44 v. p. 24.

⁶ GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civíles y comerciales**. 4. ed. Buenos Aires: Astrea, 1999, p. 104.

compreendida como autônoma, haja vista a necessidade de obediência de certas imposições provindas dos fornecedores/produtores.

2 DESENVOLVIMENTO: O CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

2.1 Características do Contrato de Distribuição

Como já se viu, o contrato de distribuição pertence ao grupo de contratos de intermediação, conjuntamente com os contratos de representação comercial e agência. Apesar de o contrato de representação comercial estar previsto na Lei nº 4.886, de 1965, e os de agência e distribuição estarem previstos nos artigos 710 a 721, do Código Civil, de 2002, algumas regras de ambos os diplomas são aplicadas aos três tipos de contratos, em um confuso ordenamento jurídico que coube ao Poder Judiciário, capitaneado principalmente pela voz do Superior Tribunal de Justiça, interpretador máximo da lei federal, definir as necessárias distinções, examinando casos concretos.

Nessa ordem de ideias, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.403.272, do Rio Grande do Sul, relator Ministro Marco Aurélio Belizze, julgado em 10.3.2015 (acórdão publicado no Diário de Justiça eletrônico de 18.3.2015), definiu os contratos de distribuição da seguinte forma:

No contrato de distribuição (concessão comercial), concebido, inegavelmente, como um destacado pacto de colaboração (destinando-se a conferir maior efetividade à cadeia de consumo dos produtos fabricados pela concedente, tornando ainda mais viável a atividade econômica desenvolvida pela fabricante), o distribuidor desempenha relevante função, consistente na efetiva aquisição – e não mera intermediação, ressalta-se –, das mercadorias produzidas pela fabricante com a exclusiva finalidade de, numa determinada localidade, revendê-las, extraindo-se daí (da diferença entre o valor da compra e o obtido com a revenda) sua margem de lucro.

Silvio de Salvo Venosa caracterizou o contrato de distribuição como:

Assim como o contrato de agência, trata-se de contrato consensual, bilateral, oneroso, cumulativo, nominado e típico de acordo com o novo Código, informal, de duração e intuito personae. Não é de sua que seja de adesão, mas, se o for, deve ser regido pelas regras de hermenêutica que se aplicam a essa modalidade. A propósito, apesar de o contrato de agência ou de distribuição não serem negócios de consumo, se estiverem presentes os fatores da vulnerabilidade e hipossuficiência, tudo

é no sentido de que a jurisprudência aplique os princípios do Código de Defesa do Consumidor. A doutrina costuma entender que a exclusividade é um elemento natural do contrato de distribuição (Farina 1994:389), que somente pode ser suprimida ou reduzida mediante a vontade expressa das partes⁷.

Dentre as características do Contrato de Distribuição listadas pelo renomado autor, chama a atenção a assertiva de que, se na relação entre distribuidor e fornecedor houver vulnerabilidade e hipossuficiência, aplicar-se-ia o Código de Defesa do Consumidor, o que pressupõe desequilíbrio na relação e, por conseguinte, quebra do princípio da autonomia que deve reger esta modalidade contratual.

Com devido respeito ao autor, mostra-se contraditória, então, a afirmação seguinte de que “[...] não há que se confundir o contrato de distribuição com o contrato de concessão, embora ambos tenham aspectos comuns. Na concessão existe uma subordinação técnica e econômica ampla por parte do concessionário ao concedente. No contrato de distribuição, o distribuidor **conserva sua autonomia**”⁸ (grifos nossos).

Para Venosa, portanto, não haveria dúvida de que o distribuidor regeria sua atividade com autonomia em relação ao distribuído. É o que se contem na seguinte passagem de sua obra: “Assim como o agente, o distribuidor deve gozar de independência e autonomia, pois conduz negócio próprio e assume os respectivos riscos (art. 713)”⁹.

Bem postas estas duas teses conflituosas dos contratos de distribuição (autonomia *versus* vulnerabilidade), passa-se, agora a analisa-las para, ao fim e ao cabo, determinar qual o verdadeiro sentido do termo autonomia utilizado quase que de forma unânime tanto pela doutrina como pela jurisprudência brasileira.

2.2 A Autonomia do Distribuidor nos Contratos de Distribuição

Se afirma que o contrato de distribuição é autônomo porque seria uma espécie de pacto estabelecido entre empresas para viabilizar certa atividade

⁷ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil:** contratos em espécie. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 635.

⁸ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil:** contratos em espécie. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 635.

⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil:** contratos em espécie. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 634.

econômica por cada qual desenvolvida, havendo liberdade para contratar, com divisão de tarefas de forma certa e determinada.

Daí porque o próprio artigo 713, do Código Civil, estabelece que “*salvo estipulação diversa, todas as despesas com agência ou distribuição correm a cargo do agente ou distribuidor*”.

Desse modo, o distribuidor, porque realizou a compra do produto do distribuído, teria liberdade e autonomia para anunciá-lo e vendê-lo por preço superior ao que pagou, retirando desta operação o seu lucro.

Ocorre, porém, que este conceito de autonomia por parte do distribuidor sofre limitações. A empresa fornecedora dos produtos exerce poder de controle sob a distribuidora haja vista que é esta segunda que se relaciona diretamente com a clientela, expondo a imagem e a marca da primeira, havendo, portanto, repercussão econômica dos atos praticados pela distribuidora.

Em outras palavras, na medida em que é a distribuidora que realiza o contato com o consumidor final dos produtos fabricados pela fornecedora, deve haver certa ingerência desta nas atividades daquela, pois, ao fim e ao cabo, é a sua imagem e sua marca que estão em jogo e não apenas as da distribuidora.

Desse modo, mostra-se plenamente regular que a empresa fabricante defina previamente certos critérios para a atuação da empresa distribuidora, de modo a uniformizar sua rede de distribuição, fixando a área de atuação e, em certos casos, até mesmo limitando o preço da revenda.

Para Humberto Theodoro Júnior e Adriana Mandim Theodoro de Mello¹⁰, o fato de haver este poder de controle da fabricante sob o distribuidor não desnatura a natureza autônoma da distribuição, eis que permanecem hígidas as características próprias desta espécie de contrato:

[...] A intervinculação das duas empresas, que alguns chama de quase-integração, é, na espécie, ‘mais de natureza econômica do que jurídica’. Com ela cria-se um sistema de

¹⁰ JUNIOR, Humberto Theodoro e MELLO, Adriana Mandim Theodoro: *O regime do contrato (típico) de agência e distribuição (representação comercial) no novo Código Civil em cotejo com a situação jurídica do contrato (atípico) de concessão comercial. Indenizações cabíveis na extinção da relação contratual*. Revista dos Tribunais. Ano 93. Volume 825. 2004.

‘divisão de trabalho, lei econômica universal’, traduzida na convenção de que ‘o concessionário se encarrega da comercialização dos produtos objeto da produção a cargo do concedente’ [...] Por outro ângulo, o poder de controle justifica-se em face da constatação de que a atividade desenvolvida pelos distribuidores, diretamente vinculada ao nome ou marca do fabricante e de seus produtos, segundo seja bem ou mal conduzida, pode afetar diretamente a imagem deste, a sua clientela e a rentabilidade do negócio. Daí porque o direito considera legítimo, em princípio, o controle ou a dominação econômica que o fornecedor exerce sobre o distribuidor, já que destinados a uma finalidade economicamente útil e socialmente desejada.

[...] Essa integração, na verdade, não anula a personalidade, nem elimina a autonomia jurídica das empresas intervencidas. [...] O distribuidor contrata em seu próprio nome e no seu interesse. Responde pessoalmente pelos atos de seus prepostos. E, com exceção das normas específicas do Código de Defesa do Consumidor, que estabelecem as obrigações solidárias entre fornecedor e distribuidor, não se confundem obrigações e responsabilidades pessoais de fabricante e distribuidor. As cláusulas que impõem uma normatização de condutas, métodos e procedimentos, destinadas a manter a unidade da rede de distribuição, são enfim, perfeitamente compatíveis com a autonomia jurídica. Aliás, como advverte Leloup: ‘Não se pode aceitar a ideia de uma regressão das técnicas comerciais em nome de uma concepção ultrapassada de independência’. E por isso mesmo, apesar de vinculado a uma política de atuação no mercado de distribuição, o distribuidor terá sempre autonomia jurídica e administrativa para gerir sua empresa, seus atos, seus lucros, recurso financeiros, matérias humanas, seus investimentos, seus estoques, etc. [...]

Nas relações entre fabricante e distribuidor não há monopólio algum, nem necessidade imperiosa de contratar. Por isso ensina Rubens Requião: ‘Ora, no sistema de comercialização organizado através do contrato de concessão de venda com exclusividade, a concedente não tem monopólio de mercado. A concorrência se estabelece entre várias empresas industriais concedentes, dentro da liberdade do mercado e segundo os termos da livre competição (...). Além do mais, a empresa concessionária não é obrigada a contratar, ela se dispõe ou se constitui para integrar a rede de revendedores exclusivos de certa empresa, com as quais discute as condições de concessão’. Conclui, pois, o notável comerciante pátrio: ‘Descartamo-nos, energicamente, da possibilidade de enquadrar o contrato de concessão de venda com exclusividade como contrato de adesão’. Claudinei de Melo expõe doutrina idêntica, ao ensinar que: ‘a faculdade do distribuidor, de contratar ou não, segundo cláusulas e condições previamente estabelecidas pelo fabricante, é, indubitavelmente, o indicador seguro de se estar diante de um

contrato por adesão, e não de adesão'. [...] O contrato de distribuição, todavia, não está sob o regime do aludido Diploma legal [CDC], visto que as vendas realizadas entre o fabricante e o distribuidor não configuram operação de consumo. Ao contrário, conforme já se afirmou anteriormente, consubstancia contrato entre profissionais, em perfeitas condições de analisar a conveniência de cada uma das cláusulas, de negociá-las na medida do possível, de recusá-las ou de vir mesmo a não contratar. O contrato, portanto, permanece sendo operação puramente mercantil entre dois comerciantes, dos quais nenhum se apresenta como consumidor final e, por conseguinte, seu regime é o das leis mercantis ordinárias e não o Código de Defesa do Consumidor.

No mesmo sentido, Maria Helena Diniz¹¹ leciona que “o controle do produtor sobre os circuitos do mercado se dá em razão de seu direito de propriedade industrial pela marca, que representa o potencial de vendas futuras a consumidores. O produtor controla a marca nas mãos da revendedora. Isso viabilizar-se-á pelo acordo entre fabricantes que delimitam geograficamente a zona de mercado, ciência das técnicas de distribuição, manutenção e conquista de clientela”.

Já Vera Helena de Mello Franco¹² vaticina que “não se confunda a autonomia do distribuidor, o que equivale dizer sem vínculo de subordinação (emprego), com a absoluta liberdade na distribuição das mercadorias ou do produto fabricado por outrem. O distribuidor deve se submeter aos preços e condições de pagamento e, no mais das vezes, a um modelo de publicidade pré-determinada, ambos estabelecidos pelo fabricante ou produtor [...]. Nos contratos de distribuição existe sempre qualquer controle do fabricante ou fornecedor, quanto ao destino dos seus produtos, mercadorias ou serviços”.

Conclui-se, portanto, que, apesar de no contrato de distribuição a empresa distribuidora ter autonomia e independência para exercer suas atividades, existe um limitador no trato com o consumidor, justamente porque, naquele momento, está apresentando um produto que não foi por ela fabricado, mas sim pelo fornecedor. Assim, podemos dizer que esta autonomia, apesar de ser relativa, não faz com que haja uma relação de hipossuficiência e/ou de vulnerabilidade entre distribuidor e

¹¹ DINIZ, Maria Helena: **Tratado teórico e prático dos contratos**. 7. ed. São Paulo: Saraiva. 2013, p. 547.

¹² FRANCO, Vera Hellena de Mello: **Contratos. Direito civil e empresarial**. 4. ed. São Paulo: RT. p. 254-255

distribuído, o que, em tese, atrairia a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor. O que há, na verdade, é uma simples divisão mercantil de tarefas, estando ambas as empresas em condições jurídicas que se equivalem.

Esta constatação tem profundas aplicações no âmbito do Poder Judiciário. Como será visto a seguir, a inexistência de subordinação, dependência, vulnerabilidade e hipossuficiência do distribuidor em relação à fabricante faz com que se estabeleça uma relação simplesmente mercantil, estando as empresas em pé de igualdade.

2.3 O entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça a respeito da matéria

As demandas dirigidas ao Poder Judiciário atinentes aos contratos de distribuição, basicamente, se destinam a discutir uma possível subordinação da empresa distribuidora em relação à empresa fornecedora ou fabricante, pretendendo, com isso, que as regras do Código de Defesa do Consumidor sejam aplicadas de modo a garantir o pagamento de valores de cunho indenizatório.

Todavia, como visto, não há esta relação de hipossuficiência, ainda que a empresa fornecedora exerça seu legítimo poder de controle sob a empresa distribuidora. Nesses termos, pedidos de incidência das regras previstas no Código de Defesa do Consumidor em contratos de distribuição não foram acolhidos pelo Poder Judiciário.

O Superior Tribunal de Justiça já definiu que

[...] a relação jurídica instaurada entre a distribuidora de medicamentos e as farmácias e drogarias tem natureza de contrato empresarial, sendo, portanto, disciplinada pelo Direito Civil, e não pelas normas protetivas do Direito do Consumidor, por não se vislumbrar, ao menos na hipótese, parte em situação de vulnerabilidade técnica, jurídica, econômica ou informacional” (REsp nº 1.580.446/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, DJe de 25.3.2021).

No mesmo sentido:

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO RESCISÓRIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DESTINADA A REPARAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DA EXTINÇÃO DO CONTRATO VERBAL DE DISTRIBUIÇÃO DE BEBIDAS

(CONCESSÃO COMERCIAL) ESTABELECIDO ENTRE AS PARTES DURANTE QUASE DUAS DÉCADAS. CONDENAÇÃO, TRANSITADA EM JULGADO, DA FORNECEDORA A RESTITUIR AO DISTRIBUIDOR, DENTRE OUTROS, OS VALORES DISCRIMINADOS NAS NOTAS FISCAIS DE COMPRA E VENDA, SOB A RUBRICA 'FRETES'. ERRO DE FATO E VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS GERAIS DE DIREITO QUE PRECONIZAM A BOA-FÉ CONTRATUAL E A VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VERIFICAÇÃO. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO RESCISÓRIA. NECESSIDADE. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. ERRO DE FATO. CONCEITUAÇÃO PARA EFEITO DE RESCINDIBILIDADE DO JULGADO. 3. CONTRATO DE CONCESSÃO COMERCIAL. PACTO DE COLABORAÇÃO. AJUSTE REALIZADO ENTRE PROFISSIONAIS, COM AUTONOMIA JURÍDICA E LIBERDADE PARA CONTRATAR. 4. DESCONSIDERAÇÃO DE FATOS EXISTENTES (RELACIONADOS À NATUREZA, ÀS CARACTERÍSTICAS, AO OBJETO E À FINALIDADE DO AJUSTE) E ADMISSÃO DE FATOS INEXISTENTES (PREJUÍZO DO DISTRIBUIDOR). VERIFICAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO RESCISÓRIO. NECESSIDADE. 5º. RECURSO ESPECIAL DA FORNECEDORA PROVIDO; INSURGÊNCIA RECURSAL DO DISTRIBUIDOR PREJUDICADA.

[...]

3.1. Trata-se de contrato celebrado entre empresários, a fim de dar consecução a operações comerciais de compra e venda, para posterior revenda, a viabilizar o desenvolvimento da atividade econômica empreendida por cada contratante. Deve-se, pois, peremptoriamente, afastar a ideia de hipossuficiência do distribuidor (cessionário), ou mesmo de dependência jurídica deste em relação ao fabricante (concedente). O que há, nessa relação contratual, na verdade, é um justificado e, portanto, legítimo poder de controle exercido pela fornecedora quanto à atividade desempenhada pelo distribuidor, a considerar o seu envolvimento direto com a clientela, a imagem e a marca daquela, com repercussão no próprio êxito de seu negócio. Tampouco a existência de dependência econômica, inegavelmente ocorrente em ajustes dessa natureza, própria das inter-relações empresariais, encerra desequilíbrio contratual.

[...]

5. Recurso especial da Fornecedora provido, para julgar procedente a ação rescisória e desconstituir, em parte, julgado rescindendo; Recurso especial do Distribuidor prejudicado.

(STJ, REsp nº 1.403.272/RS, Rel. Min. Marco Aurélio Belizze, 3ª Turma, DJe de 18.3.2015)

Vê-se, portanto, que doutrina e jurisprudência convergem no sentido de que, apesar de as empresas fornecedoras/fabricantes exercerem poder de controle sob as empresas distribuidoras, fazendo com que a autonomia desta última seja apenas relativa, não há relação de hipossuficiência e/ou vulnerabilidade entre elas, devendo ser tratadas igualmente, sem que as regras protecionistas do Código de Defesa do Consumidor sejam aplicadas, mas sim as do Direito Civil.

3 CONCLUSÃO

Em que pese causar certa estranheza em dizer que, em contratos de distribuição, a empresa distribuidora detém autonomia em seus negócios jurídicos quando a empresa fornecedora (ou fabricante) exerce poder de controle, podendo fixar a área de atuação, os meios de publicidade, ou até mesmo limitar preços, certo é que, como vimos, tal autoridade não se destina a interferir nos negócios da distribuidora, mas sim em preservar sua imagem e sua marca perante o consumidor final.

Portanto, o exercício deste controle é plenamente possível, seja pelo entendimento doutrinário, seja pela firme jurisprudência fixada pelo Superior Tribunal de Justiça, não prejudicando, de forma alguma, a liberdade concedida às empresas distribuidoras de produtos em contratos de distribuição

REFERÊNCIAS

BULGARELLI, Waldirio. **Contratos mercantis**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

DINIZ, Maria Helena: **Tratado teórico e prático dos contratos**. 7. ed. São Paulo: Saraiva. 2013.

FRANCO, Vera Hellena de Mello: **Contratos. Direito civil e empresarial**. 4. ed. São Paulo: RT. 2011.

GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales**. 4. ed. Buenos Aires: Astrea, 1999.

