

A PROBLEMÁTICA DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL AOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS NA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Juliana Kiyosen Nakayamaⁱ
Daniela Rodriguez Bernardelliⁱⁱ

RESUMO

A teoria do adimplemento substancial surge com a finalidade de impedir a resolução contratual pelo inadimplemento sem que antes seja realizada uma ponderação judicial entre a utilidade para o credor da extinção deste contrato e os prejuízos resultantes para o devedor e terceiros. O objetivo é analisar a aplicação desta teoria pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR), especificamente aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, e seus possíveis reflexos socioeconômicos. Com base em uma pesquisa detalhada na base eletrônica de jurisprudência deste Tribunal, realizada em 16 de janeiro de 2019, foram encontrados 121 julgados sobre este tema que, associados à análise doutrinária, embasaram este estudo. Constatou-se que a maioria das decisões abordava a possível manutenção do contrato com base na mencionada teoria apenas sob o ponto de vista quantitativo (matemático), ou seja, se o percentual adimplido chegou quase ao final. A conclusão obtida foi de que a falta de exame dos elementos qualitativos, relativos ao comportamento das partes e ao justo motivo para o inadimplemento, resulta em uma análise superficial, em que o contrato é relativizado sem a avaliação integral dos elementos, o que provoca insegurança jurídica aos contratantes, resultando no aumento do preço dos contratos e na consequente seleção adversa dos futuros promissários compradores.

PALAVRAS-CHAVE: adimplemento substancial; compra e venda; contrato; imóvel; promessa.

ⁱ Universidade Estadual de Londrina, Londrina, PR, Brasil, [ORCID](#); ⁱⁱ Pesquisadora independente, [ORCID](#).

THE PROBLEM OF THE APPLICATION OF THE THEORY OF SUBSTANTIAL PERFORMANCE TO THE PROMISE CONTRACTS OF REALTY PURCHASE AND SALE IN THE JURISPRUDENCE OF THE PARANÁ COURT OF JUSTICE

Juliana Kiyosen Nakayama
Daniela Rodrigues Bernardelli

ABSTRACT

The theory of substantial performance arises with the purpose of preventing contractual resolution by default, without prior judicial consideration of the utility to the creditor of the termination of this agreement and the resulting damages to the debtor and third parties. The objective is to analyze the application of this theory by the Paraná Court of Justice (TJPR), specifically to the promise contracts of realty purchase and sale, and its possible socioeconomic repercussions. Based on a detailed research in the electronic base of jurisprudence of this Court, carried out on January 16, 2019, 121 decisions were found on this subject that, associated to the doctrinal analysis, supported this study. It was found that most of the decisions dealt with the possible maintenance of the contract on the basis of this theory only from the quantitative (mathematical) point of view, that is, if the payment percentage reached almost the end. The conclusion reached was that the lack of examination of the qualitative elements, related to the parties' behavior and the reason for the default, results in a superficial analysis, in which the contract is relativized without the integral evaluation of the elements, which causes legal uncertainty to the contractors, resulting in the price increase of the contracts and in the consequent adverse selection of the future promising buyers.

KEYWORDS: substantial performance; purchase and sale; contract; realty; promise.

1. INTRODUÇÃO

Este artigo tem o escopo de problematizar os critérios, ou a falta deles, utilizados para a aplicação da teoria do adimplemento substancial aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR), bem como apontar os possíveis incentivos socioeconômicos fomentados pela jurisprudência deste Tribunal.

Para tanto, vale-se dos ensinamentos jurídicos e econômicos de especialistas para a construção de uma base teórica acerca do adimplemento substancial no Direito brasileiro, associada à pesquisa apurada dos julgados deste Tribunal que se debruçam especificamente sobre esta teoria no campo dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis.

Para a seleção dos julgados do Tribunal de Justiça do Paraná que se enquadram ao escopo deste trabalho foi utilizada a própria base eletrônica de jurisprudência deste Tribunal, disponível no domínio www.tjpr.jus.br.

A coleta da pesquisa jurisprudencial foi realizada em 16 de janeiro de 2019 e percorreu o campo Pesquisa Detalhada, por meio do qual foi selecionada a pesquisa nas ementas, no âmbito das turmas recursais e 2º grau, sob os critérios de pesquisa: “adimplemento substancial” e “imóvel”.

Foram encontrados 370 (trezentos e setenta) registros por meio desta pesquisa, dentre os quais apenas 121 (cento e vinte e um) discutem especificamente a aplicação da teoria do adimplemento substancial aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, sendo elencados na tabela 1, em anexo, pela ordem disponibilizada no sítio eletrônico.

Dentre os 121 (cento e vinte e um) registros compatíveis com o tema, 119 (cento e dezenove) são acórdãos e 2 (dois) são decisões monocráticas, julgados por este Tribunal entre 21 de julho de 2009 e 17 de dezembro de 2018.

Em um primeiro momento, foi analisado se o Tribunal acolheu a aplicação da tese do adimplemento substancial e o percentual de pagamento pelo promissário comprador em cada caso.

Como resultado da busca obteve-se 18 (dezoito) acórdãos que reconheceram a aplicação da teoria do adimplemento substancial, em face de 103 (cento e três) decisões monocráticas e acórdãos que rejeitaram a aplicação desta teoria sob fundamentos diversos.

Vistos os números de acolhimentos e rejeições, passa-se à análise se esse Tribunal de Justiça adota um parâmetro para reputar um contrato como substancialmente adimplido e se os critérios adotados nesta avaliação se enquadram aos que a doutrina defende serem essenciais para a aplicação da teoria do adimplemento substancial.