JUNIOR, Humberto Theodoro e MELLO, Adriana Mandim Theodoro: **O regime do contrato (típico) de agência e distribuição (representação comercial) no novo Código Civil em cotejo com a situação jurídica do contrato (atípico) de**

concessão comercial. Indenizações cabíveis na extinção da relação contratual.
Revista dos Tribunais. Ano 93. Volume 825. 2004.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado.** 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1984. 44 v.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003

A ANÁLISE DAS CONTROVÉRSIAS CONCERNENTES AO EMPREGO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NA AQUISIÇÃO DE VEÍCULOS COM PAGAMENTO À PRESTAÇÃO

Bryan Phillip de Jongh Martins¹

RESUMO

O artigo tem como objeto a análise da aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial. Na metodologia, adota-se a análise bibliográfica, doutrinária e jurisprudencial. Como norte teórico, a obra “Contratos” de Orlando Gomes, e de obras correlatas. O objetivo da pesquisa é elucidar a controvérsia jurídica acerca do instituto da teoria do Adimplemento Substancial relacionada à compra e venda de automóveis. O resultado se dá com a percepção de que há uma controvérsia na aplicação da teoria *in voga*, demonstrando-se a necessidade de uma padronização, ou uniformização, de sua aplicação.

Palavras-Chave: Adimplemento Substancial. Financiamento Automotivo. Contratos.

ABSTRACT

The article aims to analyze the application of the Substantial Performance Theory. In the methodology, bibliographic, doctrinal and jurisprudential analysis is adopted. As a theoretical guide is “Contratos” by Orlando Gomes, and related works. The objective of the research is to elucidate the legal controversy about the institute of the Substantial Performance related to the purchase and sale of automobiles. The

¹ <http://lattes.cnpq.br/4900720209644186>, Advogado, Pós-graduando em Prática Processual nos Tribunais no Centro Universitário de Brasília (CEUB), bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Brasília (CEUB), 707/907, Campus Universitário, Asa Norte, Brasília-DF, 70790-075, Diretor Institucional do Instituto Victor Nunes Leal (IVNL), autor de obras acadêmicas nacionais e internacionais. Produtor de eventos acadêmicos e culturais, públicos e privados, com ampla experiência em empreendedorismo. Ente e Agente Cultural Reconhecido pelo Ministério da Cultura, Fundador de marcas ativas em âmbito nacional e distrital. Conselheiro no Conselho Consultivo do Complexo Hoteleiro de Brasília, engajado em ações sociais, atuação extensa em consultoria nas áreas de Transações Imobiliárias e da Construção Civil.

result comes from the perception that there is a controversy in the application of the theory in vogue, demonstrating the need for a uniformization of its application.

Keywords: Substantial Performance. Automotive Financing. Contracts.

1 INTRODUÇÃO

Os contratos de compra e venda veículos muitas vezes são acompanhados da contratação de um financiamento ou de um Arrendamento Mercantil, *Leasing*, com opção de compra.

No presente estudo, três formas populares de aquisição de veículos, quais sejam: a Reserva de Domínio, o Crédito Direto ao Consumidor, ou CDC, e o *Leasing*, ou Arrendamento Mercantil, com opção de compra.

Neste artigo, buscamos elucidar os fatores concernentes a aplicação da teoria do Adimplemento Substancial no âmbito contratual relativo aos atos de compra e venda de veículos.

Verifica-se uma grande divergência doutrinária e jurisprudencial no que concerne ao instituto da Teoria do Adimplemento Substancial. Noutra giro, se demonstra oportuno no escopo do estudo proposto a existência, ou não, de um padrão de correlação entre as Ações Revisionais de Financiamento Automotivo e o reconhecimento da substância do adimplemento dos contratos em questão.

Posto isso, amparado na análise de referenciais teóricos jurisprudenciais e doutrinários seguimos com o estudo para melhor elucidação científica.

2 DA NATUREZA JURÍDICA DA RELAÇÕES DE AQUISIÇÃO DE AUTOMÓVEIS COM PAGAMENTO À PRESTAÇÕES

Os contratos de compra e venda a crédito figuram entre os temas de maior efervescência no Direito Civil brasileiro. É por intermédio de instrumentos contratuais que são regidas as negociais relações mais comuns para os indivíduos quando da contratação de bens e serviços, regulando a sua forma de pagamento, muitas vezes com sua viabilidade assentada em crédito fornecido pelo vendedor ou até mesmo por terceiros.

Em primeiro lugar, é preciso que se defina a relação jurídica matriz dos negócios jurídicos sensíveis ao tema, uma vez que, tanto no caso de aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial, quanto nos casos de impetração de Ações Revisionais de Financiamento de Veículos, teremos a desconsideração ou mitigação do regramento contratual pactuado entre as partes.

Para isso, devemos a *priori* reconhecer a natureza jurídica da relação vigente entre as partes que figuram nos casos apontados como paradigma do estudo em tela, a contratual.

É notório que o surgimento dos primeiros contratos é contemporâneo ao surgimento da própria moeda, em substituição ao método de escambo até então empregado². Sua feição atual se origina de um aperfeiçoamento datado da época romana, guardando relação intrínseca ao contexto social de cada época. Flávio Tartuce considera que “A própria palavra sociedade traz a ideia de contrato”³.

Com disposição na parte que trata dos Direitos das Obrigações do Código Civil⁴ brasileiro, os instrumentos contratuais, munidos de suas classificações legais, atendem aos asseios coação no sentido de transmissão, de instrumento constitutivo e extintivo de direitos, essencialmente no âmbito econômico⁵.

Orlando Gomes entende que “o contrato é uma espécie de negócio jurídico que se distingue, na formação, por exigir a presença pelo menos de duas partes. Contrato é, por tanto, negócio jurídico bilateral, ou plurilateral”⁶. Da dita bilateralidade, usualmente, surge a obrigação de pagamento por uma das partes, quando em uma relação de consumo ou quando da concessão de um valor em forma de crédito.

Denota-se, também, os efeitos do emprego do instituto *pacta sunt servanda*, que impõe o dever de servidão das partes para com o instrumento contratual, pois

²COSTA, Raiane e FREITAS, Josiane. **Direito Civil – Contratos**. Londrina – PR. Editora e Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018, p.10.

³TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie** / Flávio Tartuce; 9. ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo – SP. Ed. MÉTODO LTDA, 2014, p. 18.

⁴BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁵GOMES, Orlando. **Contratos**. 28ªed. Rio de Janeiro – RJ. Ed. Forense, 2022, p. 4.

⁶GOMES, Orlando. **Contratos**. 28ªed. Rio de Janeiro – RJ. Ed. Forense, 2022, p. 3.

diante da liberdade de contratar, ou de não contratar, que vigora entre as partes, aduz-se que o *status* normativo inerente ao conteúdo do pacto deve ser cumprido⁷.

Complementarmente, o Código Civil⁸ vigente no Brasil dispõe no parágrafo único, do seu artigo 421, que, em se falando de contratos de âmbito privado, se sobressaem o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. Contudo, o *caput* do mesmo artigo 421 limita as funções do contrato ao cumprimento de sua função social, *in verbis*:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida **nos limites da função social** do contrato.

Parágrafo Único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da **intervenção mínima** e a **excepcionalidade da intervenção contratual**⁹. (não grifado no original)

Tal ressalva pondera o tratamento dispensado aos contratos quando da Revolução Francesa, em que preponderava a não intervenção do Estado quanto aos objetos e formas do contrato. O Estado somente intervia, nos conflitos oriundos das relações contratuais, para garantir a conformidade com os preceitos do Iluminismo francês, da liberdade, da igualdade e da fraternidade. Se dava uma espécie de supremacia da autorregulação do mercado e da livre manifestação de vontade entre contratantes e contratados, restando prejudicado o zelo pela igualdade material entre os pactuantes¹⁰.

Em 2019, O Código Civil recebeu modificações no sentido de aumento da liberdade econômica como resultado da Declaração de Direitos de Liberdade Econômica¹¹, com a inserção do artigo 421-A, pela Lei de número 13.874 de 20 de setembro de 2019, reforça-se a presunção de simetria e de um regime contratual paritário, permitindo somente o afastamento justificado da presunção. Em

⁷COSTA, Raiane e FREITAS, Josiane. **Direito Civil – Contratos**. Londrina – PR. Editora e Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018, p.11.

⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁹BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. (Grifo nosso).

¹⁰COSTA, Raiane e FREITAS, Josiane. **Direito Civil – Contratos**. Londrina – PR. Editora e Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018, p.11.

¹¹BRASIL. **Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019**, institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.html. Acesso em: 17 jun. 2022.

consonância, o inciso III do mesmo artigo deixa explícito o caráter excepcional da possibilidade de revisão contratual, bem como assenta a limitação caso ocorra. *In verbis*:

Art. 421-A. Os contratos covos e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos especiais, garantido também que: [...]

III – a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada¹².

À luz dessa breve contextualização, buscamos fazer no presente artigo uma análise acerca do perfil jurisprudencial na aplicação da teoria do substancial adimplemento em comparação com a jurisprudência, com base em casos paradigmáticos, que rogam sobre a cobrança de juros, taxas ou serviços obrigatórios alegadamente abusivos em contratos específicos de financiamento bancário automotivo.

2.1 Dos aspectos conceituais relacionados às modalidades mais comuns de aquisição de veículos com pagamento em prestações

Uma característica comum aos casos que tomamos como paradigma nesse estudo, é o emprego de uma determinada modalidade de crédito por financiamento, ou de arrendamento mercantil, para aquisição de veículos.

O Financiamento é uma modalidade onde a quitação ocorre com o pagamento em frações, cujo adimplemento total dessas parcelas resulta na resolução contratual.

Já o *Leasing* ou Arrendamento Mercantil denota o pagamento periódico de uma soma, pelo arrendatário ao arrendador, em troca do uso do bem que pode posteriormente ser convertido, pela opção de compra do arrendatário, como pagamento de parte do valor global do bem, acrescido de um valor residual final.

Na definição do Dicionário Online de Português, o financiamento é um “Sistema de crédito para que uma dívida seja quitada, através do empréstimo de

¹²BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

dinheiro, sendo seu pagamento efetuado em prestações ou no final do período de vigência do acordo”¹³.

No Brasil, destacam-se essencialmente quatro tipos aquisição de veículo automotivo a crédito, quais sejam, o Crédito Direto ao Consumidor, também conhecido como CDC, a venda com reserva de domínio, o Consórcio Automotivo e o *Leasing*, este último que, apesar de não ser um financiamento, mas sim um arrendamento mercantil, tem sido utilizado e ofertado no mercado de veículos como opção de financiamento¹⁴, embutindo-se o valor residual nas prestações mensais a serem pagas.

Por suas peculiaridades, especialmente pela cotização dos consortes e do tipo de relação jurídica que eles conservam, o Consórcio Automotivo não se enquadra de forma significativa como objeto deste estudo, logo, fazemos aqui a delimitação negativa quanto ao aprofundamento, na discussão dos efeitos do adimplemento substancial e de sua comparação as revisões contratuais, para tal modalidade.

2.2 Das aquisições com reserva de domínio

Apesar da incidência ser substancialmente menor como opção nas relações jurídicas, de compra e de venda, de veículos automotores à crédito, especialmente em comparação aos contratos de *Leasing*, na modalidade de arrendamento mercantil e de Crédito Direto ao Consumidor, CDC, a Reserva de Domínio se dá como uma das possibilidades de financiamento. Assim como as modalidades supracitadas, essa opção está sujeita ao emprego do instituto teórico do adimplemento substancial e da revisão contratual.

A Reserva de Domínio ocorre sem a presença de uma instituição financeira na relação jurídica, diretamente entre comprador e vendedor. O instituto da Reserva de Domínio está respaldado pelos artigos 521 a 528 do Código Civil brasileiro.

¹³FINANCIAMENTO, **Dicio - Dicionário Online de Português**. 2022. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/financiamento/>. Acesso em: 17 jun. 2022.

¹⁴Tal prática denota costume praticado no mercado de venda de automóveis para pessoas físicas, onde o *Leasing* é oferecido como modalidade de financiamento, inclusive disputando clientes com a modalidade de Crédito Direto ao Consumidor, o CDC.

O artigo 521 conceitua o que essencialmente denota uma reserva de domínio, *in verbis*: “Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago”¹⁵.

Nesse tipo de relação de compra e venda a transmissão da propriedade só ocorre com a quitação do bem infungível alvo da reserva de domínio. Nas palavras de Flávio Tartuce, “Por meio dessa cláusula, inserida na venda de coisa móvel infungível, o vendedor mantém o domínio da coisa (exercício da propriedade) até que o preço seja pago de forma integral pelo comprador”¹⁶.

Nota-se que a Reserva de Domínio se difere da Alienação Fiduciária por conta da própria natureza dos contratantes, quais sejam, vendedor e comprador, no caso da primeira e vendedor, comprador e financiador na segunda.

2.3 Das aquisições pelo crédito direto ao consumidor

Do Crédito Direto ao Consumidor, ou CDC, nasce uma relação contratual cujo objeto é alienação fiduciária do bem, no caso do estudo em tela, um veículo. O Código Civil dispõe da propriedade fiduciária de bens móveis infungíveis do artigo 1.361 ao artigo 1368-B. Vale a leitura *ipsis verbis* do artigo do Código Civil que institui legalmente o conceito desse instituto:

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1 o Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

§ 2 o Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

¹⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

¹⁶ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie* / Flávio Tartuce; 9. ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo – SP. Ed. MÉTODO LTDA, 2014, p. 238.

§ 3 o A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária¹⁷.

Nesta modalidade, a propriedade do bem é transmitida para uma instituição financeira, como garantia, enquanto o devedor conserva a posse do bem, para ao final, adquirir sua propriedade com o pagamento total da dívida, resolvendo o contrato¹⁸.

Ou seja, na alienação fidejussória com garantia real, alguém adquire um bem de um terceiro e o dá ao credor em garantia da dívida contraída, conservando apenas sua posse. Trazemos a *lume* o conceito de alienação fidejussória por Flávio Tartuce, *in verbis*:

O devedor fiduciante compra o bem de um terceiro, mas como não pode pagar o preço, aliena-o, transferindo a propriedade ao credor fiduciário. O proprietário do bem é o credor fiduciário, mas a propriedade é resolúvel, a ser extinta se o preço for pago de forma integral pelo devedor fiduciante¹⁹.

No entendimento de Raiane Costa e Josiane Freitas, o contrato é intitulado como contrato de financiamento e vigora como subcategoria de concessão de um crédito determinado, *ipsis verbis*:

O contrato de financiamento bancário é uma subespécie de abertura de crédito. Nele, o banco adianta ao cliente certa quantia que seja necessária para realização de um empreendimento, sendo que o cliente deve garantir o pagamento de tal adiantamento²⁰.

Já no entendimento de Flávio Tartuce, a mera alienação fidejussória não é um contrato, trata-se, na verdade, de um direito real que pode ser instrumentalizado contratualmente. Vigorando na categoria dos contratos de caução ou de garantia²¹.

¹⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

¹⁸ GÔMES, Orlando. **Contratos**. 28ªed. Rio de Janeiro – RJ. Ed. Forense, 2022, p. 498.

¹⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie** / Flávio Tartuce; 9. ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo – SP. Ed. MÉTODO LTDA, 2014, p. 241.

²⁰ COSTA, Raiane e FREITAS, Josiane. **Direito Civil – Contratos**. Londrina – PR. Editora e Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018, p.232.

²¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie** / Flávio Tartuce; 9. ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo – SP. Ed. MÉTODO LTDA, 2014, p. 331.

É importante ressaltar que a forma mais comum de utilização da modalidade de CDC, Crédito Direto ao Consumidor, em alienação fiduciária de automóvel, se dá com a alienação do bem em nome da instituição financeira e com o pagamento feito em prestações periódicas pelo devedor. A forma de pagamento é de suma importância para compreensão da controvérsia abordada nesse estudo, como veremos posteriormente.

2.4 Das aquisições pela opção de compra nos contratos de *leasing* ou arrendamento mercantil

Outra opção é o Arrendamento Mercantil, ou *Leasing*. Esse instituto foi concebido no intuito de proporcionar aos empresários o financiamento, em uma espécie de aluguel, de bens necessários para a produção, ou atividade, de uma determinada empresa e, ao final do período contratado, há a opção de compra, contudo, sem que haja a obrigatoriedade da aquisição da propriedade desses bens²².

As operações de arrendamento mercantil têm sua natureza tributária regida pela Lei 6.099 de 6 de novembro de 1974, de onde podemos extrair seu conceito legal, conforme o disposto no artigo 1º, parágrafo único, *ipsis verbis*:

Parágrafo único - Considera-se arrendamento mercantil, para os efeitos desta Lei, o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta²³. (Redação dada pela Lei nº 7.132, de 1983)

Em consonância, Flávio Tartuce também conceitua a figura do *Leasing*, ou Arrendamento Mercantil. Segue textualmente:

Constitui uma locação com opção de compra, com o pagamento do VRG (Valor Residual Garantido). A jurisprudência vem entendendo que o VRG pode ser diluído nas parcelas ou pago no final do contrato de arrendamento (Súmula293doSTJ)²⁴.

²²GOMES, Orlando. *Contratos*. 28ªed. Rio de Janeiro – RJ. Ed. Forense, 2022, p. 501.

²³BRASIL. **Lei nº 6.099 de 6 de novembro de 1974**. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16099.html. Acesso em: 20 jun. 2022.

²⁴TARTUCE, Flávio. *Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie* / Flávio Tartuce; 9. ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo – SP. Ed. MÉTODO LTDA, 2014, p. 241.

Apesar do instituto do *Leasing* não ser originariamente destinado para a aquisição, mas sim para o arrendamento com possibilidade de aquisição, o costume, especialmente no que se trata da aquisição de automóveis por pessoas físicas, também é da sua utilização como uma espécie de financiamento. Essa aceção surge da opção de compra e da possibilidade, inclusive, de ser dissolver o resíduo, a ser pago ao final do contrato, nas parcelas do arrendamento, conforme dispõe a Súmula 293²⁵ do Superior Tribunal de Justiça, textualmente, “A cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil”²⁶.

Com essa breve introdução conceitual acerca das possibilidades de aquisição de automóveis com pagamento fracionado, podemos, então, seguir para a análise dos institutos envolvidos na controvérsia proposta no estudo em tela.

3 DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL

Para aprofundamento do estudo, é imperativo que se faça uma análise do conceito, doutrinário e jurisprudencial, da teoria do adimplemento substancial, vez que, este instituto jurídico se coloca como peça basilar para a análise da controvérsia proposta no estudo em tela.

É necessário que se destaque que essa teoria não possui fundamentação legal, restando tão somente para sua elucidação a Doutrina e a Jurisprudência.

Delimitamos negativamente aqui quanto aos possíveis efeitos posteriores a consideração do substancial adimplemento contratual, quais sejam, a cobrança da dívida e afins.

A Teoria do Adimplemento Substancial aguarda íntima correlação com o princípio da boa-fé, especialmente na relação ao texto constante ao artigo 421 do

²⁵ Súmula cancelada, contudo, o precedente que originou o cancelamento não causa profundos efeitos no estudo da controvérsia apresentada no artigo em tela. No entanto, o teor do cancelamento dessa súmula será abordado em momento oportuno no decorrer deste mesmo trabalho.

²⁶BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 293**. Disponível em <https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/Sml/article/view/64/4037>. Acesso em 19 jun. 2022.

Código Civil vigente²⁷. Contudo, apesar do alto grau de abstração conceitual empregado ao princípio da boa-fé, o mesmo não se denota da Teoria do Adimplemento Substancial, uma vez que esta pode até vir ser racionalizada de forma cartesiana no cerne da jurisprudência, por exemplo.

Vejamos como Orlando Gomes define a natureza conceitual desse instituto:

Sob esse aspecto, destaca-se o adimplemento substancial (substantial performance), hipótese em que o contratante executa grande parte de suas obrigações e somente deixa de executar parte insignificante perante o todo, cuja consequência principal é impedir a resolução do contrato sob alegação de inadimplemento, além de outras figuras ligadas ao abuso do direito[...]²⁸.

No estudo em tela, a Teoria do Adimplemento Substancial se sobressai em oposição ao disposto pelo artigo 475 do Código Civil, que trata da resolução contratual em decorrência de inadimplemento, conforme o texto: “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”²⁹.

O Artigo 475 do Código Civil, no entanto, é balizado pela Enunciado 361 do CJF/STJ, *ipsis verbis*: “O adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475”³⁰.

A Teoria do Adimplemento Substancial impede que o credor resolva o contrato, independente de disposição legal em contrário, quando a prestação a ser adimplida estiver substancialmente cumprida³¹. Noutro giro, há quem entenda que a mora subsistente deva guardar patamar de insignificância (sic), para que, somente assim, se denote o Adimplemento Substancial³².

²⁷BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

²⁸GOMES, Orlando. **Contratos**. 28ªed. Rio de Janeiro – RJ. Ed. Forense, 2022, p. 37.

²⁹BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

³⁰BRASIL. **Conselho da Justiça Federal - Enunciado nº 261**. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/472>. Acesso em: 20 jun. 2022.

³¹COSTA, Raiane e FREITAS, Josiane. **Direito Civil – Contratos**. Londrina – PR. Editora e Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018, p.233.

³²TARTUCE, Flávio. **A Teoria do Adimplemento Substancial na Doutrina e Na Jurisprudência**. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/180182132/a-teoria-do-adimplemento-substancial-na-doutrina-e-na-jurisprudencia>. Acesso em: 19 jun. 2022.

O instituto da Teoria do Adimplemento Substancial é utilizado como fundamentação para decisões que versam sobre os três principais formatos de aquisição de veículos a prestação destacados, quais sejam a Reserva de Domínio, o Crédito Direto ao Consumidor e o *Leasing*, ressalvado que o último não é exatamente um financiamento, conforme o demonstrado anteriormente³³.

Existe jurisprudência e diversos precedentes relativos à aplicação do instituto teórico do Adimplemento Substancial em face das três modalidades de aquisição de veículo a prestação elencados no artigo em tela. Diante disso, citamos alguns casos paradigma para fundamentação histórica e teórica.

A partir de um pagamento substancial das prestações pactuadas tal modalidade de financiamento poderia, em tese, se tornar alvo da aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial. Contudo, não é assim que o Superior Tribunal de Justiça e os Tribunais de Justiça vêm decidindo.

3.1 Da aplicabilidade a teoria do adimplemento substancial para contratos compra e venda de veículos com reserva de domínio

Como o demonstrado anteriormente³⁴, o rito de compra e venda com reserva de domínio denota uma transação onde o comprador faz o pagamento do veículo em prestações periódicas.

Logo, apesar da subjetividade acerca do que poderia ser considerado como pagamento substancial, com parte da doutrina entendendo como parcela ínfima do valor a ser quitado, outra considerando que a análise deve ser feita com valoração diante do caso concreto, passamos a verificar o que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul diz, conforme caso paradigma abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESERVA DE DOMÍNIO. ADIMPLEMTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO NÃO DEMONSTRADO. 1. Ainda que o Egrégio STJ tenha recentemente reconhecido que a teoria do adimplemento substancial não se aplica aos contratos de financiamento com garantia de alienação fiduciária (REsp n. 1.622.555-MG), nada obsta ao eventual reconhecimento do adimplemento substancial de contratos com cláusula de reserva de domínio,

³³ Página 5.

³⁴ Página 6.

os quais são regulados exclusivamente pelo Código Civil. 2. **Não tendo sido comprovado, até aqui, o pagamento de mais de 80% do valor pactuado, não há falar, ao menos por ora, no adimplemento substancial da avença firmada entre os litigantes.** AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70075390997, Décima Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mário Crespo Brum, Julgado em 30/11/2017).

(TJ-RS - AI: 70075390997 RS, Relator: Mário Crespo Brum, Data de Julgamento: 30/11/2017, Décima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/12/2017) (grifo nosso).

Desse julgado, podemos extrair que a negativa do pedido é dada pelo fato de que o pagamento foi realizado em monta inferior aos 80% do valor pactuado, caso em que, pode-se perceber que o montante pago não deva configurar a dívida como substancialmente quitada, com o reconhecimento de apenas cerca de 50% dos comprovantes apresentados³⁵.

Apesar da negativa pelo provimento do pleito pela consideração do Substancial Adimplemento, podemos extrair do conteúdo da ementa um valor espontaneamente colocado pelos magistrados para aferição da substância do pagamento, o de 80% do valor pactuado.

Contudo, a análise jurisprudencial não demonstra a existência de um percentual fixo que determine a possibilidade de aplicação do instituto que versa sobre o substancial adimplemento do contrato.

Conforme se verifica no teor do acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná na apelação APL 16518533 PR³⁶, mesmo com o pagamento da monta de 86% do valor contratual, a decisão se deu no sentido de negar provimento a aplicação do instituto. A fundamentação dada ao acórdão se consubstancia que a mera aplicação da valoração numérica não se mostra satisfatória e, por si só, não enseja a aplicação do instituto. Ementa *in verbis*:

³⁵TJ-RS - AI: 70075390997 RS, Relator: Mário Crespo Brum, Data de Julgamento: 30/11/2017, Décima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/12/2017. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/528465862/agravo-de-instrumento-ai-70075390997-rs/inteiro-teor-528465898>. Acesso em: 24 jun. 2022.

³⁶TJ-PR - APL: 16518533 PR 1651853-3 (Acórdão), Relator: Desembargador Rui Bacellar Filho, Data de Julgamento: 17/05/2017, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2039 31/05/2017. Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/836569868/apelacao-apl-16518533-pr-1651853-3-acordao/inteiro-teor-836569878>. Acesso em: 24 jun. 2022.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO - SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTO O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR ENTENDER QUE HOUVE O ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO - RECURSO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA AUTORA. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECER ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NO CASO EM EXAME - PROCEDÊNCIA - ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL - IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE OFÍCIO PELO JUÍZO - **ANÁLISE DE SIMPLES CRITÉRIO NUMÉRICO QUE NÃO É SUFICIENTE PARA A APLICAÇÃO DO REFERIDO INSTITUTO** - IMPOSSIBILIDADE DE VERIFICAR JUSTO IMPEDIMENTO PARA O PAGAMENTO DA DÍVIDA E BOA-FÉ DO DEVEDOR SEM A MANIFESTAÇÃO DO RÉU - SENTENÇA CASSADA. REQUISITOS PARA A LIMINAR DE BUSCA E APREENSÃO DEVIDAMENTE PREENCHIDOS. RECURSO PROVIDO. (TJPR - 17ª C. Cível - AC - 1651853-3 - Curitiba - Rel.: Desembargador Rui Bacellar Filho - Unânime - J. 17.05.2017)

(TJ-PR - APL: 16518533 PR 1651853-3 (Acórdão), Relator: Desembargador Rui Bacellar Filho, Data de Julgamento: 17/05/2017, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2039 31/05/2017) (grifo nosso)

Diante dos casos paradigmáticos citados, podemos extrair que o a aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial encontra resistência nos tribunais, especialmente nos tribunais superiores. O fator de maior relevância para a denegação da aplicação do instituto converge no sentido de oferecer a segurança jurídica em detrimento de uma possível valoração acerca da igualdade material da relação jurídica, em acordo ao disposto inclusive na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica³⁷, anteriormente citada³⁸.

Logo, passamos para a análise da aplicação do instituto sobre os demais contratos de aquisição de aquisição de veículos automotores com pagamento em prestações, para análise de possíveis convergências, ou divergências, na aplicação do instituto.

³⁷ BRASIL. Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019, institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.html. Acesso em: 17 jun. 2022.

³⁸Página 4.

3.2 Da aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial para Contratos Crédito Direto ao Consumidor ou CDC

A modalidade do Crédito Direto ao Consumidor, ou CDC, é uma das opções mais populares entre os adquirentes de veículos automotores. Nessa modalidade, uma entidade financeira faz o financiamento do veículo com a alienação fiduciária, conforme o abordado previamente³⁹.

No sentido de aprofundar o estudo e possibilitar a comparação, trazemos a *lume* outro caso de pleito pela aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial, dessa vez, contudo, para um contrato com alienação fiduciária na modalidade do Crédito Direto ao Consumidor.

No caso paradigma a parte comprovou o pagamento de 91,66% do contrato e conseguiu lograr êxito nas instâncias ordinárias no sentido de impedir a busca e apreensão do veículo sob o fundamento de que o pagamento substancial da dívida já havia ocorrido, não entendendo como justificável a resolução do contrato por essa via.

O relator afirma em seu voto que, diante do montante pago pelo devedor, deveria ser aplicada ao caso a Teoria do adimplemento substancial, na forma que se extrai:

Constata-se que o adimplemento já implementado pelo devedor se aproxima bastante do valor contratado, a determinar o adimplemento substancial do ajuste e inviabilizar a possibilidade da casa bancária (fornecedora) de deflagrar a demanda de busca e apreensão, voltada exclusivamente à ruptura do vínculo negocial, com a retomada do bem cuja propriedade já está praticamente consolidada ao devedor⁴⁰.

Contudo, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial Nº 1.622.555 – MG, em um julgamento com divergência de dois Ministros, julgou improcedente a aplicação do instituto da Teoria do Adimplemento Substancial, conforme ementa:

³⁹Páginas 6 e 7.

⁴⁰STJ - REsp: 1622555 MG 2015/0279732-8, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 22/02/2017, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 16/03/2017. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/439904571/recurso-especial-resp-1622555-mg-2015-0279732-8/inteiro-teor-439904605>. Acesso em: 24 jun. 2022.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULO, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA REGIDO PELO DECRETO-LEI 911/69. INCONTROVERSO INADIMPLENTO DAS QUATRO ÚLTIMAS PARCELAS (DE UM TOTAL DE 48). EXTINÇÃO DA AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO (OU DETERMINAÇÃO PARA ADITAMENTO DA INICIAL, PARA TRANSMUDÁ-LA EM AÇÃO EXECUTIVA OU DE COBRANÇA), A PRETEXTO DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. DESCABIMENTO. 1. ABSOLUTA INCOMPATIBILIDADE DA CITADA TEORIA COM OS TERMOS DA LEI ESPECIAL DE REGÊNCIA. RECONHECIMENTO. 2. REMANCIPAÇÃO DO BEM AO DEVEDOR CONDICIONADA AO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DA DÍVIDA, ASSIM COMPREENDIDA COMO OS DÉBITOS VENCIDOS, VINCENDOS E ENCARGOS APRESENTADOS PELO CREDOR, CONFORME ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DA SEGUNDA SEÇÃO, SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (REsp n. 1.418.593/MS). 3. INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADO, COM A UTILIZAÇÃO DA VIA JUDICIAL ELEITA PELA LEI DE REGÊNCIA COMO SENDO A MAIS IDÔNEA E EFICAZ PARA O PROPÓSITO DE COMPELIR O DEVEDOR A CUMPRIR COM A SUA OBRIGAÇÃO (AGORA, POR ELE REPUTADA ÍNFIMA), SOB PENA DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NAS MÃOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 4. DESVIRTUAMENTO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL, CONSIDERADA A SUA FINALIDADE E A BOA-FÉ DOS CONTRATANTES, A ENSEJAR O ENFRAQUECIMENTO DO INSTITUTO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A incidência subsidiária do Código Civil, notadamente as normas gerais, em relação à propriedade/titularidade fiduciária sobre bens que não sejam móveis infungíveis, regulada por leis especiais, é excepcional, somente se afigurando possível no caso em que o regramento específico apresentar lacunas e a solução ofertada pela "lei geral" não se contrapuser às especificidades do instituto regulado pela lei especial (ut Art. 1.368-A, introduzido pela Lei n. 10931/2004). 1.1 Além de o Decreto-Lei n. 911/1969 não tecer qualquer restrição à utilização da ação de busca e apreensão em razão da extensão da mora ou da proporção do inadimplemento, é expresso em exigir a quitação integral do débito como condição imprescindível para que o bem alienado fiduciariamente seja remancipado. Em seus termos, para que o bem possa ser restituído ao devedor, livre de ônus, não basta que ele quite quase toda a dívida; é insuficiente que pague substancialmente o débito; é necessário, para esse efeito, que quite integralmente a dívida pendente. 2. Afigura-se, pois, de todo incongruente inviabilizar a utilização da ação de busca e apreensão na

hipótese em que o inadimplemento revela-se incontroverso desimportando sua extensão, se de pouca monta ou se de expressão considerável, quando a lei especial de regência expressamente condiciona a possibilidade de o bem ficar com o devedor fiduciário ao pagamento da integralidade da dívida pendente. Compreensão diversa desborda, a um só tempo, do diploma legal exclusivamente aplicável à questão em análise (Decreto-Lei n. 911/1969), e, por via transversa, da própria orientação firmada pela Segunda Seção, por ocasião do julgamento do citado Resp n. 1.418.593/MS, representativo da controvérsia, segundo a qual a restituição do bem ao devedor fiduciante é condicionada ao pagamento, no prazo de cinco dias contados da execução da liminar de busca e apreensão, da integralidade da dívida pendente, assim compreendida como as parcelas vencidas e não pagas, as parcelas vincendas e os encargos, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial. 3. Impor-se ao credor a preterição da ação de busca e apreensão (prevista em lei, segundo a garantia fiduciária a ele conferida) por outra via judicial, evidentemente menos eficaz, denota absoluto descompasso com o sistema processual. Inadequado, pois, extinguir ou obstar a medida de busca e apreensão corretamente ajuizada, para que o credor, sem poder se valer de garantia fiduciária dada (a qual, diante do inadimplemento, conferia-lhe, na verdade, a condição de proprietário do bem), intente ação executiva ou de cobrança, para só então adentrar no patrimônio do devedor, por meio de constrição judicial que poderá, quem sabe (respeitada a ordem legal), recair sobre esse mesmo bem (naturalmente, se o devedor, até lá, não tiver dele se desfeito). 4. A teoria do adimplemento substancial tem por objetivo precípuo impedir que o credor resolva a relação contratual em razão de inadimplemento de ínfima parcela da obrigação. A via judicial para esse fim é a ação de resolução contratual. Diversamente, o credor fiduciário, quando promove ação de busca e apreensão, de modo algum pretende extinguir a relação contratual. Vale-se da ação de busca e apreensão com o propósito imediato de dar cumprimento aos termos do contrato, na medida em que se utiliza da garantia fiduciária ajustada para compelir o devedor fiduciante a dar cumprimento às obrigações faltantes, assumidas contratualmente (e agora, por ele, reputadas ínfimas). A consolidação da propriedade fiduciária nas mãos do credor apresenta-se como consequência da renitência do devedor fiduciante de honrar seu dever contratual, e não como objetivo imediato da ação. E, note-se que, mesmo nesse caso, a extinção do contrato dá-se pelo cumprimento da obrigação, ainda que de modo compulsório, por meio da garantia fiduciária ajustada. 4.1 É questionável, se não inadequado, supor que a boa-fé contratual estaria ao lado de devedor fiduciante que deixa de pagar uma ou até algumas parcelas por ele reputadas ínfimas mas certamente de expressão considerável, na ótica do credor, que já cumpriu integralmente a sua obrigação, e, instado extra e judicialmente para honrar o seu dever contratual, deixa de fazê-lo, a despeito de ter a mais

absoluta ciência dos gravosos consectários legais advindos da propriedade fiduciária. **A aplicação da teoria do adimplemento substancial, para obstar a utilização da ação de busca e apreensão, nesse contexto, é um incentivo ao inadimplemento das últimas parcelas contratuais, com o nítido propósito de desestimular o credor - numa avaliação de custo-benefício - de satisfazer seu crédito por outras vias judiciais, menos eficazes, o que, a toda evidência, aparta-se da boa-fé contratual propugnada.** 4.2. A propriedade fiduciária, concebida pelo legislador justamente para conferir segurança jurídica às concessões de crédito, essencial ao desenvolvimento da economia nacional, resta comprometida pela aplicação deturpada da teoria do adimplemento substancial. 5. Recurso Especial provido.

(STJ - REsp: 1622555 MG 2015/0279732-8, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 22/02/2017, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 16/03/2017)(grifo nosso).

Tal paradigma demonstra, mais uma vez, a significância da controvérsia perante a valoração subjetiva da efetivação da substância do adimplemento. Enquanto o critério meramente numérico não se mostra satisfatório, conforme o extraído dos julgados do tópico anterior⁴¹, a valoração subjetiva também encontra óbices no tocante ao ensejo injustificado e demasiadamente vantajoso de aplicação do instituto por parte do devedor, como podemos verificar na ementa relativa ao Recurso Especial nº1.622.555 de Minas Gerais, citada logo acima.

Reforçada a diferença conceitual entre um financiamento, pelo costume ante ao rito de compra e venda de veículos automotores e pela incidência do próprio instituto da Teoria do Adimplemento Substancial, trazemos à tona a análise da aferição da substância no adimplemento nos contratos de *Leasing* ou Arrendamento Mercantil a seguir.

3.3 Da aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial para contratos de *leasing* ou arrendamento mercantil

Como já fora abordado, o Arrendamento Mercantil, ou *Leasing*, se demonstra estranho ao que se aduz do conceito de financiamento enquanto modalidade crédito como no Crédito Direto ao Consumidor e da Reserva de Domínio⁴².