2. A ANÁLISE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL APLICADA AOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS À LUZ DOS PRINCÍPIOS DE DIREITO CONTRATUAL

Para falar em teoria do adimplemento substancial e sua aplicação aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis é preciso, antes de tudo, conceituar os institutos que constituem este tema e os princípios contratuais que fundamentam a adoção doutrinária e jurisprudencial desta teoria no cenário jurídico nacional.

É incontestável que o objeto central desta análise é a teoria do adimplemento substancial, contudo, não menos importante, é o seu alvo neste estudo, o contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, cuja compreensão é essencial para este trabalho.

Arnaldo Rizzardo (1998, pp. 85-86) conceitua em sua obra o compromisso de compra e venda de imóvel como um verdadeiro contrato, regulado por leis especiais, do qual decorre uma obrigação de fazer consistente na celebração de outro contrato, a escritura de compra e venda, por meio da qual será transferida definitivamente a propriedade do imóvel.

Ainda que conste a nomenclatura “promessa” ou “compromisso”, trata-se de contrato. Wanderley Fernandes (2012, pp. 244-245) explicita bem esta questão ao dizer que

“não há distinção essencial entre um acordo intermediário e o acordo definitivo que permita classificar um deles como contrato e o outro como mera convenção, pacto, ou seja lá qual for o *nomem juris* atribuído a esse fato”.

Por meio desse contrato os tradicionais poderes inerentes ao domínio do imóvel, como o direito de usar, gozar e de dispor, são transferidos, desde logo, ao promissário comprador, enquanto, por outro lado, remanesce ao promitente vendedor a propriedade nua e vazia do bem, conforme constata Arnaldo Rizzardo (1998, p. 88).

Em um cenário em que um lado quer vender um imóvel, enquanto o outro quer adquiri-lo, mas não possui meios de quitar a integralidade do valor do bem, as partes, por conveniência, são levadas a celebrar uma promessa de compra e venda com execução continuada, em que o valor total do bem é parcelado.

Nesse caso, o promissário comprador, em contrapartida aos direitos recebidos de usar, gozar e dispor do imóvel, assume o dever de pagar as parcelas no valor e data estipulados no contrato, dando cumprimento à prestação principal.

Caio Mário da Silva Pereira (2001, p. 106), em sua obra clássica “Lesão nos Contratos”, pondera sobre os interesses divergentes que animam as partes contratantes, afirmando que “Todo contrato exprime uma luta de vontades canalizadas para uma finalidade interesseira, e é a resultante inevitável das desigualdades iniciais, visto ser impossível pela própria contingência humana a concretização de um pressuposto absoluto de igualdade das partes contratantes”.

Não raro, em razão desta disparidade pessoal, uma das partes acaba por obter vantagem desmedida às expensas do prejuízo da outra.

No caso do contrato de promessa de compra e venda de imóvel é fundamental a atuação Estatal para avaliar se, havendo inadimplemento das parcelas ajustadas entre as partes, seria demasiada a cláusula contratual que prevê a consequente restituição do bem imóvel ao patrimônio do promitente vendedor.

Por esse ângulo, Anderson Schreiber (2007, p. 130) assevera que o descumprimento da prestação ajustada entre as partes deve ser examinado à luz

do propósito perseguido por elas ao constituir esta relação obrigacional. Esse propósito não pode conflitar com o interesse público.

Assim, em caso de um contrato injusto, em que evidenciada a desproporcionalidade das obrigações, há reflexos no valor social desse instrumento, que devendo ser econômica e socialmente útil, tem por consequência o prejuízo à segurança e à paz social (Lopez, 2012, pp. 84-85).

É preciso que a sociedade confie no contrato como um instrumento justo, caso contrário, ele perde o seu valor.

Ainda em sua obra “Lesão nos Contratos”, Caio Mário da Silva Pereira (2001, p. 156) analisa as tendências do Direito Civil moderno, refletindo que:

Desde o momento em que a bússola jurídica aponta para um novo norte, em que o fundamento do Direito não pode ser a realização de uma vontade individual vinculada à outra, porque este autonomismo entrou em desprestígio, o valor do preceito individualista foi banido em brecha para todos os lados. E então surge uma construção espiritualizante que visa à justiça no contrato em razões de humanidade.

Nesse ponto, a teoria do adimplemento substancial se apresenta como meio de realização da citada justiça no contrato, afastando a medida mais drástica contra o devedor (promissário comprador) que quitou substancialmente o avençado.

Anderson Schreiber (2007, p. 138), ao tratar da teoria do adimplemento substancial, explica que “inspirada na *substantial performance* do direito anglo-saxônico, tal construção surge com o propósito de autorizar a avaliação de gravidade do inadimplemento antes de deflagrar a consequência drástica consubstanciada na resolução da relação obrigacional”.

Por conseguinte, sendo insignificante o descumprimento pelo devedor (promissário comprador) em relação ao contrato total, permite-se afastar a resolução do vínculo obrigacional sob o fundamento do adimplemento substancial.

Anderson Schreiber (2007, p. 141) ainda ressalta um papel mais abrangente do adimplemento substancial, o de impedir que a resolução contratual e outros efeitos drásticos que poderiam ser deflagrados pelo inadimplemento venham à tona sem uma ponderação judicial entre (i) a efetiva utilidade para o credor da resolução contratual e (ii) o prejuízo da extinção desta relação obrigacional para o devedor e para terceiros.

Ainda que vedada a resolução contratual, não se deixa de reconhecer o inadimplemento parcial do avençado entre as partes, sendo colocados à disposição do credor (promitente vendedor) outros mecanismos de tutela do seu direito, como o ajuizamento da ação de cobrança e o ressarcimento das eventuais perdas e danos.

O mesmo ponto de vista foi manifestado por Arnaldo Rizzardo (1998, p. 136), ao expressar que “realmente, restando uma parcela mínima do preço a ser completado, ao promitente vendedor cabe ingressar, em juízo, com ação ordinária de cobrança.”