⁴¹Página 13.

⁴²Páginas 6 a 8.

Noutro giro, em que pese o teor da Súmula 293 do Superior Tribunal de Justiça que dispõe que “A cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil”⁴³, a característica de conceitual do *Leasing* empregada pelo tribunal não afasta o costume de sua utilização, ou associação, errônea ao nosso ver, reforçamos, como modalidade análoga ao financiamento de veículos.

Em que se sopesse as numerosas diferenças entre as modalidades, há de se reconhecer que, na prática, com a diluição da parcela residual, inerente ao contrato de Arrendamento Mercantil, o que acontece é a aquisição do veículo com o pagamento de parcelas, com a transferência de sua propriedade realizada com o pagamento total das prestações, o que justifica a confusão leiga dos institutos nos ritos costumeiros do mercado de compra e venda de veículos automotores. Os próprios *sites* de instituições financeiras aglutinam as referidas modalidades como categorias de financiamento⁴⁴.

Posto isso, podemos verificar, inclusive que o tratamento dado pelos tribunais ao instituto do Adimplemento Substancial, no âmbito dos contratos de *Leasing*, ou Arrendamento Mercantil, é muito semelhante ao dispensado às demais modalidades de financiamento automotivo.

Nesse sentido, trazemos para a apreciação alguns casos paradigma no sentido de permitir a comparação teórica entre os julgados e de consolidar um padrão de correlação entre as decisões relacionadas ao Substancial Adimplemento.

Em primeira análise, trazemos a *lume* um caso de pleito pela aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial em um contrato de Arrendamento Mercantil.

Ipsis verbis:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL PARA AQUISIÇÃO DE VEÍCULO (LEASING). PAGAMENTO DE TRINTA E UMA DAS TRINTA E SEIS PARCELAS DEVIDAS. RESOLUÇÃO DO

⁴³BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 293**. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/Sml/article/view/64/4037>. Acesso em: 19 jun. 2022.

⁴⁴Fato verificável em diversos sites, de diversas instituições, conforme busca realizada em buscador contendo a expressão “tipos de financiamento de veículo”, em data contemporânea a da elaboração do artigo.

CONTRATO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESCABIMENTO. MEDIDAS DESPROPORCIONAIS DIANTE DO DÉBITOREMANESCENTE. 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.

(STJ - REsp: 1051270 RS 2008/0089345-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 04/08/2011, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2011)

Do caso em tela, além de outra divergência, dessa vez por parte do Ministro João Octávio de Noronha, em voto-vista, extraímos, em uma análise primária, que o relator do julgamento do Recurso Especial Nº 1.622.555 – MG, Ministro Luís Felipe Salomão, que na oportunidade entendeu pela aplicabilidade do instituto da Teoria do Adimplemento Substancial para aquele caso⁴⁵, diante do pagamento de 91,66%, julgou, diante de um montante de 86%, o pleito de forma contrária no Recurso Especial supracitado, com fundamento que citamos *in verbis*:

Na espécie, entendo que uma inadimplência próxima de 14% do montante integral do contrato de arrendamento mercantil,

⁴⁵Página 14.

ainda que pago o valor residual garantido, não pode ser considerada ínfima e de escassa importância, razão pela qual não se pode atribuir inaptidão à ação de reintegração de posse por não se mostrar o pedido inicial consentâneo com a extensão do inadimplemento do devedor⁴⁶.

Seria a diferença de 5,66% um montante numericamente relevante para o entendimento pela não consideração do adimplemento substancial, ou o caráter determinante para valoração da decisão foi subjetivo, levando-se em conta as peculiaridades do caso concreto, não há como afirmar numa ou noutra direção. Talvez seja uma combinação das duas acepções, não há como aferir.

O voto do ministro apresenta, inclusive, fundamentação muito semelhante aos votos divergentes constantes ao Recurso Especial Nº 1.622.555 – MG. Peculiar também é o fato de que o voto mais favorável no sentido de aplicação do instituto da Teoria do Adimplemento Substancial, no Recurso Especial nº 1.051.270 – RS, de 2017, tem data posterior ao do julgamento do Recurso Especial nº 1.622.555 – MG, de 2011.

Noutro giro, podemos mais uma vez constatar a latente dissidência entre os Tribunais de Justiça dos Estados e as decisões do Superior Tribunal de Justiça pela análise do acórdão da Apelação Cível nº 20120810067140 – DF⁴⁷, do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, textualmente:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LEASING - TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. 1. Mantém-se a r. sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir, **ante a aplicação da teoria do adimplemento substancial, se o arrendatário pagou 56 das 60 parcelas contratadas**. 2. Em caso de adimplemento substancial da obrigação, a manutenção da avença é medida mais razoável e condizente com os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva contratual. 3. Negou-se provimento ao apelo da autora.

⁴⁶STJ - REsp: 1622555 MG 2015/0279732-8, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 22/02/2017, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 16/03/2017. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/439904571/recurso-especial-resp-1622555-mg-2015-0279732-8/inteiro-teor-439904605>. Acesso em: 24 jun. 2022.

⁴⁷TJ-DF - APC: 20120810067140 DF 0006491-13.2012.8.07.0008, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 10/12/2014, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 18/12/2014 . Pág.: 162. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/158992931/apelacao-civel-apc-20120810067140-df-0006491-1320128070008/inteiro-teor-158992946>. Acesso em: 24 jun. 2022.

(TJ-DF - APC: 20120810067140 DF 0006491-13.2012.8.07.0008, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 10/12/2014, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 18/12/2014 . Pág.: 162) (grifo nosso).

O montante de parcelas pagas no caso em tela corresponde a 93,33% do valor global contratado, com 1,66% de diferença para o julgado no Recurso Especial Nº 1.622.555 – MG, pelo Superior Tribunal de Justiça. Além disso, o julgamento da 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios teve unanimidade de votação ao considerar o adimplemento substancial do contrato aplicável ao caso.

Poderíamos considerar que esse dissídio é motivado por fatores numéricos ou por fatores subjetivos, mas a questão em voga é a de que não existe, no nosso melhor juízo, uniformidade nas decisões que tratam da aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial, havendo, inclusive, séria divergência entre os Tribunais Estaduais e o Superior Tribunal de Justiça, que, por sua vez, apresenta divergências nos seus julgamentos que versam sobre essa temática.

Em outra análise, apesar da grande divergência, denota-se uma maior inclinação ao julgamento favorável a aplicação do instituto em causas onde o devedor tenha pagado um montante superior a 80% do valor global contratado e de forma mais acentuada quando o montante ultrapassa os 90%. Contudo, há quem entenda que somente um valor que possa ser considerado ínfimo seja digno de consideração do substancial adimplemento contratual.

Para efeito de comparação, analisemos a postura dos tribunais com relação ao tratamento dispensado às revisões de financiamento automotivo em tópico que segue.

4 DAS AÇÕES REVISIONAIS DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULOS

Neste tópico buscamos verificar se existe um tratamento diferenciado dos tribunais, quando do julgamento de Ações Revisionais de Financiamento de Veículos, em relação a aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial.

O objetivo é verificar se a mora que subsiste, em momento anterior ao de verificação da substância do adimplemento, influi, de forma positiva ou negativa, na valoração dos julgadores em relação ao montante total a ser adimplido. Ou se existe uma melhor percepção dos julgadores relativamente aos que pedem a revisão afim de pagar valor inferior ao contratado, afetando também o disposto nos artigos 421 e 421-A do Código Civil⁴⁸.

Trazemos como paradigma a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, referente ao julgamento da Apelação Cível na ação de nº0707703-41.2020.8.07.0010, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. LIMITAÇÃO DOS JUROS. INEXISTÊNCIA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SENTENÇA MANTIDA. 1. A relação jurídica entre a instituição financeira e o contratante de operação de crédito caracteriza-se como de consumo, submetendo-se às normas do Código de Defesa do Consumidor. 2. **As instituições financeiras não se sujeitam à limitação dos juros remuneratórios estipulada na Lei de Usura, cabendo a limitação no caso de as taxas cobradas estarem acima da média praticada pelo mercado.** 3. **O fato de a taxa de juros praticada pela instituição financeira ser superior à média aritmética do mercado não implica, por si só, em cobrança abusiva.** 4. A taxa média do mercado configura apenas um referencial a ser observado pelas instituições financeiras e pelos consumidores, não constituindo um limite de aplicação obrigatória. 5. ?É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP 1.963-17/00, reeditada como MP 2.170-36/01), desde que expressamente pactuada.? (Enunciado 539 do STJ). 6. A capitalização de juros com periodicidade inferior a 1 (um) ano não tem relação com o prazo de duração do contrato ou do pagamento, pouco importando o prazo para o pagamento estipulado no contrato. A capitalização de juros com periodicidade inferior a 1 (um) ano significa apenas que a contagem dos juros sobre juros pode ocorrer mensalmente. 7. Apelo conhecido e não provido.

(TJ-DF 07077034120208070010 DF 0707703-41.2020.8.07.0010, Relator: ANA CANTARINO, Data de Julgamento: 09/06/2021, 5ª Turma Cível, Data de Publicação:

⁴⁸BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

Publicado no DJE : 21/06/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifo nosso).

Em consonância, toma-se como paradigma o julgamento do Superior Tribunal de Justiça no AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL 745664 RS⁴⁹, *ipsis verbis*:

AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULO CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. VEDADA CUMULAÇÃO COM ENCARGOS REMUNERATÓRIOS E MORATÓRIOS. SÚMULA 472/STJ. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRADO DESPROVIDO. 1. Súmula 472 do STJ: "A cobrança de comissão de permanência - cujo valor não pode ultrapassar a soma dos encargos remuneratórios e moratórios previstos no contrato - exclui a exigibilidade dos juros remuneratórios, moratórios e da multa contratual." 2. Estando o acórdão estadual em consonância com a jurisprudência do STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, a qual se aplica ao recurso especial tanto pela alínea a como pela alínea c do permissivo constitucional. 3. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt no AREsp: 745664 RS 2015/0172348-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 10/10/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJE 25/10/2019)

Logo, diante da apreciação destes julgados vemos que, distante da controvérsia deflagrada nos julgamentos afetados pela Teoria do Adimplemento Substancial, e das considerações de aplicabilidade verificadas como possíveis, em especial para os casos em que o pagamento tenha ultrapassado 80% do valor contratado, existe uma jurisprudência pacífica no sentido de denegar a diminuição dos valores contratados nos financiamentos de veículos por meio de Ações Revisionais de Financiamento de Veículos.

⁴⁹STJ - AgInt no AREsp: 745664 RS 2015/0172348-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 10/10/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/10/2019. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/859756554/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-745664-rs-2015-0172348-0/inteiro-teor-859756564>. Acesso em: 24 jun. 2022

5 CONCLUSÃO

Em um primeiro momento tratou-se de uma análise conceitual do instituto contratual e dos seus fundamentos, especialmente nos concernentes ao ato livre de contratar. Destaca-se o enrijecimento das interpretações judiciais concernentes aos contratos pelo prisma de uma maior liberdade econômica, em conformidade com a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica⁵⁰ e com seus efeitos dados pela alteração do Código Civil vigente.

Foi eleito o escopo de apreciação dos contratos de compra e venda de veículos automotores como objeto de estudo do presente trabalho, a fim de verificar mais especificamente o tratamento jurisprudencial dispensado nas ações que revisam o seu teor ou pleiteiam a consideração do seu adimplemento em momento anterior a quitação total dos valores pactuados. Para esse fim, foram eleitas as três modalidades mais populares de aquisição de veículos, excluída a de consorcio, para análise dos fatores conexos e consoantes, quando do pedido de reconhecimento do Adimplemento Substancial.

Diante do exposto, podemos concluir que existe uma distinção clara no tratamento dispensado a aplicabilidade da Teoria do Adimplemento Substancial e as Ações Revisionais de Financiamento de Veículos, pois apesar de verificada a dificuldade de reconhecimento de cobranças abusivas nas ações que pretendiam revisar os contratos de financiamento dos veículos, por outro lado, há, mesmo que tímida a possibilidade de reconhecimento da substância do adimplemento contratual.

Extrai-se do estudo em tela que existe grande divergência doutrinária e jurisprudencial acerca do instituto da Teoria do Adimplemento Substancial. Por um lado, há quem considere que o instituto só pode ser aplicado a casos em que o valor restante seja ínfimo, contudo, coexiste na jurisprudência afirmação de que a teoria pode ser aplicada em cenários ondem se vogam valores de até 20% do contratualmente pactuado.

⁵⁰BRASIL. Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019, institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.html. Acesso em: 17 jun. 2022.

Em consonância, há quem entenda, por um lado, que o instituto deve ter sua valoração numérica, outros já entendem que a valoração é subjetiva e deve ser feita de frente ao caso concreto.

Por fim, conclui-se que o instituto da Teoria do Adimplemento Substantial não guarda relação relevante com as Ações Revisionais de Financiamento de Veículos. Denota-se também, que a teoria se destaca como alvo de grande controvérsia jurídica, precisa ser aprimorado no sentido de se obter um mínimo de padronização, seja por lei, por jurisprudência, ou mesmo por eleição de uma doutrina que caracterizem bem os preceitos a serem seguidos quando da aplicação desse instituto.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal - Enunciado nº 261**. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/472>. Acesso em: 20 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.099 de 6 de novembro de 1974**. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6099.html. Acesso em: 20 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019**, institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.html. Acesso em: 17 jun. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 293**. Disponível em <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/Sml/article/view/64/4037>. Acesso em: 19 jun. 2022.

COSTA, Raiane e FREITAS, Josiane. **Direito Civil – Contratos**. Londrina – PR. Editora e Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018.

FINANCIAMENTO, **Dicio - Dicionário Online de Português**. 2022. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/financiamento/>. Acesso em: 17 jun. 2022.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 28ªed. Rio de Janeiro – RJ. Ed. Forense, 2022.

STJ - **AgInt no AREsp: 745664 RS 2015/0172348-0**, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 10/10/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/10/2019. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/859756554/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-745664-rs-2015-0172348-0/inteiro-teor-859756564>. Acesso em: 24 jun. 2022.

STJ - **REsp: 1622555 MG 2015/0279732-8**, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 22/02/2017, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 16/03/2017. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/439904571/recurso-especial-resp-1622555-mg-2015-0279732-8/inteiro-teor-439904605>. Acesso em: 24 jun. 2022.

TARTUCE, Flávio. **A Teoria do Adimplemento Substancial na Doutrina e Na Jurisprudência**. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/180182132/a-teoria-do-adimplemento-substancial-na-doutrina-e-na-jurisprudencia>. Acesso em: 19 jun. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie** / Flávio Tartuce; 9. ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo – SP. Ed. MÉTODO LTDA, 2014.

TJ-DF - **APC: 20120810067140 DF 0006491-13.2012.8.07.0008**, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 10/12/2014, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 18/12/2014 . Pág.: 162. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/158992931/apelacao-civel-apc-20120810067140-df-0006491-1320128070008/inteiro-teor-158992946>. Acesso em: 24 jun. 2022.

TJ-RS - **AI: 70075390997 RS**, Relator: Mário Crespo Brum, Data de Julgamento: 30/11/2017, Décima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/12/2017. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/528465862/agravo-de-instrumento-ai-70075390997-rs/inteiro-teor-528465898>. Acesso em: 24 jun. 2022.

TJ-PR - **APL: 16518533 PR 1651853-3 (Acórdão)**, Relator: Desembargador Rui Bacellar Filho, Data de Julgamento: 17/05/2017, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2039 31/05/2017. Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/836569868/apelacao-apl-16518533-pr-1651853-3-acordao/inteiro-teor-836569878>. Acesso em: 24 jun. 2022.

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Eydy Souza Silva¹

RESUMO

O presente artigo científico tem como objetivo analisar o contrato de locação de imóvel comercial, em especial sobre a ação renovatória desse contrato. A locação empresarial merece um cuidado especial, pois afeta, além das partes contratantes, a sociedade em geral nas relações de consumo. Foi analisada a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, que reafirmou a jurisprudência da corte no sentido de que o prazo máximo para a renovação compulsória de aluguel comercial é de cinco anos, ainda que o contrato inicial tenha duração superior, afastando a literalidade do texto legal.

Palavras-chave: Locação. Lei do Inquilinato, Ação Renovatória Compulsória.

ABSTRACT

This scientific article aims to analyze the lease of commercial property, in particular on the renewal action of this contract. Business leasing deserves special care, as it affects, in addition to the contracting parties, society in general in consumer relations. The recent decision of the Superior Court of Justice was analyzed, which reaffirmed the court's jurisprudence in the sense that the maximum period for the compulsory renewal of commercial rent is five years, even if the initial contract has a longer duration, removing the literalness of the text cool.

Keywords: Location. Tenancy Law, Compulsory Renewal Action.

1 INTRODUÇÃO

O objetivo geral desta pesquisa é analisar a renovação compulsória de contrato locatício, situando-se no contexto da importância da empresa vinculada ao ponto comercial. Os aspectos gerais da ação renovatória e a proteção ao ponto

¹ Aluna do curso de pós-graduação lato sensu do Centro Universitário de Brasília – CEUB/ICPD. Graduada em Direito pelo Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos – UNICEPLAC.

comercial serão apresentados de forma a demonstrar o quão se faz importante a proteção da atividade comercial segundo a Lei do Inquilinato.

O ponto comercial conta com proteção desde os tempos remotos e desenvolveu-se em vários países do mundo antes de ser estabelecida no ordenamento pátrio, com a publicação do Decreto nº 24.150 de 1934, conhecido como Lei de Luvás. O referido decreto é interpretado como sendo uma limitação do direito de propriedade do locador, estabelecendo a obrigatoriedade de renovação dos contratos de locação de imóveis comerciais em favor do inquilino comerciante, mediante o preenchimento de alguns requisitos legais por parte deste.

Isto porque, não existia um regulamento próprio para as locações, sendo o Código Civil de 1916 que regulava as locações de imóveis urbanos, onde estabelecia que terminada a locação, o locatário deveria devolver o imóvel sob pena de esbulho. Com essa previsão, o empresário ficava em situação de total insegurança, tendo que passar o “ponto” construído com esforço e trabalho para o patrimônio do locador.

Com a promulgação do Decreto nº 24.150, em 1934, que ficou conhecido como “Lei de Luvás”, acabou com o locupletamento dos locadores. Somente em 1991 este decreto foi revogado com o advento da Lei do Inquilinato, mas que por sua vez abrangeu seus principais dispositivos.

É bom deixar claro que o termo “comerciante” é figurativo, pois a atual lei do inquilinato, no que concerne ao direito à estabilidade na locação, estendeu o benefício a toda e qualquer atividade com fins lucrativos, legalmente constituída. A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) possibilitou ao comerciante e empresário, a busca pela renovação compulsória do contrato de locação. No entanto, a renovação compulsória não é absoluta, sendo necessário respeitar os requisitos legais.

Portanto, o objetivo deste artigo é verificar o sistema de locação de imóvel comercial regido pela Lei nº 8.245 de 1991, em especial, sobre o tema da ação renovatória de locação de imóvel comercial.

2 CONTRATOS DE LOCAÇÃO REGIDOS PELO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Para a formação de um contrato, faz-se necessária a vontade das partes. Logo após, é necessário que haja uma proposta, que é a "[...] oferta de negócio feita a alguém, pendente de aceitação, mas que, salvo exceções, obriga desde logo o proponente. É a partir da proposta que tem início a formação do contrato²".

Logo, preceitua o art. 427 do Código Civil: "A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso."³

O contrato de locação já estava previsto no Código Civil de 1916, que estabelecia, de maneira ampla, um negócio onde uma das partes, "mediante remuneração, compromete-se a fornecer a outra, por certo tempo, o uso de uma coisa não fungível, a prestação de um serviço, ou a execução de obra determinada,⁴" conforme explica Tartuce.

Avvad conceitua a locação como um "contrato através do qual uma parte, nomeada *locador*, concede à outra, que se denomina de *locatário*, o uso e gozo temporário de bem, infungível, mediante determinada retribuição, que é chamada de *aluguel ou aluguer*⁵".

Gomes complementa que o contrato de locação é "sinalagmático, com obrigações recíprocas e essencialmente cumulativo. O valor do aluguel deve ser correspondente ao valor atribuído pelo uso do bem locado⁶". O classifica também como oneroso, pois "tem que existir a retribuição por tal uso para que seja caracterizada a locação. A ausência desse pagamento, caracterizaria outra modalidade de contrato⁷". E o caracteriza como sendo um contrato consensual, "dispensando qualquer outra formalidade, podendo ser verbal embora na atualidade

² FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário**: Legislação comentada. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011, p. 371.

³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil Brasileiro. Vade Mecum. 13. ed. São Paulo: Saraiva. 2012, p. 903.

⁴ TARTUCE, Flavio. **Direito Civil**: Teoria Geral dos Contratos em Espécie. 7. ed. São Paulo: Método. 2012, p. 425.

⁵ AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012, p. 493.

⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1997. p. 274-275.

⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1997. p. 274-275.

cada vez menos aparece com esta forma, pela dificuldade de se comprovar o conteúdo integral do ajuste⁸”.

O contrato de locação no atual Código Civil se restringiu a tratar de bens móveis, formando assim duas espécies distintas de locação. Conforme explicação de Fiuza, “a locação de bens móveis se regula pelo Código Civil; a locação de imóveis rurais, pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto Lei 49.566/66; e a locação de imóveis urbanos continua sob a égide da Lei nº 8.245/91⁹”.

O atual Código Civil manteve a disciplina da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, dispondo no art. 2.036 que: “A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida¹⁰”.

Neste contexto, Avvad leciona que “há algumas espécies de locações urbanas como os imóveis públicos e arrendamento mercantil, que são regulados por lei especial¹¹”. E complementa que existem outras espécies de locação como as de “vagas de garagem ou de espaço para estacionamento de veículos e as locações de apart-hotéis, hotéis residenciais ou equiparados, que são regulados pelos dispositivos do Código Civil à locação de coisas¹²”.

A Lei nº 8.245/91 sofre constantes alterações legislativas, pois tem repercussão geral e interesse social, seguindo, assim, a evolução da sociedade. Além disso, leciona Avvad que esta lei “contém regras características do direito das obrigações e dos contratos, mas também regras próprias quanto ao condomínio especial e até de direito registral¹³”.

Os contratos de locação de prédios rústicos, ou imóveis rurais, como dito, são regulados pela lei específica, que é o Estatuto da Terra. Podemos dizer que há

⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1997. p. 274-275.

⁹ FIUZA, César. **Direito Civil Curso: Curso Completo**. 12. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 518.

¹⁰ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil Brasileiro. Vade Mecum. 13. ed. São Paulo: Saraiva. 2012, p. 1.903.

¹¹ AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012. p. 499.

¹² AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012. p. 499.

¹³ AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012. p. 500.

inúmeras diferenças entre os contratos de locação de imóveis urbanos e rurais, entretanto estas foram impostas visando a peculiaridade da coisa a ser contratada.

De maneira sucinta, existem diversas modalidades contratuais para a locação, sendo que este trabalho pretende abordar a locação de imóveis urbanos, pois, de acordo com Venosa, essa modalidade "constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo. [...] a questão relaciona-se com a moradia, a propriedade e o trabalho [...].¹⁴"

Oportuno destacar que a chamada Lei do inquilinato, Lei nº 8.245/95, sofreu algumas mudanças pela Lei nº 12.112/09, com a finalidade de desburocratizar o processo de despejo por inadimplência do locatário.

3 ALGUNS ASPECTOS DA LEI DO INQUILINATO

A Lei nº 12.112/09 não revogou nenhum dispositivo da Lei nº 8.245/91 que se manteve praticamente intocada, motivo pelo qual é incorreto chamar esta primeira de nova lei do inquilinato, pois, de acordo com Fanti “esta não possui o condão de regular esta modalidade de relação contratual, tendo como escopo apenas dar uma nova roupagem a lei de locação¹⁵”.

Logo no artigo 1º da Lei do Inquilinato, o legislador buscou determinar quais os tipos de imóveis que seriam regulados por ela, excluindo alguns de sua abrangência, de modo taxativo. Veja-se:

Art. 1º [...]

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;

¹⁴ DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 5.

¹⁵ FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário**: Legislação comentada. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011, p. 963.

4. em *apart-hotéis*, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar.¹⁶

Nas palavras de Venosa, a limitação do alcance da Lei do Inquilinato se deu em virtude da situação em que o mercado imobiliário se encontrava à época da edição desta, em que "a difícil relação entre locatários e locadores e a problemática da moradia em geral, estavam a reclamar profunda reestruturação na legislação locacional¹⁷". De modo geral, Fanti leciona que o contrato de locação imobiliária acolhe as mesmas características dos demais contratos de locação, sendo ele bilateral, oneroso, cumulativo, típico, consensual, não formal e de trato sucessivo¹⁸.

É temporário, podendo o contrato de locação vigor por qualquer prazo, desde que não seja perpétuo. Preceitua o art. 3º da Lei do Inquilinato que se for ajustado prazo maior que dez anos, será necessária a outorga uxória, pois o cônjuge deverá consentir tendo em vista o longo período em que o imóvel ficará onerado¹⁹.

Para reaver o imóvel locado, o locador deverá aguardar o prazo, que nunca será inferior a trinta dias. Findo o prazo, o contrato será resolvido e o locador poderá ocupar o imóvel independentemente de notificação ou aviso. De acordo com Gonçalves, "dá-se, na hipótese, a resolução do contrato sem motivação (a chamada denúncia vazia)²⁰". A denúncia vazia é um instituto pelo qual o locador poderá rescindir o contrato e retomar o imóvel sem a necessidade de justificar o motivo.

Acerca da denúncia vazia, Fanti e outros citam que:

As locações residenciais só podem usar deste instituto ao fim do prazo estabelecido no contrato, quando a locação foi pactuada por prazo igual ou superior a trinta meses; neste caso, poderá o locador ajuizar ação de despejo, logo após o

¹⁶ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 maio 2022.

¹⁷ DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015

¹⁸ FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário: Legislação comentada**. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011. p. 963.

¹⁹ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 maio 2022.

²⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. 8. ed. São Paulo: Saraiva. 2011.

vencimento do contrato, alegando apenas que não mais lhe convém a locação, ou seja, poderá o locador usar legalmente do instituto jurídico denominado "denúncia vazia."²¹

Em se tratando de locação predial urbana de imóvel comercial, o art. 51 da Lei do Inquilinato traz uma regra excepcional, em que, o locatário terá direito de renovar o contrato de locação, sem o consentimento do locador, por prazo igual ao estabelecido no contrato, desde que este seja por escrito e com prazo determinado; a soma dos prazos ininterruptos dos contratos seja de 5 anos, ou que o contrato a renovar tenha prazo igual ou superior a este; que o ramo comercial a que o imóvel se destina seja o mesmo há pelo menos 3 anos ininterruptos, preceitua Fanti.²²

Na locação não residencial, é dada a garantia de renovação compulsória porque, como afirma Venosa, "a matéria gravita em torno da proteção ao fundo de comércio, cuja compreensão atual amplia soberania do conteúdo mercantil primitivo."²³

Sobre o fundo de comércio, explica Fanti e outros, que se trata de bem com "características dominantes de bens incorpóreos, e recessivas, de corpóreos, lastreado na economicidade ou no superlucro, criado pelo titular da empresa no exercício desta."²⁴

O direito de renovação explícito na Lei nº 8.245/91 é destinado exclusivamente ao comércio e a indústria, dada sua importância à saúde econômica do locatário. De acordo com Venosa, mesmo que o imóvel esteja localizado em área rural, leva-se em conta sua destinação comercial, porquanto "se submete a esta lei não à legislação agrária."²⁵

Se não houver contrato escrito ou o prazo for indeterminado, não terá direito o locatário à renovação compulsória, e o locador poderá reaver o imóvel através da denúncia que, como explica Ayres, "será comunicado o locatário do desejo do

²¹ FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário: Legislação comentada**. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011. p. 1.073.

²² FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário: Legislação comentada**. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011. p. 1.073.

²³ DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 219.

²⁴ DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 1.082.

²⁵ DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 221.

proprietário do imóvel alugado em reaver o imóvel e que deverá ser feito com antecedência mínima de 30 dias"²⁶.

Outro dispositivo contido na Lei do Inquilinato, importante mencionar neste trabalho são as garantias locatícias, que de regra são impostas pelo locador para garantir o pagamento dos encargos locatícios na falta ou impossibilidade do locatário.

A liberdade de exigir as garantias para locação é suprimida pelo artigo 37 da Lei nº 8.245/91, em que pese permitir ao locador requerer uma das seguintes modalidades: "I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia; IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento"²⁷. No que tange ao contrato de locação, a caução se refere a garantia real, que poderá ser através de bem móveis, imóveis, dinheiro, ou pelo seguro de garantia.

Neste diapasão, Venosa ensina que a caução pode ser constituída em quaisquer formas de garantias, podendo ser reais (penhor, hipoteca e anticrese) ou pessoais (fiança). Entretanto, não é necessário se constituir hipoteca ou penhor para que haja a caução. O contrato destaca um bem, seja este móvel ou imóvel para garantir, sem que existam as formalidades típicas dos direitos reais de garantia²⁸.

Quando a caução feita por bens móveis ou imóveis, regular-se-á pelo artigo 38 da Lei nº 8.245/91, que define as formalidades deste tipo de garantia. Diz o parágrafo primeiro do referido artigo que "a caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula"²⁹. Quando prestada em dinheiro, a

²⁶ AYRES, Deborah Maria. Lei do Inquilinato. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 75, abr 2010. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/lei-do-inquilinato-2/> Acesso em: 30 maio 2022.

²⁷ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 maio 2022.

²⁸ DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 164.

²⁹ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 maio 2022.

caução deverá ser depositada em caderneta de poupança regulamentada para este fim, não podendo exceder ao valor de três meses de aluguel.

Ao final do contrato, cumpridas todas as obrigações, o locatário poderá levantar o valor do depósito, acrescido de todos os rendimentos oriundos, conforme preceitua o parágrafo 2º do artigo em comento³⁰.

A fiança, conceituada pelo artigo 818 do Código Civil, é sem dúvidas a modalidade de garantia mais empregada nos contratos de locação. Na Lei do Inquilinato, a fiança representa, para Fanti, uma garantia do contrato de locação, onde o fiador garante o pagamento dos débitos deixados pelo locatário, sob pena de responder com seu próprio patrimônio como principal pagador³¹.

Havendo descumprimento das obrigações do locatário, deverá o locador demandar primeiramente contra este, para só depois, permanecendo inadimplente, demandar contra o fiador. Entretanto, se houver aditamento no contrato sem a anuência do fiador, este não responderá pelas obrigações, segundo a Súmula nº 214 do STJ³².

O seguro fiança locatícia seria a modalidade mais adequada de garantia, mas como leciona Avvad, “até hoje, não foi assimilado pelos agentes dos locadores, nem pelas empresas seguradoras pois fazem inúmeras exigências que oneram os custos, desestimulando os possíveis interessados”³³. Para Tartuce, o seguro fiança no contrato compreende “a garantia da totalidade das obrigações do locatário, conforme o art. 41 da Lei de Locação.”³⁴

No momento em que o locatário deixa de pagar o aluguel e os encargos da locação, basta o locador comunicar a seguradora, que ela substituirá o locatário na

³⁰ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 maio 2022.

³¹ FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário**: Legislação comentada. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011, p. 1038.

³² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 214**. O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu. Diário da Justiça: seção 3, Brasília/DF, 02 de outubro de 1998, p. 250.

³³ AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012, p. 509.

³⁴ TARTUCE, Flavio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos em Espécie**. 7. ed. São Paulo: Método. 2012, p. 377.

responsabilidade pelos pagamentos e passará a promover a ação de despejo contra o locatário, enquanto o locador recebe normalmente os valores da locação³⁵.

A última modalidade de garantia prevista pelo artigo 37 da Lei nº 8.245/91 é a cessão fiduciária de cotas de fundo investimento. Como leciona Neto, nesta modalidade o locatário cede ao locador de forma fiduciária, por determinado tempo, as cotas de fundo investimento que possui, sendo assim, "dadas como garantia ao locador na assinatura do contrato, que tomará posse dos mesmos, caso o pagamento não seja efetuado."³⁶

Com êxito, Fanti e outros explicam o fundo de investimento como sendo uma forma de aplicação financeira, onde vários investidores se juntam para realizar um investimento, se organizando sob a forma de uma pessoa jurídica, com a finalidade de um retorno financeiro esperado, dividindo receitas e despesas do empreendimento.³⁷

O Parágrafo único do artigo 37 da Lei do Inquilinato prevê que "é vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação"³⁸.

Outro ponto que merece destaque nos comentários à Lei do Inquilinato é o preço do aluguel que, em regra, é de livre fixação das partes. Determina o artigo 17 da Lei que é livre a convenção de aluguel, sendo vedada sua estipulação em moeda estrangeira, ou correções pelo salário mínimo³⁹.

Venosa entende que o texto do artigo em comento é incoerente, pois a proibição da moeda estrangeira e da fixação pelo salário mínimo configura, por si só,

³⁵ FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário**: Legislação comentada. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011, p. 1040.

³⁶ NETO, Francisco Maia. **Garantia na Locação**. Precisão Consultoria. Belo Horizonte, Disponível em: <http://www.precisao.eng.br/fmnresp/garantloc.htm> Acesso em: 30 de maio de 2022.

³⁷ FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário**: Legislação comentada. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011, p. 1041.

³⁸ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 maio 2022.

³⁹ BRASIL, Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 maio 2022.

uma restrição a liberdade de fixação do aluguel. Neste diapasão, Venosa entende que se há a proibição do salário mínimo servir de base para a estipulação do valor do aluguel, qualquer outro índice que seja exclusivo de um único fator também não deve servir. O indicado seria se utilizar dos índices de inflação do país para nortear e reavaliar os preços dos alugueres⁴⁰.

Ainda, são vedadas pelo artigo 318 do atual Código Civil as convenções do pagamento dos alugueis em moeda estrangeira. Esta proibição tem como intuito tornar o contrato previsível, pois, de acordo com Fanti, "seria impossível ao locatário prever o valor do aluguel durante o mês, pois a flutuação do câmbio é diário tornando o contrato imprevisível."⁴¹

Buscou assim, o legislador proteger o locatário contra o livre arbítrio ganancioso do locador, no momento de estipular o preço e o índice de correção do aluguel.

Vendo-se uma das partes em prejuízo frente a outra depois de convencido o aluguel, poderá esta pleitear ação revisional do aluguel, como ensina Avvad:

O autor indicará, na inicial, o aluguel pretendido, e o juiz, ao despachar o processo, designará audiência de conciliação (modificação feita pela Lei 12.112/2009) e não mais de instrução, arbitrado, de plano, aluguel provisório, se a pretensão constar nos autos e se houver elementos suficientes para a fixação, não excedendo 80% do pedido se a ação for do locador, nem inferior a 80% do vigente se a ação revisional for do locatário⁴².

Havendo acordo no curso do processo que decidir pela rescisão do contrato, o juiz deverá homologar e dar-lhe a execução se ainda restar descumprido. Ainda pode o contrato de locação conter a clausula penal, que nada mais é do que uma clausula acessória que tem por fim a imposição de penalidade à parte que descumprir o contrato ou inobservar alguma de suas obrigações, como leciona Avvad.⁴³

⁴⁰ DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 101.

⁴¹ FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário**: Legislação comentada. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011, p. 1002.

⁴² AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012, p. 520.

⁴³ AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012, p. 520.

4 AÇÃO RENOVATÓRIA

No direito pátrio, a proteção do fundo do comércio se operacionaliza, principalmente, em torno da Ação Renovatória. O comerciante, uma vez preenchidos os requisitos legais, como a exploração do mesmo ramo de atividade pelo período mínimo de três anos, a existência de contrato escrito com prazo mínimo de cinco anos, e a pontualidade com os alugueis e encargos da locação, passa a ter direito à propositura da dita ação.

Segundo a lição do Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luiz Fux:

A ação renovatória é de cunho constitutivo, porque reconduz um contrato entre o locador e o locatário, criando situação jurídica nova, e como tal, tem efeito marcado *ex nunc*. A sua sentença estabelece o termo *a quo e ad quem* do novo vínculo, não intercedendo, em princípio, no conteúdo da relação substancial originária⁴⁴.

O art. 51 da Lei do Inquilinato, por sua vez, explicita os requisitos necessários para que se inicie tal ação.

Para Carneiro, o direito de iniciar uma ação renovatória de locação não residencial é de extrema importância para o locatário, já que o protege de ter que deixar o imóvel no qual explora sua atividade comercial e, que muitas vezes, graças ao tempo de funcionamento, acabaram por adquirir um caráter tradicional⁴⁵.