O princípio da força obrigatória dos contratos não é absoluto, devendo toda interpretação contratual, conforme observa Teresa Ancona Lopez (2012, p. 37), seguir seus pilares básicos: a boa-fé objetiva e a função social do contrato.

Esses pilares estão elencados no Enunciado n° 361 (2006), aprovado na IV Jornada de Direito Civil, do Conselho da Justiça Federal, que prevê: “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”.

A seguir será explicitada a valia desses dois pilares para a teoria do adimplemento substancial.

2.1. BOA-FÉ OBJETIVA

Como “verdadeira tábua de salvação contra as injustiças albergadas pela dogmática tradicional das obrigações”, a boa-fé objetiva, aos olhos de Anderson Schreiber (2007, p. 128), revela-se a responsável pelos mais significativos avanços.

Nas lições de Teresa Ancona Lopez (2012, pp. 59-60, 64), “boa-fé é correção, é lealdade, é probidade” e “apesar de ter como fundamento regra moral, se impõe indubitavelmente como regra jurídica fundamental no direito contemporâneo”.

Assim, considerada regra jurídica, é dever do Poder Judiciário, ao apreciar conflitos nos contratos, verificar a eventual existência da boa-fé objetiva na relação jurídica investigada, observando se há clareza no que foi estipulado entre partes e se elas foram leais e éticas na realização do negócio jurídico.

A teoria do adimplemento substancial surge como forma de controle da boa-fé objetiva nos contratos, impedindo a resolução contratual nas hipóteses em que o término do pagamento esteja muito próximo do final e as consequências deste rompimento sejam nefastas para o devedor que descumpriu minimamente o contratado. Nesse caso, a solução resolutiva, ainda que prevista em cláusula contratual, afronta o senso ético exigido das partes.

Observe-se que é permitido ao credor, tão somente, a cobrança do débito pendente.

2.2. FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS

Juntamente com a boa-fé objetiva, o princípio da função social dos contratos embasa a aplicação da teoria do adimplemento substancial, à medida que salvaguarda a justiça social, interesses metaindividuais e individuais relativos à dignidade da pessoa humana.

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 972.436/BA (2009), em acórdão de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, fez as seguintes ponderações sobre este princípio:

O exame da função social do contrato é um convite ao Poder Judiciário, para que ele construa soluções justas, rente à realidade da vida, prestigiando prestações jurisdicionais intermediárias, razoáveis, harmonizadoras e que, sendo encontradas caso a caso, não cheguem a aniquilar nenhum dos

outros valores que orientam o ordenamento jurídico, como a autonomia da vontade.

Com efeito, o princípio da função social do contrato atua como um verdadeiro limitador da autonomia da vontade quando em confronto com o interesse social, que deve prevalecer.

Carlos Robertos Gonçalves (2017, p. 19), ao discorrer sobre a concepção social do contrato como um dos pilares da teoria contratual, sustenta que o princípio em exame tem por escopo promover a realização de uma justiça comutativa, nivelando as desigualdades substanciais entre os contratantes.

Nesse sentido, caso o contrato esteja praticamente adimplido, remanescendo sem pagamento parcela insignificante do avençado, resolvê-lo em benefício do credor (promitente vendedor) pode significar uma afronta à noção de justiça social se evidente o desequilíbrio desta solução, além de eventualmente configurar ofensa à dignidade da pessoa humana.

Passa-se, assim, à análise da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná a fim de averiguar se estes princípios estão sendo devidamente aplicados aos litígios.

3. O PANORAMA DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL APLICADA AOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Caio Mário da Silva Pereira (2001, p. 148), em sua obra “Lesão nos Contratos”, afirma que:

Se dantes, e em todos os tempos, houve o predomínio de uns homens sobre outros, e se o mais forte pôde abusar da inferioridade alheia, hoje mais que nunca isto é possível. Não pelo fato de esta pobre argila humana ter piorado,

e nisto não cremos, mas pela circunstância de ter a civilização proporcionado instrumentos muito mais eficientes, ao alcance de maior número.

Diante de uma infinidade de instrumentos contratuais que regulam o abuso do mais fraco pelo mais forte, é essencial que o Poder Judiciário, quando incitado a examinar esta relação obrigacional, assente sua análise nos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, buscando uma solução justa, também sob a ótica socioeconômica.

Nessa perspectiva, Anderson Schreiber (2007, p. 139) constata que o desafio atual da doutrina está em estabelecer parâmetros que possibilitem ao Poder Judiciário afirmar, em cada caso, se o adimplemento é ou não substancial. À falta de suporte teórico doutrinário, os Tribunais têm se revelado tímidos e invocado a aplicação do adimplemento substancial apenas em abordagem quantitativa.

A abordagem quantitativa se resume a dados matemáticos, averiguando por meio de cálculo percentual se o adimplemento realmente chegou quase ao fim e se o que restou inadimplido é mínimo comparado ao todo do negócio jurídico.

Já a análise qualitativa se aprofunda no contrato, perquirindo o propósito pretendido pelas partes ao contratar, as condutas dos contratantes, se a boa-fé objetiva e a função social deste instrumento foram respeitadas.

Ao analisar o comportamento dos contratantes pretende-se verificar se a confiança, se as justas expectativas criadas pelas partes, uma na outra, foram resguardadas de modo a garantir a satisfação dos interesses (Chueiri, 2014, p. 91).

Infere-se disso que a abordagem estritamente quantitativa não permite ao juiz ter uma visão ampla do caso concreto e, assim, afastar, com segurança e quando necessário, a prerrogativa da resolução eventualmente esculpida no contrato.

Alguns juízes têm se aventurado em uma análise mais aprofundada da situação fática, conjugando a abordagem quantitativa e qualitativa.