O objetivo da ação renovatória é proteger o locatário que ao exercer determinada atividade, fez com que o estabelecimento na qual é locatário se valorizasse ao longo da locação. Desta forma, leciona Aghiarian sobre a importância do estudo aqui realizado para resguardar a proporcionalidade nos julgados de modo a harmonizar o interesse do locatário com o do locador, para que se promova o fim social da atividade empresarial e facilitando as relações locatícias empresariais⁴⁶.

A Lei nº 8.245 de 1991 prevê, em seu artigo 51, parágrafos 1º, 2º e 3º aqueles que estão aptos a pleitear a ação em juízo:

⁴⁴ FUX, Luiz. **Locações**: Processo e Procedimentos. 5 ed., revista e atualizada. Rio de Janeiro: Impetus, 2008, p. 380.

⁴⁵ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Anotações à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Ed. RT, 2000, p. 450.

⁴⁶ AGHARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11ª Edição, São Paulo: Atlas, 2012.

Art. 51. [...]

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo⁴⁷.

O parágrafo primeiro nos traz a figura do cessionário e do sucessor, a quem foram transferidos o estabelecimento e a locação, ou só o estabelecimento. Leciona Luiz Fux, Ministro do Supremo Tribunal Federal que:

O sucessor na locação e no estabelecimento está legitimado a ação renovatória. Os requisitos são cumulativos porque o sucessor protegido é o do negócio na medida em que a tutela é ao fundo de comércio e não à locação. Esse sucessor ou cessionário pode somar os períodos de exploração do fundo do antecessor para os fins de lei. *Nemo potest quod non habet* e se o locatário originário cedeu o imóvel sem explorá-lo por um triênio, os sucessores nada somam e perdem o direito à renovação, porque terão exercidos a atividade econômica apenas por dois anos (art. 51, III, da Lei). Aplica-se nesse particular a súmula 482 do STF no sentido de que o locatário que não for sucessor ou cessionário do que o procedeu na locação, não poderá somar os prazos concedidos a este pra pedir a recondução do vínculo.⁴⁸

Além do cessionário e do sucessor, este parágrafo também aborda a figura do sublocatário como sendo legitimado a promover a ação renovatória. Para Scavone, as condições previstas na Lei para o locatário propor essa ação são as mesmas condições para o sublocatário. E havendo mais de um sublocatário no imóvel, cada

⁴⁷ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 de maio de 2022.

⁴⁸ FUX, Luiz. **Locações**: Processo e Procedimentos. 5 ed., revista e atualizada. Rio de Janeiro: Impetus, 2008, p. 168.

um terá a possibilidade de ingressar com a ação renovatória de forma autônoma, cumpridos os requisitos⁴⁹.

O parágrafo segundo do referido artigo estabelece que quando houver cláusula contratual autorizando o locatário a utilizar o imóvel para atividades da sociedade que faça parte e que passe a pertencer o fundo de comércio, poderá ser proposta a ação renovatória pelo locatário ou pela sociedade.

É imprescindível transcrever, mais uma vez, a lição do Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luiz Fux, que aduz:

O direito à renovação pode ser exercido pela sociedade da qual faça parte o locatário originário. Trata-se de sociedade constituída com o fundo de comércio repassado pelo sócio originário locatário. Nesse particular, impende considerar que, uma vez autorizada pelo contrato a locação para o locatário ou sociedade que venha constituir está adquire *Legitimatío ad causam* para a ação, ainda que posteriormente o sócio se despeça da entidade.⁵⁰

O parágrafo terceiro diz respeito ao sócio sobrevivente ou supérstite, estabelecendo que dissolvida à sociedade por falecimento de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue na mesma atividade. Assim, de acordo com Scavone, tanto o locatário ou quem o suceder, cumprindo os requisitos estabelecidos em Lei, será legitimado para propor a ação renovatória, exercendo ativamente seus direitos e seus deveres⁵¹

5 CABIMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA

A referida Lei nº 8.245/91, estabelece nos artigos 51 e 52, os requisitos para a propositura da ação. Nisso, a legislação ordenou as hipóteses em que o interessado, ou seja, o legitimado na ação venha a visualizar o cabimento da mesma.

Consequentemente, quis o legislador pontuar, objetivamente, as possibilidades diante de determinada situação fática possibilitando assim, a busca do judiciário na resolução dos problemas advindos das mais diversas situações

⁴⁹ SCAVONE JUNIOR, Luis Antônio. **Lei do Inquilinato Comentada**: Artigo por artigo.2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1.176

⁵⁰ FUX, Luiz. **Locações**: Processo e Procedimentos. 5 ed., revista e atualizada. Rio de Janeiro: Impetus, 2008, p. 169.

⁵¹ SCAVONE JUNIOR, Luis Antônio. **Lei do Inquilinato Comentada**: Artigo por artigo.2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.180.

referentes aqueles que estão figurando, por um lado, o locador de imóvel não-residencial, e por outro, do locatário que tem interesses em manter seu negócio naquele ponto comercial.

Assim, os referidos artigos 51 e 52, esclarecem em seus incisos e parágrafos as formas de cabimento, hipóteses estas vinculadas às situações em que poderão atingir o judiciário para a resolução. Assim dispõe:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I – O contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II – O prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III – O locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

[...]

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.⁵²

Observa-se que o artigo 51 cria determinadas situações jurídicas para formular o cabimento, que devem ser cumulativos, ensejando assim uma relação fático-jurídica, ou seja, deverá o legitimado da ação, verificar que é cabível a ação nas perspectivas apontadas pelo legislador.

Colhe-se da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. Contrato firmado pelo sócio da empresa sem a autorização do art. 51, § 2.º, da Lei 8.245/91, que impede a somatória do prazo da locação para a propositura da ação renovatória pela sociedade. A ausência de contratos escritos e ininterruptos que juntos somassem o prazo mínimo

⁵² BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 de maio de 2022.

de cinco anos acarreta a carência da ação renovatória, a teor do que dispõe o art. 51, II, da Lei nº 8.245/91. Sentença mantida. Recurso desprovido.⁵³

Assim, de acordo com Almeida, é cabível a ação com relação àquele que desenvolve atividade no ponto comercial e que esta seja comercial, observando-se o que dispõe o § 4º, quando enfatiza que este cabimento se estende para as indústrias e para as sociedades com fins lucrativos⁵⁴.

Outra forma cumulativa para o cabimento da ação, diz respeito ao fato desse contrato de locação ter sido formalizado por escrito com um prazo determinado. Para Filho, o legislador determinou que é cabível a ação para aqueles que realmente estejam amparados pelo modelo jurídico dos contratos, levando em consideração o prazo de exploração da atividade, que deverá ser de no mínimo 03 (três) anos⁵⁵.

Contraopondo-se ao cabimento verificado a favor do locatário, o artigo 52 da Lei nº 8.245/91 estabelece critérios negativos para o cabimento da ação renovatória, onde o locador não será obrigado a renovar o contrato. *In verbis*:

Art. 52 [...]

I - Por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - O imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com

⁵³ BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação nº 0063957-02.2011.8.26.0224/SP**. Contrato firmado pelo sócio da empresa sem a autorização do art. 51, § 2º, da Lei 8.245/91, que impede a somatória do prazo da locação para a propositura da ação renovatória pela sociedade. Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 16 de outubro de 2012, 27ª Câmara de Direito Privado.

⁵⁴ ALMEIDA, Amador Paes de. **Curso de falência e recuperação de empresa**: de acordo com a Lei n. 11.101/2005: São Paulo, Saraiva, 2009.

⁵⁵ FILHO, Nicolau Baldino. **Direito Imobiliário Registral**. 2ª Edição. São Paulo: Saraiva. 2012. p. 647.

mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.”⁵⁶

Desta forma, caso o locador venha a compelido judicialmente a realizar obras no ponto comercial, ou ainda que venha a transferir o fundo de comercio para cônjuge, ascendente ou descendente, ou ainda que o próprio locador venha desenvolver a atividade no imóvel, não será cabível a ação renovatória.

Quanto ao processamento da ação renovatória, dispõe o artigo 71 da Lei nº 8.245/91, *in verbis*:

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - Prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - Indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

VI - Prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único: Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a

⁵⁶ FILHO, Nicolau Baldino. **Direito Imobiliário Registral**. 2ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 648.

sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.⁵⁷

Assim, observa-se que o legislador procurou estabelecer uma relação procedimental segura, criando pontos essenciais a instrução processual, estabelecendo também, que o contrato de aluguel esteja fundamentalmente comprovado, ou seja, não seria possível o processamento da referida ação, partindo de pressupostos fáticos que não mostrem a comprovação do direito do locatário.

Observa-se ainda, que o art. 71, interligou a relação entre a ação e os fundamentos instrutórios, ou seja, a relação entre locador e locatário deve estar pautada em documentos comprobatórios da relação, além de indicar, de forma clara, as condições para renovação do contrato.

Outra necessidade procedimental é com relação as obrigações fiscais por parte do locatário, assim, deverá este demonstrar quitação total dos impostos relacionados a atividade realizada no estabelecimento. Desta maneira, o legislador estabeleceu que para se pleitear o judiciário, o interessado deverá ter compromisso empresarial.

Diante dessa análise, a Lei nº 8.245/91 vinculou todos aqueles reais interessados na ação renovatória, onde desde o art. 71 ao art. 75, estabelecem critérios vinculativos de interesses. Seja o locador, locatário, sublocatário ou fiador, poderá compor a demanda através dos interesses legais.

6 DO PRAZO PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA

De acordo com o art. 51, § 5º da Lei nº 8.245/91, a ação renovatória será processada dentro do prazo estabelecidos no referido artigo. Desta forma, estabeleceu a lei um prazo ímpar, a ser observado com peculiaridade sobre a temática empresarial.

⁵⁷ BRASIL. Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o Acesso em: 30 de maio de 2022.

O legislador estabeleceu uma maior amplitude temporal sobre a segurança do negócio jurídico, ou seja, determinou o tempo necessário para a propositura da ação, vinculando o direito do locador e dos locatários às condições do próprio instituto.

Nisso, observa-se que o prazo se constitui num prazo decadencial, ou seja, o ajuizamento da ação fora destes prazos, prediz a perda do direito de reclamar, em juízo, a necessidade da renovação do aluguel, pois caso esquecido o referido prazo, supõe-se falta de interesse de agir na demanda e, conseqüentemente, no negócio jurídico.

Observa-se na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

LOCAÇÃO - AÇÃO RENOVATÓRIA - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS AUSÊNCIA - Tendo em vista que a locatário não preencheu os requisitos legais para a renovação da locação não residencial, de rigor é o desacolhimento do pedido, eis que não foram comprovados os contratos escritos por todo o período e nem proposta a demanda no interregno de um ano a seis meses antes do término do prazo de vigência do contrato. Apelo improvido.⁵⁸

Para Carneiro, a vinculação temporal sobre a ação cria aspectos essenciais ao instituto da locação empresarial, pois como observado anteriormente, o empresário que estabeleceu seu negócio pelo prazo de 5 (cinco) anos no referido imóvel e que há 3 (três) anos já está dotado de uma clientela no mesmo ramo comercial, subtendesse ser este um real interessado em manter a prosperidade dos seus negócios.⁵⁹

Para Aghiarian, a lei impõe, ainda, que o “locatário terá direito a renovação por prazo igual” (art. 51, caput), complementando, no inciso III, que “o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos”, introduzindo, assim, a possibilidade de a renovatória alcançar o reestabelecimento de novo prazo diverso do quinquenal⁶⁰.

⁵⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação nº 9126598-31.2009.8.26.000/SP**. Tendo em vista que a locatário não preencheu os requisitos legais para a renovação da locação não residencial, de rigor é o desacolhimento do pedido, eis que não foram comprovados os contratos escritos por todo o período e nem proposta a demanda no interregno de um ano a seis meses antes do término do prazo de vigência do contrato. Relator: José Malerbi, Data de Julgamento: 14 de maio de 2012, 35ª Câmara de Direito Privado.

⁵⁹ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Anotações à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Ed. RT, 2000, p. 489.

⁶⁰ AGHARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11ª Edição, São Paulo: Atlas, 2012, p. 357.

Com efeito, surgiu a dúvida do alcance da expressão “por igual prazo” prevista no caput do art. 51, se discutindo se ela estaria se referindo ao prazo de 5 (cinco) anos exigidos para o direito de renovação por parte do locatário (inciso II); a soma dos prazos de todos os contratos de locação celebrados pelas partes ou; ao prazo do último contrato que completou o quinquênio.

Desta feita, o legislador diferenciou o instituto, atribuindo um caráter particular a ação renovatória de imóvel não residencial, ou seja, aquele que é vinculado ao comércio, fortalecendo a necessidade empresarial e ao mesmo tempo, estabelecendo diferencial diante de suas projeções como empresário.

Verifica-se na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que “o prazo da prorrogação de contrato locação estabelecido por força de ação renovatória deve ser igual ao do ajuste anterior, observado o limite máximo de cinco anos. Inteligência do art. 51, da Lei 8.245/91.”⁶¹

Em maio de 2022, o Superior Tribunal de Justiça decidiu sobre a renovação de contrato de locação compulsória, onde foi compreendido pelo ministro Raul Araújo, relator do recurso, que quando o art. 51 da Lei nº 8.245/1991 dispõe sobre o direito do locatário em renovar o contrato “por igual prazo”, ele está se referindo ao prazo mínimo exigido pela Lei, que é de 5 (cinco) anos e não ao prazo do último contrato celebrado. Se afastou aqui a literalidade do texto legal, para considerar o aspecto teleológico e sistemático da norma, pois no inciso II do referido artigo, há a previsão do prazo de 5 (cinco) anos.

Ao negar provimento ao recurso especial interposto por uma rede de fast-food, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou a jurisprudência da corte no sentido de que o prazo máximo para a renovação compulsória de aluguel comercial, prevista no artigo 51 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), é de cinco anos, ainda que o contrato inicial tenha duração superior.⁶²

⁶¹ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial – **REsp nº 182.713/RJ**. Relator: Ministro Hamilton Carvalho, 6ª Turma do STJ. Data do julgamento: 17 de agosto de 1999. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%22182713%22%29+ou+%28RESP+adj+%22182713%22%29.suce> Acesso em: 05 jun. 2022.

⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial - **REsp nº 1.990.552/RS**. Relator: Ministro Raul Araújo, 4ª Turma do STJ, Data do julgamento: 26 de maio de 2022. Disponível em:

No caso julgado, a rede de restaurantes entrou com requerimento para renovação do aluguel de diversas lojas em um shopping center, nas mesmas condições do contrato original, com duração de 12 anos e 11 meses. Entretanto, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, seguindo a jurisprudência do STJ, deferiu a renovação por mais cinco anos, apenas.

Dessa forma, de acordo com Raul Araújo, relator da 4ª turma do STJ, a possibilidade de compelir o locador a renovar e manter a locação por um prazo maior que o lapso temporal razoável, que é de 5 (cinco) anos, viria a desestimular a celebração de contratos de locação mais longos.

7 CONCLUSÃO

A ação renovatória visa garantir os direitos do locatário ante às pretensões muitas vezes ilegítimas do locador em se apropriar do patrimônio imaterial, que foi agregado ao imóvel pela atividade empresarial exercida pelo locatário por um longo período de tempo, como exemplo, o ponto comercial e o fundo de comércio.

Nota-se que o instituto da ação renovatória de imóvel não residencial vai além de uma simples relação processual voltada para o âmbito contratual, pois, a essência de referida ação busca relacionar o aspecto contratual, bem como a atividade empresarial.

A recente decisão da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento quanto ao prazo das locações de imóveis comerciais, criando condições para o que o locador tenha uma segurança quanto à intemperes da política econômica do país, bem como a possibilidade de renovação se pleiteada pelo locatário, ao final do prazo do contrato de locação.

Como exposto no presente artigo, mesmo que tenha sido celebrado entre as partes um contrato de locação com prazo superior a 5 (cinco) anos, este só poderá ser renovado por período igual a 5 (cinco) anos, sendo este considerado um lapso temporal razoável para a renovação da locação empresarial.

Para a Ministra do Superior Tribunal de Justiça, Nancy Andrichi, “a locação não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.”⁶³

Entretanto, existe a possibilidade da propositura de várias ações renovatórias consecutivas e sendo estas julgadas procedentes, o locador será obrigado a locar o imóvel para o locatário novamente. Se passando 5 (cinco) anos, por exemplo, e cumpridos os requisitos legais, o locatário pode propor ação renovatória e conseguir, em juízo, a posse do imóvel. Essa possibilidade certamente limita o direito de propriedade.

A doutrina e a jurisprudência, em sua maioria, preveem a possibilidade dessa limitação, pois consagrados os direitos do locatário em renovar a locação em prol da proteção constitucional à livre iniciativa, o direito de propriedade não será absoluto.

Nesse sentido, nota-se que a pacificação do entendimento jurisprudencial através da decisão da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, permitindo a renovação do contrato de locação no prazo máximo de 5 (cinco) anos não atinge a total finalidade de não eternizar a locação entre as partes, visto que existe a possibilidade de propositura da ação renovatória ao final de cada quinquênio.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11ª Edição, São Paulo: Atlas, 2012.

ALMEIDA, Amador Paes de. **Curso de falência e recuperação de empresa: de acordo com a Lei n. 11.101/2005**: São Paulo, Saraiva, 2009.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: Teoria Geral dos Negócios Imobiliários**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2012.

AYRES, Deborah Maria. **Lei do Inquilinato**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIII, n. 75, abr 2010. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/lei-do-inquilinato-2/> Acesso em: 30 maio 2022.

⁶³ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial - REsp nº 1990552/RS. Relator: Ministro Raul Araújo, 4ª Turma do STJ, Data do julgamento: 26 de maio de 2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2173811&num_registro=201801150204&data=20220526&formato=PDF Acesso em: 05 jun. 2022.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 214**. O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu. Diário da Justiça: seção 3, Brasília/DF, 02 de outubro de 1998, p. 250.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial - REsp nº 1.990.552/RS**. Relator: Ministro Raul Araújo, 4ª Turma do STJ, Data do julgamento: 26 de maio de 2022. Disponível em:
https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2173811&num_registro=201801150204&data=20220526&formato=PDF
 Acesso em: 05 jun. 2022.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial – REsp nº 182.713/RJ**. Relator: Ministro Hamilton Carvalho, 6ª Turma do STJ. Data do julgamento: 17 de agosto de 1999. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%22182713%22%29+ou+%28RESP+adj+%22182713%22%29.suce>
 Acesso em: 05 jun. 2022.

BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação nº 9126598-31.2009.8.26.000/SP**. Tendo em vista que a locatário não preencheu os requisitos legais para a renovação da locação não residencial, de rigor é o desacolhimento do pedido, eis que não foram comprovados os contratos escritos por todo o período e nem proposta a demanda no interregno de um ano a seis meses antes do término do prazo de vigência do contrato. Relator: José Malerbi, Data de Julgamento: 30 de maio de 2012, 35ª Câmara de Direito Privado.

BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação nº 0063957-02.2011.8.26.0224/SP**. Contrato firmado pelo sócio da empresa sem a autorização do art. 51, § 2.º, da Lei 8.245/91, que impede a somatória do prazo da locação para a propositura da ação renovatória pela sociedade. Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 16 de outubro de 2012, 27ª Câmara de Direito Privado.

BRASIL, **Lei nº 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20N%C3%A3o%20se%20presume,manifestar%20formalmente%20a%20sua%20oposi%C3%A7%C3%A3o
 Acesso em: 30 maio 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL, **Decreto Lei nº 24.150** (Lei de Luvas) de 20 de abril de 1924. Presidência da República.

CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **A Lei do Inquilinato Comentada**: Artigo por artigo. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Anotações à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Ed. RT, 2000.

DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada:** Doutrina e Prática. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de imóveis urbanos comentada:**(Lei nº 8.245, de 18-10-1991). 9 ed., rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2008.

FANTI, Alexandre et al. **Direito Imobiliário:** Legislação comentada. 2ª ed. São Paulo: Terla, 2011.

FILHO, Nicolau Baldino. **Direito Imobiliário Registral.** 2ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

FIUZA, César. **Direito Civil Curso:** Curso Completo. 12. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

FUX, Luiz. **Locações:** Processo e Procedimentos. 5 ed., revista e atualizada. Rio de Janeiro: Impetus, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos.** 17. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1997.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro:** Contratos e Atos Unilaterais. 8. ed. São Paulo: Saraiva. 2011.

NETO, Francisco Maia. **Garantia na Locação:** Precisão Consultoria. Belo Horizonte, Disponível em: <http://www.precisao.eng.br/fmnresp/garantloc.htm>
Acesso em: 30 de maio de 2022.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário.** 5ª Edição, Rio de Janeiro: Forence, 2012.

TARTUCE, Flavio. **Direito Civil:** Teoria Geral dos Contratos em Espécie. 7. ed. São Paulo: Método. 2012.

O PAPEL DOS CONTRATOS DE TRANSFERÊNCIA DE TECNOLOGIA PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL BRASILEIRO COM BASE NA EXPERIÊNCIA DA INDÚSTRIA AERONÁUTICA NACIONAL

Matheus De Oliveira Rocha Loures¹

RESUMO

Este estudo busca compreender a importância dos contratos de transferência de tecnologia no desenvolvimento histórico da indústria aeronáutica nacional e identificar se houve outros elementos, para além dos contratos, que contribuíssem para o seu desenvolvimento. Primeiro se analisou o desenvolvimento histórico do segmento, em um segundo momento se observou quais foram os contratos preponderantes no transcurso do processo, e por fim, explorou-se a viabilidade de, em outros segmentos, aplicar os mesmos ditames que conduziram o setor tecnológico aeronáutico rumo ao sucesso.

Palavras-Chave: Transferência de Tecnologia. Aeronáutica. Desenvolvimento.

ABSTRACT

The present study seeks to understand the importance of technology transfer contracts in the historical development of the national aeronautical industry and to identify whether, in the course of its evolution, there were other elements, in addition to the contracts, that contributed to its development. To this end, first the historical development of the aeronautical segment was analyzed, in a second moment it was observed which were the preponderant contracts in the course of the process, and finally, the feasibility of applying the same dictates that led to the aeronautical technology sector towards success.

¹ Aluno do curso de pós-graduação em lato sensu do Centro Universitário de Brasília- CEUB/ICPD.

1 INTRODUÇÃO

Em um contexto de globalização e constante surgimento de novas tecnologias disruptivas, pode-se considerar a transferência de tecnologias uma força motriz facilitadora do desenvolvimento nacional, econômico e social. Vive-se hoje em uma época marcada pela inovação tecnológica constante que enriquece mercados e fomenta a evolução da forma com a qual a sociedade existe e se relaciona. É válido, portanto, alegar o surgimento de uma sociedade tecnológica dotada de novos ecossistemas digitais que apoiam a cooperação, o compartilhamento do conhecimento, o desenvolvimento de tecnologias abertas e adaptativas, além da evolução de ambientes ricos em conhecimentos².

Dentro disso, surge a transferência de tecnologias, podendo ser categorizada como um processo pelo qual a tecnologia é disseminada, desde o momento em que novas inovações navegam de bancos de pesquisa para entidades comerciais até o uso público³. Assim, a transferência de tecnologia e a competitividade estão intimamente relacionadas, tendo em vista a tecnologia ser hoje elemento essencial para garantir vantagem competitiva das empresas a longo prazo⁴. Ou seja, é a competição que determina a importância da inovação e da transferência de tecnologia, fato este que justifica o aumento do interesse de pesquisadores pelo tema⁵.

Segundo Sabato e Mackenzie, a tecnologia, por sua vez, pode ser definida como sendo um sistema pelo qual a sociedade viabiliza a satisfação das necessidades e anseios de seus integrantes. Tal sistema se define pela aglomeração de conhecimentos e técnicas decorrentes da ciência e da experiência utilizados para transformação produtiva. Nesse sentido, um produto é o resultado do

² UDEN, Lorna; DAMIANI, Ernesto; The future of E-Learning ecosystem: inaugural IEEE **International Conference on Digital Ecosystems and Technologies Cairns Australia**: 2007. p.113-117

³ UNCTAD. Transfer of Technology and Knowledge Sharing for development Science. **United Nations Conference on Trade and Development Trade and Development**, p. 71, 2014.

⁴ HEMAIS, C. A.; BARROS, H. M.; ROSA, E. O. R. Contratos de transferência tecnológica: um estudo sobre aquisição de tecnologia em polímeros no Brasil. **Polímeros**, v. 14, n. 4, p. 242–250, 2005.

⁵ BECHEIKH, N.; LANDRY, R.; AMARA, N. Lessons from innovation empirical studies in the manufacturing sector: A systematic review of the literature from 1993-2003. **Technovation**, v. 26, n. 5–6, p. 644–664, 2006.

desenvolvimento de uma tecnologia, que por sua vez pode ser parte do meio ou sistema contendo tecnologia diversa⁶.

Nessa linha, entende-se que a transferência de tecnologia é a relação entre um cedente e um cessionário. O primeiro, é aquele que cede uma tecnologia que desenvolve ou possui. O segundo, é aquele que obtém uma tecnologia para uso. Portanto, as empresas cedentes são aquelas que cedem ou licenciam os direitos de propriedade intelectual para outrem, enquanto os cessionários, podendo ser empresas ou até mesmo instituições públicas, são aqueles que compram ou obtém licença para uso da propriedade intelectual de terceiros⁷.

Ainda no século XX, a economia mundial passou por uma cálida transformação no que se refere ao modo, volume de transações e desenvolvimento dos produtos e serviços comercializados. Potencializadas pela globalização da produção, concorrência e formações multinacionais, as relações econômicas entre países aumentaram sensivelmente fluxos financeiros internacionais de forma a conceber um novo contexto competitivo, dentro do qual as ações de desenvolvimento econômico passaram a ser diretamente ligadas à sua capacidade de desenvolvimento e comércio de tecnologias que agreguem valor aos produtos⁸.

Segundo Gonçalves, o investimento pesado em tecnologia, se deu por conta da necessidade crescente de agregar valor aos seus produtos. Tais investimentos são geralmente apoiados pelos respectivos governos que, por sua vez, estão preocupados em fortalecer sua própria economia e depender menos de mercados externos, transformando a tecnologia como ferramenta para independência econômica e social.

Constata-se, portanto, que países e empresas vêm constantemente adotando acordos de transferência de tecnologia com o objetivo de deixar o cenário delineado com os desafios de uma economia global, reduzindo assim os caminhos de

⁶ SABATO, Jorge Alberto; MACKENZIE, Michael. **Tecnologia e estrutura produtiva**. São Paulo: IPT,1981. (Publicações Especiais, n.2).

⁷ SILVA, Patricia Brandão Barbosa da Silva; SILVA-MANN, Renata; SANTOS, Cristiano da Silva; SILVA, Eduardo José de Souza; **Contratos de transferência de tecnologia: um estudo em empresas listadas na bolsa de valores do Brasil**. ISTI/SIMTEC – ISSN:2318-3403 Aracaju/SE – 25 to 27/09/2019. Vol. 10/n.1/ p.666-675

⁸ GONÇALVES, Reinaldo; et al. **A Nova Economia Internacional: uma perspectiva brasileira**. Rio de Janeiro: Campus, 1998.

desenvolvimento e maturação de tecnologias conhecidas⁹. À título meramente exemplificativo, traz-se aqui o caso do processo de Catching-Up da Coreia do Sul e da China¹⁰.

Ao passo em que a tecnologia passa a ser um produto comercializável com alta rentabilidade, sua demanda e concorrência se intensificam, fortalecendo concomitantemente a necessidade de que haja a criação de mecanismos que protejam sua originalidade, assim como a regulamentação para a sua transmissão, clarificando os meios para a comercialização e explicitando as obrigações e garantias de assimilação da tecnologia pelo receptor¹¹.

Nesse sentido, motivado por preceitos constitucionais e estratégias de defesa, o governo brasileiro há muitas décadas fomenta iniciativas de transferência de tecnologia no setor aeronáutico brasileiro, fato este que proporcionou um crescimento considerável desse segmento. A própria Estratégia Nacional de Defesa – END brasileira¹² traz o entendimento de que a transferência de tecnologia é uma oportunidade, devendo estimular o estabelecimento de parcerias internacionais para P&D e fabricação de produtos em território nacional.

Assim, tendo por base o método qualitativo¹³, o presente estudo busca compreender o processo de desenvolvimento do setor tecnológico aeronáutico e as vantagens trazidas pela transferência de tecnologia e seus contratos a esse segmento, de forma a entender se somente os contratos de transferência de tecnologia

⁹ AUDRETSCH, David Bruce; LEHMANN, Erick; WRIGHT, Mike. Technology transfer in a global economy. **Journal of Technology Transfer** (2014) 39:301-312.

¹⁰ BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; JABBOUR, Elias; DE PAULA, Luiz Fernando. **Coreia do Sul, China e o processo de catching-up: uma análise novo-desenvolvimentista**. Revista Princípios. Nº159. Jul-out. 2020.

¹¹ CORRÊA, Daniel Rocha. **Contratos de transferência de tecnologia**. Belo Horizonte: Movimento editorial da Faculdade de Direito da UFMG, 2005.

¹² BRASIL. **Estratégia Nacional de Defesa. 2008**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/Decreto/D6703.htm Acesso em: 21 jun. 2022.

¹³ A pesquisa qualitativa, de acordo com Minayo (2009), se ocupa com um nível de realidade que não pode ou não deveria ser quantificado, isto é, trabalha com o universo dos significados, dos motivos, das aspirações, das crenças, dos valores e das atitudes. Por meio da pesquisa qualitativa, busca-se compreender a complexidade de fenômenos, fatos e processos particulares e específicos. MINAYO, M. C. S. (org.). Pesquisa social: teoria, método e criatividade. Petrópolis, RJ: Vozes, 2009. IN: BRITO, Ana Paula; OLIVEIRA, Guilherme Saramago; DA SILVA, Brunna Alves. A importância da pesquisa bibliográfica no desenvolvimento de pesquisas qualitativas na área da educação. **Cadernos da Fucamp**, v.20, n.44, p.1-15/2021.

contribuíram para o sucesso do setor ou se existem outros elementos importantes que contribuíram para tal.

2 HISTÓRIA INDÚSTRIA AERONÁUTICA NACIONAL E SUAS FASES DE TRANSFERÊNCIA DE TECNOLOGIA.

Embora seja sabido que o pioneiro da navegação pelo ar tenha sido Alberto Santos-Dumont, brasileiro, com seu dirigível nº6 em Paris (1901) e o voo com o avião 14-bis, também em Paris (1906), a fabricação aeronáutica em grande escala plantou raízes tardiamente. Houve, nas primeiras décadas do século XX, sucessivas tentativas de se criar uma indústria aeronáutica sustentável no longo prazo no país, entretanto, nenhuma logrou êxito¹⁴.

Deste feito, o primeiro registro da fabricação de uma aeronave no Brasil, foi realizado por Dimitri Sensaud de Lavaud em 1910, construindo o aeroplano “São Paulo”. A partir desse marco inicial, a indústria aeronáutica nacional passou a se vincular com a estruturação e posterior evolução da Aeronáutica Militar, criando desde as décadas de 1920 e 1930 a “mentalidade aeronáutica”¹⁵.

Assim, o primeiro registro de transferência tecnológica no setor aeronáutico se consolidou no governo de Getúlio Vargas no ano de 1931. Tudo começou com a primeira iniciativa de produção seriada de aeronaves no Brasil pelo Marechal Antônio Guedes Muniz, conhecido por Marechal-do-Ar. Segundo Maurício Pazini Brandão¹⁶, Muniz desenvolveu o projeto do protótipo da aeronave M-5, porém ainda lhe faltava conhecimento para torná-lo completo. Com isso, procurou apoio junto à fábrica francesa Caudron, levando-o a terminar o protótipo que seria apresentado em voo a Getúlio Vargas.

¹⁴ ANDRADE, R. P. **A construção aeronáutica no Brasil 1910/1976**. São Paulo: Brasiliense, 1976.

¹⁵ SOUZA, José Garcia de. **A epopeia do Correio Aéreo**. Rio de Janeiro: Revista Aeronáutica Editora, 1986.

¹⁶ BRANDÃO, Maurício Pazini. **Fatores Críticos para Consolidação da Indústria Aeronáutica Brasileira**. Instituto Tecnológico de Aeronáutica, São José dos Campos, 2003. IN: CAMARGO, G. M.; SPIANDORELLO, F. de M.; HOFFMANN, W. A. M. **Estudo dos processos de transferência de tecnologia no setor aeronáutico brasileiro**. R. Tecnol. Soc., Curitiba, v. 13, n. 28, p. 152-170, mai./ago. 2017.

Após essa apresentação, Marechal Muniz foi apresentado, por Getúlio Vargas, ao industrial Henrique Laje, que juntos trilhavam o caminho para o desenvolvimento da primeira indústria aeronáutica nacional.

Paralelamente aos desenvolvimentos de Muniz, houve outra iniciativa pioneira, esta realizada por Raymundo Vasconcellos Aboim, na Marinha, propondo a fabricação de aeronaves conjuntamente a empresa alemã Focke-Wulf Flugzeugbau Gmb, na Fábrica do Galeão, localizada no Rio de Janeiro¹⁷. Aqui, surge o primeiro contrato de off set da indústria aeronáutica nacional, dando início a um programa de transferência tecnológica da Alemanha para o Brasil, prevendo inicialmente o desenvolvimento conjunto de uma aeronave básica de treinamento, até chegar no desenvolvimento de uma aeronave quadrimotora¹⁸.

Com o surgimento da Segunda guerra mundial, houve o rompimento da parceria entre a indústria alemã e brasileira, dando luz a parceria com a empresa norte-americana Fairchild que transferiu tecnologia ao Brasil para a produção de aeronaves de treinamento básico militar na Fábrica do Galeão¹⁹.

Até o início da década de 50, a indústria aeronáutica nacional, por meio da transferência de tecnologia estrangeira, havia adquirido o arcabouço necessário para a construção de aeronaves, porém, apenas para a construção de aeronaves básicas. Infelizmente, por conta da falta de incentivos governamentais, antes dos meados da década de 1950, findaram-se as iniciativas para estabelecer uma indústria aeronáutica genuinamente nacional.

Em contrapartida, ainda na tentativa de estabelecer um polo de conhecimento aeronáutico que pudesse impulsionar sua indústria, surge ao final da década de 1940 e início da década de 1950, a ideia de consolidar um centro de pesquisa e ensino superior de base militar focada em desenvolver a engenharia aeronáutica, criando-se o Centro Técnico de Aeronáutica (CTA) e uma escola de excelência em engenharia, denominada Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA). Aqui, o governo brasileiro

¹⁷ VIEGAS, João Alexandre. **Vencendo o Azul: História da Indústria e Tecnologia Aeronáutica no Brasil**. São Paulo: Duas Cidades, 1989.

¹⁸ CAMARGO, G. M.; SPIANDORELLO, F. de M.; HOFFMANN, W. A. M. **Estudo dos brocessos de transferência de tecnologia no setor aeronáutico brasileiro**. R. Technol. Soc., Curitiba, v. 13, n. 28, p. 152-170, mai./ago. 2017.

¹⁹ PEREIRA, Roberto. **Enciclopédia de Aviões Brasileiros**. São Paulo: Globo, 1997.

decidiu contratar pesquisadores e cientistas estrangeiros, levando à segunda fase de transferência de conhecimento tecnológico para o Brasil. Esses pesquisadores, em sua maioria americanos e europeus, não somente desenvolveram projetos de aeronaves, mas também transmitiram os conhecimentos necessários para que os engenheiros brasileiros pudessem desenvolver suas próprias aeronaves mais avançadas²⁰. Assim, com o desenvolvimento do CTA e do ITA, nas décadas seguintes, houve um crescimento louvável na área tecnológica do setor, movimentando tecnologias e trocas de conhecimentos para além das linhas nacionais, onde finalmente começava a se delinear uma indústria aeronáutica genuinamente nacional.

Em 1969, em um contexto de políticas de substituição de importações, surge outra iniciativa do governo brasileiro, dentro de um projeto estratégico para implementar a indústria aeronáutica no país, fundando-se a estatal Embraer. Dali em diante, inúmeros projetos foram desenvolvidos ao longo dos anos, destacando-se aqui a década de 1980 com a formação de um consórcio da Embraer com empresas italianas para o desenvolvimento da produção do jato AMX.

Naquela época, fazia parte das políticas da estatal, a aquisição de novas tecnologias externas necessárias para a modernização e o desenvolvimento do seu parque industrial²¹. Finalmente, em 1994, com a privatização da Embraer, aquisição e absorção de tecnologias e o crescimento significativo de consequentes investimentos em pesquisa, contribui-se a transformar a antiga estatal em uma das maiores e mais respeitáveis empresas aeroespaciais do mundo.

Diante desse cenário, baseado em contratos de transferência de tecnologia, resta cristalina não somente importância da transferência de tecnologia e a correta absorção dessas por quem as adquire, mas também investimentos de capitais públicos e privados, e o fomento por parte do Estado para criar e desenvolver

²⁰ DRUMOND, Cosme Degenar. **Alberto Santos-Dumont**: Novas revelações. São Paulo: Editora de Cultura, 2009.

²¹ BHERING, Pedro; OIKAWA, Alysson Hautsch. Tecnologia externa deve ser adquirida mediante contrato. Proteção intelectual. Revista **Consultor Jurídico**, 2008. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2008-mar-23/tecnologia_externa_adquirida_mediante_contrato Acesso em: 21 jun. 2022.

políticas e instituições de P&D e inovação dentro de determinado setor de seu interesse.

Assim, com base na análise do desenvolvimento de transferência de tecnologia no segmento aeronáutico nacional, conclui-se que a criação e o desenvolvimento de ativos intelectuais por vias próprias ou através de terceiros (através da transferência de tecnologia) constitui etapa imprescindível para que empresas ou instituições tenham potencial competitivo em uma economia cada vez mais globaliza, tal qual a Embraer nos dias de hoje. Desta forma, transpassados esses elementos principais para outros setores, contribui-se direta e indiretamente para o desenvolvimento nacional econômico e social, afastando o país da periferia capitalista e conferindo às indústrias brasileiras maior autonomia e independência face às indústrias estrangeiras.

Com base na experiência do segmento aeronáutico, a teoria que surge é aquela de que é fundamental a transferência e a correta absorção da tecnologia por quem a adquire, assim como também a conscientização, disseminação e consequente implementação da cultura da pesquisa dentro de cada segmento que se busca desenvolver, seja instaurando polos de P&D e inovação, seja através de parcerias e intercâmbio de conhecimentos extraterritoriais, demonstrando-se estes, elementos fundamentais para melhoria do desenvolvimento almejado em determinado setor.

3 CONTRATOS DE TRANSFERÊNCIA DE TECNOLOGIA MAIS RELEVANTES PARA O SETOR AERONÁUTICO.

Em estudo realizado por Gerson Marcelo Camargo, Fabiola de Moraes Spiandorello e Wanda Aparecida Machado Hoffmann, constatou-se que o Estado exerceu papel fundamental no fomento de aquisição de tecnologias para desenvolvimento da indústria nacional.

A grande maioria das aquisições foram realizadas por meio da adoção de contratos de offset, tornando-se um contrato bastante comum no meio aeronáutico, com ênfase nas transações exercidas na área de Defesa. Ainda, constatou-se que os conhecimentos mais importantes obtidos em processos de transferência de tecnologia na área de Defesa permearam para a indústria aeronáutica do segmento civil, possibilitando o fortalecimento da indústria aeronáutica nacional e consequentes impactos positivos na economia, ou seja, foram

relatados benefícios indiretos e significativos, por vezes distintos dos objetivos iniciais de Defesa.²²

Assim, resta incontestável que os conhecimentos obtidos por meio de processos de transferência de tecnologia na área da Defesa permitiram que fosse fortalecida a indústria aeronáutica nacional de forma a afetar inclusive o segmento civil aeronáutico. Tal feito fortalece a teoria de que estímulos e fomentos à P&D e inovação, conjuntamente a estímulos na realização de contratos de transferência de tecnologia, poderiam alavancar o desenvolvimento econômico e social nacional.

Segundo o Legal Guide on International Countertrade Transactions²³, offsets são práticas comerciais de objetivos amplos e variados, como sendo compensações que, normalmente, envolvem o fornecimento de produtos de alto valor ou elevada sofisticação tecnológica, incluindo a transferência de tecnologia e de know-how, bem como a promoção de investimentos e facilitação de acesso a um determinado mercado²⁴.

Isso posto, na realização dessas práticas acima descritas, desmembram-se duas modalidades de offset, o offset direto e indireto. No offset direto as partes concordam em fornecer, uma à outra, produtos tecnológicos ou comercialmente relacionados. Por sua vez, no offset indireto, refere-se à prática onde um órgão governamental, que obtém ou aprova a obtenção dos produtos de alto valor, exige do fornecedor que sejam efetuados, no país adquirente, compras na via inversa ou que divisas ingressem no país na forma de investimento, tecnologia ou assistência em outros mercados. Nessa segunda modalidade, as movimentações na via inversa não são tecnologicamente relacionadas aos produtos exportados, ou seja, não são partes integrantes dos produtos de exportação e nem produtos resultantes da instalação prevista, tal qual na modalidade offset direta.

²² BRANDÃO, Mauricio Pazini. Fatores Críticos para Consolidação da Indústria Aeronáutica Brasileira. Instituto Tecnológico de Aeronáutica, São José dos Campos, 2003. IN: CAMARGO, G. M.; SPIANDORELLO, F. de M.; HOFFMANN, W. A. M. **Estudo dos processos de transferência de tecnologia no setor aeronáutico brasileiro**. R. Tecnol. Soc., Curitiba, v. 13, n. 28, p. 152-170, mai./ago. 2017.

²³ UNITED NATIONS COMMISSION ON INTERNACIONAL TRADE LAW (UNCITRAL). **Legal Guide on International Countertrade Transaction**. New York: Editora United Nations, 1993. P. 9. Disponível em: <https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/en/countertrade-e.pdf> Acesso em: 22 jun. 2022.

²⁴ LASOTA, Lucas Augusto Costa. "Offset": conceito, modalidades e políticas de aplicação. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2841, 12 abr. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18889>. Acesso em: 22 jun. 2022.

Inerente a essas práticas de offset/compensação, vão surgir diversos contratos relacionados a transferência de tecnologia, tal qual contratos de transferência e/ou licenciamento e/ou desenvolvimento de tecnologia, incluindo patentes e know-how, inclusive assistência técnica e gerencial continuada. Nesse sentido, o objetivo das offset se resume a contratos de transferência de tecnologia, de licença e know-how, sendo estes, conjuntamente à P&D, os norteadores do sucesso tecnológico do desenvolvimento do segmento aeronáutico, sendo, portanto, perfeitamente passíveis de serem aplicados em outros setores.

4 CONCLUSÃO

Diante da pesquisa realizada, aquisições por meio da adoção de contratos offset, foram fundamentais para as transações realizadas na área de Defesa. A coleta de conhecimentos através desses contratos foi tão relevante que acabou indiretamente favorecendo o segmento civil do setor aeronáutico, fato este que fortaleceu toda a indústria aeronáutica como um todo, impactando na economia direta e indiretamente através de significativos objetivos que ultrapassaram o interesse apenas com a Defesa nacional.

Ainda, diante de todo o desenvolvimento histórico do setor aeronáutico nacional, denota-se que o prestígio do setor não se deu somente por conta da transferência de tecnologia e a consequente criação e desenvolvimento de ativos intelectuais por vias próprias ou através de terceiros, mas também a conscientização, disseminação e consequente implementação da cultura da pesquisa dentro do segmento. Com essa mentalidade e estímulos por parte do Estado, foram instaurados polos de P&D e inovação, fomentando parcerias de pesquisa extraterritoriais que também trouxeram um enorme arcabouço tecnológico para o Brasil.

Isso posto, torna-se incontestável que, ao adotar medidas de P&D conjuntamente ao estímulo na realização de contratos de transferência de tecnologia em suas mais diversas formas, principalmente os contratos de offset, têm-se resultados que extrapolam o interesse objetivo, podendo, tal como aconteceu com o segmento de Defesa, ultrapassar suas fronteiras e adentrar em outros segmentos colaterais, tal qual o civil aeronáutico na experiência nacional do setor.

Na lógica atuante do Estado, vale destacar que em 2008, a partir do estabelecimento da Estratégia Nacional de Defesa, foi se construindo todo um arcabouço legal visando uma regulamentação consistente dos acordos de compensação (offset), incluindo aqui o Decreto nº 7.546/2011²⁵, a lei nº 12.598/2012²⁶ e o Decreto nº 7.970/2013²⁷, sendo todos esses elementos legais essenciais para a regulação do segmento em questão.

Nesse mesmo sentido, em um estudo²⁸ realizado acerca da transferência de tecnologia no segmento universidade-empresa no contexto brasileiro, baseado na revisão de estudos científicos, foi apontado que ainda existe muito espaço para ampliar a transferência de tecnologia, sugerindo-se, dentre outras sugestões, a necessidade de, por parte do governo, formular políticas voltadas para a inovação integradas, atendendo à missão de converter investimentos em benefício da sociedade. Pode-se dizer que essa sugestão segue a mesma lógica de precursão natural ocorrida no segmento aeronáutico.

Entretanto, apesar de reconhecida a importância de P&D e inovação tecnológica para a competitividade das empresas em um setor, diversas empresas parecem ainda ser dependentes tecnologicamente de fornecedores do exterior, conforme estudo realizado acerca da indústria de polímeros no Brasil²⁹. Concluiu-se

²⁵ BRASIL. **Decreto Presidencial nº. 7.546.** 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/decreto/d7546.htm Acesso em: 22 jun. 2022.

²⁶ BRASIL. **Lei nº 12.598, de 21 de março de 2012.** Estabelece normas especiais para as compras, as contratações e o desenvolvimento de produtos e de sistemas de defesa; dispõe sobre regras de incentivo à área estratégica de defesa; altera a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010; e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=12598&ano=2012&ato=d90ATQU1kM VpWT11a> Acesso em: 22 jun. 2022.

²⁷ BRASIL. **Decreto nº 7.970, de 28 de Março de 2013.** Regulamenta dispositivos da Lei nº 12.598, de 22 de março de 2012, que estabelece normas especiais para as compras, as contratações e o desenvolvimento de produtos e sistemas de defesa, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/decreto/d7970.htm Acesso em: 22 jun. 2022.

²⁸ CLOSS, Lisiane Quadrado; FERREIRA, Gabriela Cardozo. A transferência de tecnologia universidade-empresa no contexto brasileiro: uma revisão de estudos científicos publicados entre os anos 2005 e 2009. **Gest. Prod.**, São Carlos, v. 19, n. 2, p. 419-432, 2012. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/gp/a/Z4Xqfg7djc7KfrgBcmdfLjF/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 22 jun. 2022.

²⁹ HEMAIS, Carlos A.; BARROS, Henrique M.; ROSA, Elisabeth O. R. Contratos de transferência tecnológica: um estudo sobre aquisição de tecnologia em polímeros no Brasil. Scielo Brasil. Polímeros. 2004. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/po/a/dcHH3n7kz8Wn9wc5LWwfmvh/?lang=pt#> Acesso em: 22 jun. 2022.

que a integração de P&D à estratégia de empresas nesse ramo e a constante criação de nova tecnologia são dois elementos essenciais para a sobrevivência das empresas a longo prazo em um ambiente altamente competitivo, como é o encontrado no cenário atual de um mundo globalizado economicamente. Isso posto, tendo por exemplo a criação do CTA e do ITA, torna-se imprescindível a criação de polos de P&D e inovação semelhantes em outros setores econômico, podendo ultrapassar a questão econômica do setor e transcender para a questão social, facilitando a vida da sociedade como um todo, de acordo suas necessidades próprias.

Nesse sentido, haja visto Países e empresas estarem adotando acordos de transferência de tecnologia como forma de lidar com os desafios de uma economia global a fim de encurtar caminhos de desenvolvimento e maturação das tecnologias já conhecidas, torna-se imprescindível o investimento por parte do Estado em estimular a cultura da P&D e inovação tecnológica por meio de criações de políticas públicas e eventuais regulamentações que possam viabilizar o fomento e a segurança jurídica na elaboração de contratos de transferência de tecnologia para os mais diversos setores econômicos e sociais, assim como ocorrido para o setor aeronáutico, evitando que setores como por exemplo dos polímeros, sofram com as consequências da defasagem tecnológica enquanto setores dependentes de países estrangeiros.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, R. P. **A construção aeronáutica no Brasil 1910/1976**. São Paulo: Brasiliense, 1976.

AUDRETSCH, David B.; LEHMANN, Erik E.; WRIGHT, Mike. Technology transfer in a global economy. **The Journal of Technology Transfer**, v. 39, n. 3, p. 301-312, 2014.

BECHEIKH, Nizar; LANDRY, Rejean; AMARA, Nabil. Lessons from innovation empirical studies in the manufacturing sector: A systematic review of the literature from 1993–2003. **Technovation**, v. 26, n. 5-6, p. 644-664, 2006.

BHERING, Pedro; OIKAWA, Alysson Hautsch. Tecnologia externa deve ser adquirida mediante contrato. Proteção intelectual. **Revista Consultor Jurídico**, 2008. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2008-mar-23/tecnologia_externa_adquirida_mediante_contrato Acesso em: 21 jun. 2022.

BRANDÃO, Mauricio Pazini. Fatores Críticos para Consolidação da Indústria Aeronáutica Brasileira. Instituto Tecnológico de Aeronáutica, São José dos Campos, 2003. IN: CAMARGO, G. M.; SPIANDORELLO, F. de M.; HOFFMANN, W. A. M. **Estudo dos processos de transferência de tecnologia no setor aeronáutico brasileiro**. R. Tecnol. Soc., Curitiba, v. 13, n. 28, p. 152-170, mai./ago. 2017.

BRASIL. **Decreto nº 7.970, de 28 de Março de 2013**. Regulamenta dispositivos da Lei nº 12.598, de 22 de março de 2012, que estabelece normas especiais para as compras, as contratações e o desenvolvimento de produtos e sistemas de defesa, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/decreto/d7970.htm Acesso em: 22 jun. 2022.

BRASIL. **Decreto Presidencial nº. 7.546**. 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/decreto/d7546.htm Acesso em: 22 jun. 2022.

BRASIL. **Estratégia Nacional de Defesa**. 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/Decreto/D6703.htm. Acesso em: 21 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 12.598, de 21 de março de 2012**. Estabelece normas especiais para as compras, as contratações e o desenvolvimento de produtos e de sistemas de defesa; dispõe sobre regras de incentivo à área estratégica de defesa; altera a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010; e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=12598&ano=2012&ato=d90ATQU1kMVpWT11a> Acesso em: 22 jun. 2022.

BRITO, Ana Paula; OLIVEIRA, Guilherme Saramago; DA SILVA, Brunna Alves. A importância da pesquisa bibliográfica no desenvolvimento de pesquisas qualitativas na área da educação. **Cadernos da Fucamp**, v.20, n.44, p.1-15/2021.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; JABBOUR, Elias; DE PAULA, Luiz Fernando. Coreia do Sul, China e o processo de catching-up: uma análise novo-desenvolvimentista. **Revista Princípios**. Nº159. Jul-out. 2020.

CAMARGO, G. M.; SPIANDORELLO, F. de M.; HOFFMANN, W. A. M. Estudo dos brocessos de transferência de tecnologia no setor aeronáutico brasileiro. **R. Tecnol. Soc.**, Curitiba, v. 13, n. 28, p. 152-170, mai./ago. 2017.

CLOSS, Lisiane Quadrado; FERREIRA, Gabriela Cardozo. A transferência de tecnologia universidade-empresa no contexto brasileiro: uma revisão de estudos científicos publicados entre os anos 2005 e 2009. **Gest. Prod.**, São Carlos, v. 19, n. 2, p. 419-432, 2012. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/gp/a/Z4Xqfg7djc7KfrgBcmdfLjF/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 22 jun. 2022.

CORRÊA, Daniel Rocha. **Contratos de transferência de tecnologia**. Belo Horizonte: Movimento editorial da Faculdade de Direito da UFMG, 2005.

DRUMOND, Cosme Degenar. Alberto Santos-Dumont: **Novas revelações**. São Paulo: Editora de Cultura, 2009.

GONÇALVES, Reinaldo; et al. **A Nova Economia Internacional**: uma perspectiva brasileira. Rio de Janeiro: Campus, 1998.

HEMAIS, Carlos A.; BARROS, Henrique M.; ROSA, Elisabeth O. R. **Contratos de transferência tecnológica**: um estudo sobre aquisição de tecnologia em polímeros no Brasil. Scielo Brasil. Polímeros. 2004. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/po/a/dcHH3n7kz8Wn9wc5LWwfmvh/?lang=pt#> Acesso em: 22 jun. 2022.

HEMAIS, C. A.; BARROS, H. M.; ROSA, E. O. R. **Contratos de transferência tecnológica**: um estudo sobre aquisição de tecnologia em polímeros no Brasil. Polímeros, v. 14, n. 4, p. 242–250, 2005.

LASOTA, Lucas Augusto Costa. **"Offset"**: conceito, modalidades e políticas de aplicação. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2841, 12 abr. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18889>. Acesso em: 22 jun. 2022.

MINAYO, M. C. S. (org.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. Petrópolis, RJ: Vozes, 2009.

PEREIRA, Roberto. **Enciclopédia de Aviões Brasileiros**. São Paulo: Globo, 1997.

SABATO, Jorge Alberto; MACKENZIE, Michael. **Tecnologia e estrutura produtiva**. São Paulo: IPT, 1981. (Publicações Especiais, n.2).

SILVA, Patricia Brandão Barbosa da Silva; SILVA-MANN, Renata; SANTOS, Cristiano da Silva; SILVA, Eduardo José de Souza. **Contratos de transferência de tecnologia**: um estudo em empresas listadas na bolsa de valores do Brasil. ISTI/SIMTEC – ISSN:2318-3403 Aracaju/SE – 25 to 27/09/ 2019. Vol. 10/n.1/ p.666-675

SOUZA, José Garcia de. A epopeia do Correio Aéreo. **Rio de Janeiro: Revista Aeronáutica Editora**, 1986.

UDEN, Lorna; WANGSA, Ince Trisnawaty; DAMIANI, Ernesto. The future of E-learning: E-learning ecosystem. In: **2007 Inaugural IEEE-IES Digital EcoSystems and Technologies Conference**. IEEE, 2007. p. 113-117.

UNCTAD. Transfer of Technology and Knowledge Sharing for development Science. **United Nations Conference on Trade and Development Trade and Development**, p. 71, 2014.

UNITED NATIONS COMMISSION ON INTERNACIONAL TRADE LAW (UNCITRAL). **Legal Guide on International Countertrade Transaction**. New

York: Editora United Nations, 1993. P. 9. Disponível em:
<https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/en/countertrade-e.pdf> Acesso em: 22 jun. 2022.

VIEGAS, João Alexandre. **Vencendo o Azul**: História da Indústria e Tecnologia Aeronáutica no Brasil. São Paulo: Duas Cidades, 1989.