Veja-se, a título ilustrativo, o caso julgado pelo Tribunal de Justiça do Paraná, de nº 46 da Tabela 1 anexa, em que se pretendeu a rescisão do contrato, cumulada

com a reintegração de posse do imóvel e indenização por perdas e danos. O Tribunal reformou a sentença, acolhendo a aplicação da teoria do adimplemento substancial, ressaltando a necessidade de observância de critérios quantitativos e qualitativos do adimplemento ante às peculiaridades do caso concreto. Foram considerados como elementos quantitativos os dados que são matemáticos e qualitativos aqueles por meio dos quais se extrai a conduta e a boa-fé dos envolvidos (*Apelação Cível 1623804-9*, 2017).

Anderson Schreiber (2007, p. 140), após análise jurisprudencial, disse lhe espantar a ausência de análise qualitativa nos julgados, imprescindível para saber se o cumprimento não completo ou imperfeito alcançou a função que seria desempenhada concretamente pelo negócio jurídico. Concluiu seu parecer dizendo que “urge reconhecer que não há um parâmetro numérico fixo que possa servir de divisor de águas entre o adimplemento substancial ou o inadimplemento *tout court*, passando a aferição de substancialidade por outros fatores que escapam ao mero cálculo percentual”.

Outra crítica desse jurista é lançada à disparidade de decisões judiciais proferidas com base em situações fáticas semelhantes e, às vezes, com base no mesmo percentual de adimplemento, especialmente aquelas em que há cumprimento quantitativo de 60 a 70% do contrato (Schreiber, 2007, p. 140).

Depara-se com esta realidade nos julgados do Tribunal de Justiça do Paraná que tratam especificamente sobre o adimplemento substancial do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Veja-se, exemplificativamente, sete acórdãos do TJPR elencados na Tabela 1 anexa.

Primeiramente, a *Apelação Cível nº 1631797-4* (2018), nº 32 da Tabela 1 anexa, em que foi afastada a aplicação da teoria do adimplemento substancial ao caso concreto, uma vez que adimplido 68% (sessenta e oito por cento) do contrato em tela, enquanto que a jurisprudência deste Tribunal exigia um mínimo de 70% (setenta por cento). A análise realizada pela 11ª Câmara Cível revelou-se estritamente quantitativa.

Ato contínuo, a Apelação Cível nº 1591290-6 (2017), nº 45 da Tabela 1 anexa, em que também foi afastada a aplicação da teoria do adimplemento substancial, sob a fundamentação da 18ª Câmara Cível do TJPR, que analisou este caso, de que o adimplemento de 70% das prestações do imóvel, como ocorreu, seria insuficiente para justificar a manutenção do negócio com base nesta teoria.

Ainda nos casos de indeferimento, o acórdão da Apelação Cível nº 1477712-3 (2017), nº 63 da Tabela 1 anexa, julgado pela 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, afastou a teoria do adimplemento substancial sob o fundamento de que o inadimplemento de cerca de 1/3 (um terço) do total do contrato impossibilitaria qualquer pretensão de aplicação desta teoria.

Encerrando os exemplos de acórdãos que afastaram a teoria em estudo, a Apelação Cível nº 1397636-2 (2016), nº 83 da Tabela 1 anexa, também julgada pela 18ª Câmara Cível do TJPR, não aplicou a teoria do adimplemento substancial, ainda que com 78% (setenta e oito por cento) do contrato adimplido, uma vez que, ainda que fosse parte significativa do valor total da dívida, não se revelava montante suficiente para caracterizar o adimplemento substancial¹.

Em contrapartida, surge a Apelação Cível nº 897198-6 (2012), nº 117 da Tabela 1 anexa, julgada pela 12ª Câmara Cível do Tribunal, em que foi reconhecida a aplicação da teoria do adimplemento substancial a contrato em que adimplidas

1 Outros exemplos de acórdãos em que foi analisado apenas o aspecto quantitativo: Apelação Cível nº 1638573-2, 12ª Câmara Cível, Relator Juiz Antonio Domingos Ramina Junior, unânime, DJ 29-9-2018 (nº 10 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 0001280-71.2016.8.16.0180, 18ª Câmara Cível, Relator Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea, unânime, DJ 3-8-2018 (nº 14 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 0010225-28.2010.8.16.0028, 7ª Câmara Cível, Relator Desembargador Luiz Antônio Barry, unânime, DJ 19-7-2018 (nº 16 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1693844-4, 7ª Câmara Cível, Relator Desembargador D'Artagnan Serpa Sá, unânime, DJ 6-6-2018 (nº 23 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1585134-6, 11ª Câmara Cível, Relator Desembargador Ruy Muggiati, unânime, DJ 18-7-2017 (nº 41 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1604876-3, 18ª Câmara Cível, Relator Desembargador Luis Espíndola, unânime, DJ 2-6-2017 (nº 48 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1623806-3, 11ª Câmara Cível, Relator Desembargador Fábio Haick Dalla Vecchia, unânime, DJ 1-6-2017 (nº 49 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1543304-8, 18ª Câmara Cível, Relator Desembargador Vítor Roberto Silva, unânime, DJ 6-3-2017 (nº 62 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1485640-7, 18ª Câmara Cível, Relator Desembargador Luis Espíndola, unânime, DJ 26-10-2016 (nº 71 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1349530-8, 6ª Câmara Cível, Relator Desembargador Roberto Portugal Bacellar, unânime, DJ 11-3-2016 (nº 85 da Tabela 1 anexa); Apelação Cível nº 1093958-1, 12ª Câmara Cível, Relator Desembargador João Domingos Küster Puppig, unânime, DJ 27-11-2013 (nº 114 da Tabela 1 anexa).

60% (sessenta por cento) das parcelas. Neste caso, foi realizada uma análise qualitativa do negócio jurídico, observada a boa-fé objetiva e levado em conta que o imóvel é utilizado como moradia do devedor.

Por fim, os Embargos Infringentes nº 1163611-6/01 (2016), nº 81 da Tabela 1 anexa, julgados pela 7ª Câmara Cível do TJPR, em composição integral, que reconheceu a incidência do adimplemento substancial a um contrato que teve 71,91% das suas parcelas adimplidas. Registre-se que, nesse caso, foram observados elementos qualitativos, tais como o fato de a devedora ter buscado regularizar o inadimplemento e ter perdido o emprego, o que ocasionou a cessão dos pagamentos.

Ainda que por termos quantitativos a mora seja insignificante, a demonstração da boa-fé e do justo impedimento para o pagamento são pontos cruciais para que o juiz afaste a obrigatoriedade da cláusula resolutiva e preserve o contrato celebrado.

A título de exemplo, a 18ª Câmara Cível do TJPR, ao julgar a Apelação Cível nº 1723705-3 (2018), nº 30 da Tabela 1 anexa, manteve a sentença que acolheu o pedido da Autora de rescisão contratual com a reintegração de posse do imóvel, em razão do inadimplemento de contrato de compra e venda de um lote de terreno urbano. Independentemente da Ré ter pagado o equivalente a 96,99% do contrato, remanescendo valor não superior a R\$-2.000,00 de um total de R\$-53.043,00, por sucessivas vezes incorreu em mora, sempre procrastinando o pagamento sem demonstrar o justo impedimento para o atraso, de forma que o seu comportamento não justificou a incidência da teoria do adimplemento substancial invocada.

4. OS REFLEXOS SOCIOECONÔMICOS DA ADOÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL

Objeto do presente estudo, o contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel é um instrumento que, como visto, possibilita, desde logo, que o

promissário comprador use, goze e disponha do imóvel, adquirindo a respectiva propriedade por meio de um parcelamento de longo prazo.

Essa forma de pagamento atrai muitos interessados, principalmente em um cenário de pós recessão econômica.

Conforme pesquisa elaborada pelo Departamento de Pesquisa Econômica do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), a deterioração dos cenários político e econômico produziu, a partir dos anos 2015 e 2016, uma das maiores recessões da história econômica brasileira. O ano de 2017 marcou o começo da recuperação econômica após a severa recessão que marcou este biênio – 2015/2016 (Tinoco & Giambiagi, 2018, pp. 7, 12).

Mesmo sendo o começo da recuperação, no ano de 2017, 900 mil pessoas deixaram de integrar as classes A e B no Brasil e a classe C representava 54% da população, conforme matéria publicada em 10 de maio de 2018, no Jornal Valor Econômico (Villas Bôas, 2018).

Com base nestes dados, entende-se o porquê parte da população brasileira vê nesse instrumento contratual uma forma de realização financeira do sonho da “casa própria”.

Tereza Ancona Lopez (2012, p. 82), com maestria, elucida “Como sabemos, os contratos não existem avulsos no meio social. São eles fatos sociais e, dessa forma, repercutem também nos interesses alheios e na sociedade como um todo. É como uma pedra jogada em um lago, que vai formar círculos infinitos e incontroláveis”.

Nesse sentido, o intérprete, ao analisar o contrato inadimplido que tenha previsão de reintegração de posse ao promitente vendedor em razão da mora, deve ter em mente que, tanto a decisão de preservá-lo, quanto de rescindi-lo, gera reflexos no meio social.

4.1. OS REFLEXOS ECONÔMICOS DA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ SOBRE OS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

O professor Ivo Gico Jr. (2014, p. 11), ao analisar o contexto em que começa a ser discutida e considerada no Brasil a “Análise Econômica do Direito”, ou “Direito e Economia” (*Law and Economics*), cujo propósito é introduzir uma metodologia que contribua com a apreensão dos fenômenos sociais e embase a tomada racional de decisões jurídicas, faz a seguinte consideração:

[...] para que tenhamos uma compreensão plena do fenômeno jurídico e para que os supostos critérios de justiça sejam operacionalizáveis, é necessário que antes sejamos capazes de responder à simples pergunta: a norma X é capaz de alcançar o resultado social desejado Y dentro de nosso arcabouço institucional? Enfim, precisamos não apenas de justificativas teóricas para a aferição da adequação abstrata entre meios e fins, mas também de teorias superiores à mera intuição que nos auxiliem em juízos de diagnóstico e prognose. Precisamos de teorias que permitam, em algum grau, a avaliação mais acurada das prováveis consequências de uma decisão ou política pública dentro do contexto legal, político, social, econômico e institucional em que será implementada. Em suma, precisamos de uma teoria sobre o comportamento humano.

Nesse viés de análise das prováveis consequências de uma decisão dentro do contexto econômico, os integrantes da 17ª Câmara Cível do TJPR ao julgarem a Apelação Cível nº 1637165-6 (2017), nº 44 da Tabela 1 anexa, ressaltaram a relevância de analisar a eventual adoção da teoria do adimplemento substancial sob ambos os enfoques, quantitativo e qualitativo, evidenciando o risco de uma análise estritamente quantitativa projetar, no campo da realidade social, condutas de inadimplemento substancial.

Como exemplo, um Tribunal que aplica, com base apenas no critério matemático, a teoria do adimplemento substancial para os contratos em que 80% (oitenta por cento) das prestações foram pagas.

Assim que o promissário comprador quita os 80% (oitenta por cento) das prestações, ele passa a se sentir imune a qualquer pedido de resolução contratual e deixa de ter incentivo para pagar o débito pendente, ainda que não tenha justo motivo para a falta de pagamento.

Com isso, 80% (oitenta por cento) do adimplemento passa a ser sinônimo de 100% (cem por cento) para o promissário comprador, que tem a sua posse protegida pelo entendimento deste Tribunal.

O promitente vendedor, inseguro em razão deste entendimento, conseqüentemente, aumenta o preço total do contrato, incluindo dentro dos 80% (oitenta por cento) a parcela do seu lucro e o risco matemático dos eventuais inadimplementos.

Sobre esse tema, Caio Mário da Silva Pereira (2001, p. 110) assevera que:

Uma vez que o direito positivo forneça o meio de faltar o contratante à fé jurada, e venha em abono da atitude assumida pela parte inadimplente, é todo o comércio jurídico que sofre, é a insegurança que se institui como norma, é a infidelidade protegida pela lei que abala e ameaça todo o edifício do direito obrigacional, lançando o germe da desconfiança e do receio nos meandros da vida econômica.

Assim sendo, o TJPR ao invocar, em sua maioria, a aplicação do adimplemento substancial apenas em abordagem quantitativa, acaba por afastar incorretamente os efeitos do inadimplemento, ao passo que a finalidade da teoria seria privilegiar a satisfação de parcela significativa do débito.

O instrumento que foi elaborado para garantir segurança aos pactuantes perde a confiabilidade quando relativizado sem a devida ponderação.

A segurança jurídica está em risco e quem sofre é toda a comunidade, os futuros compromissários compradores que vão negociar a valores mais elevados e os promitentes vendedores que precisarão ponderar se o negócio jurídico vale a

pena diante do risco assumido, além de buscar meios alternativos de garantia do seu crédito.

O economista George A. Akerlof ensina que “Inúmeras instituições surgem para neutralizar os efeitos da incerteza na qualidade. Uma instituição óbvia é a garantia.” (1970, p. 499, tradução nossa)².

Nesse caso, não se tem certeza sobre a “qualidade” do contrato, uma vez que já não passa a mesma segurança. Em razão disso, quem pretende negociar precisa buscar meios de neutralizar esta insegurança, dentre os quais garantias para que o negócio jurídico seja cumprido integralmente.

Verifica-se também um severo problema de seleção adversa, haja vista que os preços mais altos atraem para o negócio aqueles que não pretendem adimplir integralmente com as suas obrigações, afastando os bons compradores.

4.2. ANÁLISE CRÍTICA DA DETURPAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL

Como visto, há desvio de finalidade da teoria do adimplemento substancial quando privilegiado o inadimplemento, ao invés do adimplemento substancial.

O diferencial dessas duas expressões está na análise qualitativa do contrato, quando verificada a intenção do promissário comprador por meio do seu comportamento.

Quando há justo motivo para o não pagamento das prestações finais ajustadas e o promissário comprador manifesta a sua intenção de negociar o débito é evidente que a manutenção do contrato privilegia o adimplemento substancial.

² Numerous institutions arise to counteract the effects of quality uncertainty. One obvious institution is guarantees.

Por outro lado, quando o comprador não justifica a sua mora e tem comportamentos que se desviam do pagamento, manter o contrato consubstancia a injustiça, por prejudicar imotivadamente o vendedor.

Caio Mário da Silva Pereira (2001, p. 110) avalia que “Se o pretexto de fazer justiça é que leva à própria injustiça e se é o direito que consagra a quebra de fidelidade sob color de afinar-se com a regra moral, no fundo quem se desprestigia é a justiça e quem se desvaloriza é o direito”.

Assim, a deturpação da teoria do adimplemento substancial representa o desprestígio do próprio instrumento contratual, que tem a sua segurança, o real motivo da sua existência, mitigada sem fundamento.

5. CONCLUSÃO

Ao analisar a íntegra dos 121 (cento e vinte e um) acórdãos e decisões do Egrégio Tribunal de Justiça do Paraná, constantes da Tabela 1 anexa, concluiu-se que nem todos os julgamentos ponderam os elementos quantitativos e qualitativos dos contratos.

Aliás, na maioria dos casos, a análise é estritamente matemática, com a adoção de percentuais diferentes para o que é admitido como adimplemento substancial.

A evidente ausência de uma diretriz de atuação do TJPR resulta na análise incompleta das lides e em decisões opostas sobre circunstâncias similares.

Não há segurança jurídica ao contratar quando a decisão de um Tribunal é aleatória, dependente da distribuição para uma Câmara que se atente para a análise do contrato na íntegra e aplique a teoria do adimplemento substancial também com base no comportamento das partes, para só assim alcançar a justiça. Nesse caso, a sorte é o que separa os litigantes.

REFERÊNCIAS

- Akerlof, G. A. (1970). The market for "lemons": quality uncertainty and the market mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84(3), 488-500. Recuperado em 12 de junho, 2020, de https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2547201/mod_resource/content/1/ic-MarketforLemons.pdf.
- Brasil. Conselho da Justiça Federal. (2006, 27 de outubro). *Enunciado 361*. Recuperado em 3 de junho, 2020, de <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/472>.
- Brasil. Superior Tribunal de Justiça. (2009, 12 de junho). *Recurso Especial 972.436/BA*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Recuperado em 30 de setembro, 2020, de https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=4883405&num_registro=200701798677&data=20090612&tipo=5&formato=PDF.
- Chueiri, R. C. (2014). *Adimplemento substancial: análise crítica de parâmetros para aplicação no direito brasileiro*. Dissertação de mestrado. Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade Federal de Pernambuco. Recuperado em 4 de outubro, 2020, de https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/15668/1/RODRIGO%20CHUEIRI%20-%20DISSERTA%C3%87%C3%83O%20-%20ADIMPLENTO%20SUBSTANCIAL_%20AN%C3%81LISE%20CR%C3%8dTICA%20DE%20PAR%C3%82METROS%20PARA%20APLICA%C3%87%C3%83O%20NO%20DIREITO%20BRASILEIRO%20%282%29.pdf.
- Fernandes, W. (2012). O processo de formação do contrato. In W. Fernandes. *Fundamentos e princípios dos contratos empresariais*. (2a ed.). (pp. 223-279). (Vol. 1). São Paulo: Saraiva.
- Gico Junior, I. (2014). Direito e economia no Brasil. In L. B. Timm (Org.), *Introdução ao direito e economia*. (2a ed.). (pp. 1-33). São Paulo: Atlas.
- Gonçalves, C. R. (2017). *Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais* (versão eletrônica). (14a ed). São Paulo: Saraiva.
- Lopez, T. A. (2012). Princípios contratuais. In W. Fernandes (Org.), *Fundamentos e princípios dos contratos empresariais*. (2a ed.). (pp. 21-92). (Vol. 1). São Paulo: Saraiva.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2012, 25 de setembro). *Apelação Cível 897198-6*. Relator: Marco Antônio Massaneiro. Recuperado em 6 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11344148/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-897198-6>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2013, 27 de novembro). *Apelação Cível 1093958-1*. Relator: João Domingos Küster Puppi. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11569494/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1093958-1#>.

- Paraná. Tribunal de Justiça. (2016, 11 de março). *Apelação Cível 1349530-8*. Relator: Roberto Portugal Bacellar. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12103490/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1349530-8#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2016, 26 de abril). *Embargos Infringentes 1163611-6/01*. Relator: Luiz Antônio Barry. Recuperado em 8 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12134980/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1163611-6/01>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2016, 26 de outubro). *Apelação Cível 1485640-7*. Relator: Luis Espíndola. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12251614/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1485640-7#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2016, 4 de abril). *Apelação Cível 1397636-2*. Relator: Vitor Roberto Silva. Recuperado em 6 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12121702/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1397636-2>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 1 de junho). *Apelação Cível 1623806-3*. Relator: Fábio Haick Dalla Vecchia. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12358734/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1623806-3#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 18 de julho). *Apelação Cível 1585134-6*. Relator: Ruy Muggiati. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12387266/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1585134-6#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 2 de junho). *Apelação Cível 1604876-3*. Relator: Luis Espíndola. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12359816/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1604876-3#integra_12359816.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 23 de fevereiro). *Apelação Cível 1477712-3*. Relator: Luis Espíndola. Recuperado em 4 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12298459/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1477712-3>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 26 de junho). *Apelação Cível 1637165-6*. Relator: Lauri Caetano da Silva. Recuperado em 8 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12372070/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1637165-6>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 6 de março). *Apelação Cível 1543304-8*. Relator: Vitor Roberto Silva. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12304440/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1543304-8#>.

- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 8 de junho). *Apelação Cível 1591290-6*. Relator: Luis Espíndola. Recuperado em 4 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12363581/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1591290-6>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2017, 9 de junho). *Apelação Cível 1623804-9*. Relator: Fernando Paulino da Silva Wolff Filho. Recuperado em 1 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12364006/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1623804-9>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2018, 19 de julho). *Apelação Cível 0010225-28.2010.8.16.0028*. Relator: Luiz Antônio Barry. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000006100341/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0010225-28.2010.8.16.0028#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2018, 23 de janeiro). *Apelação Cível 1631797-4*. Relator: Anderson Ricardo Fogaça. Recuperado em 4 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12478823/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1631797-4>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2018, 28 de setembro). *Apelação Cível 1638573-2*. Relator: Antonio Domingos Ramina Junior. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12547481/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1638573-2#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2018, 3 de agosto). *Apelação Cível 0001280-71.2016.8.16.0180*. Relator: Marcelo Gobbo Dalla Dea. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000006211611/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0001280-71.2016.8.16.0180#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2018, 6 de junho). *Apelação Cível 1693844-4*. Relator: D'Artagnan Serpa Sá. Recuperado em 3 de outubro, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12526587/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1693844-4#>.
- Paraná. Tribunal de Justiça. (2018, 7 de março). *Apelação Cível 1723705-3*. Relator: Espedito Reis do Amaral. Recuperado em 8 de junho, 2020, de <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/12497553/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-1723705-3>.
- Pereira, C. M. S. (2001). *Lesão nos contratos*. (6a ed.). Rio de Janeiro: Forense.
- Rizzardo, A. (1998). *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: lei 6.766/79*. (5a ed.). São Paulo: Revista dos Tribunais.
- Schreiber, A. (2007). A boa-fé objetiva e o adimplemento substancial. In G. M. F. N. Hironaka & F. Tartuce (Coords.), *Direito contratual: temas atuais*. (pp. 125-146). (Vol. 1). São Paulo: Método.

Tinoco, G., & Giambiagi, F. (2018). *Perspectivas DEPEC 2018: o crescimento da economia brasileira 2018-2023*. Recuperado em 22 de junho, 2019, de https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/14760/1/Perspectivas%202018-2023_P.pdf.

Villas Bôas, B. (2018, 10 maio). Estudos apontam que até 900 mil pessoas deixaram classes A e B. *Valor Econômico*, Rio de Janeiro. Recuperado em 6 de junho, 2019, de <https://www.valor.com.br/brasil/5515501/estudos-apontam-que-ate-900-mil-pessoas-deixaram-classes-e-b>.

ANEXO A

Tabela 1

Relação de Aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial aos Julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Número	Número Processo	Aplicação Teoria	Pagamento
1	0005215-02.2012.8.16.0038	NÃO	0,45
2	1710068-0	NÃO	Aproximadamente 25%
3	0000886-89.2017.8.16.0128	SIM	Mais de 94%
4	0010210-59.2010.8.16.0028	NÃO	24 de 144 parcelas
5	1682301-7	NÃO	Menos de 30%
6	1713102-9	NÃO	Menos de 30%
7	0011581-69.2015.8.16.0194	NÃO	44257
8	0002750-23.2016.8.16.0024	SIM	0,88
9	0006487-46.2012.8.16.0033	NÃO	0,43
10	1638573-2	NÃO	Aproximadamente 60%
11	1655915-4	NÃO	Não consta
12	0001345-46.2012.8.16.0038	NÃO	Não consta

13	0006098-41.2015.8.16.0038	NÃO	Não consta
14	0001280-71.2016.8.16.0180	NÃO	Mais de 50%
15	0009031-90.2010.8.16.0028	NÃO	Aproximadamente 20%
16	0010225-28.2010.8.16.0028	NÃO	0,5
17	0004030-04.2016.8.16.0194	NÃO	Não consta
18	0038804-96.2012.8.16.0001	NÃO	Aproximadamente 12%
19	0070331-37.2010.8.16.0001	NÃO	Não consta
20	1654835-7	NÃO	Não consta
21	0051914-02.2011.8.16.0001	NÃO	0,09
22	1185638-1	NÃO	Não consta
23	1693844-4	SIM	Aproximadamente 90%
24	0070307-09.2010.8.16.0001	NÃO	67 de 84 prestações
25	1688402-3	NÃO	Não consta
26	1665939-7	NÃO	0,2
27	0011302-84.2011.8.16.0045	NÃO	0,45
28	1605294-5	NÃO	Não consta
29	0063777-18.2012.8.16.0001	NÃO	0,24
30	1723705-3	NÃO	Mais de 95%
31	1424125-3	NÃO	0,12
32	1631797-4	NÃO	0,68

33	0010227-95.2010.8.16.0028	NÃO	0,33
34	1724072-3	NÃO	Não consta
35	1709460-7	NÃO	Menos de 2,77%
36	1651382-9	NÃO	0,13
37	1538815-3	NÃO	Não consta
38	1680314-6	NÃO	31 de 80 parcelas
39	1665954-4	NÃO	0,22
40	1692829-3	NÃO	0,4
41	1585134-6	SIM	Mais de 90%
42	1592961-4	NÃO	Aproximadamente 36%
43	1597615-7	NÃO	0,48
44	1637165-6	NÃO	Não consta
45	1591290-6	NÃO	0,7
46	1623804-9	SIM	Não consta
47	1612569-8	NÃO	Menos de 10%
48	1604876-3	NÃO	0,65
49	1623806-3	NÃO	Aproximadamente 60%
50	1577584-1	NÃO	40 de 144 parcelas
51	1567537-9	NÃO	44 de 144 parcelas
52	1607174-6	NÃO	54 de 125 parcelas

53	1604281-4	NÃO	Não consta
54	1569732-2	NÃO	17 de 144 parcelas
55	1593695-9	NÃO	Não consta
56	1146520-6	NÃO	143 de 180 parcelas
57	1577159-8	NÃO	Aproximadamente 9%
58	1608822-1	NÃO	Não consta
59	1451064-2	NÃO	Não consta
60	1588329-7	SIM	36 de 48 parcelas
61	1248875-6	NÃO	Não consta
62	1543304-8	NÃO	0,43
63	1477712-3	NÃO	44257
64	1590258-4	NÃO	0,2
65	1484771-3	NÃO	Não consta
66	1343038-5	NÃO	Não consta
67	1556901-2	NAO	Menos de 2/3
68	1553473-1	NÃO	Não consta
69	1497474-4	NÃO	Não consta
70	1504254-5	NÃO	Não consta
71	1485640-7	NÃO	0,65
72	1537719-2	NÃO	Menos da metade

73	1386781-5	NÃO	Menos de 25%
74	1380869-0	NÃO	Não consta
75	1406116-6	NÃO	Não consta
76	1503488-7	NÃO	33 de 144 parcelas
77	1529695-2	NÃO	Menos de 20%
78	1505858-7	NÃO	Não consta
79	1466639-2	NÃO	Menos de 50%
80	1424125-3	NÃO	0,12
81	1163611-6/01	SIM	0,72
82	1397636-2	NÃO	0,78
83	1394620-2	NÃO	Não consta
84	1329290-3	NÃO	8 de 144 parcelas
85	1349530-8	SIM	Mais de 85%
86	1496981-0	NÃO	Não consta
87	1354489-9	NÃO	38 de 144 parcelas
88	1244111-1/01	SIM	Aproximadamente 80%
89	1243723-7	NÃO	Não consta
90	1163611-6	SIM	0,72
91	1207404-1	NÃO	Não consta
92	1321288-1	NÃO	Não consta

93	1256319-8	NÃO	Menos da metade
94	1278306-5	NÃO	Menos da metade
95	1221523-3	NÃO	Não consta
96	1211759-0	NÃO	0,28
97	1253428-0	NÃO	Não consta
98	1253414-6	NÃO	Não consta
99	1209920-8	NÃO	Menos da metade
100	1244111-1	SIM	0,8
101	1185809-0/01	NÃO	Menos da metade
102	1204493-6	NÃO	Não consta
103	1225154-4	NÃO	Não consta
104	1220721-5	NÃO	Não consta
105	1268552-4	SIM	0,8
106	1216634-8	NÃO	Não consta
107	1064520-2	NÃO	0,4
108	1183246-5	NÃO	8 de 240 parcelas
109	1082900-8	NÃO	0,98
110	1118824-8	NÃO	Não consta
111	1185809-0	NÃO	Menos da metade
112	1092996-7	SIM	0,8

113	1082679-8	NÃO	Menos da metade
114	1093958-1	SIM	155 de 180 parcelas
115	921143-8	NÃO	Não consta
116	984388-7	SIM	Não consta
117	897198-6	SIM	0,6
118	905527-4	SIM	0,97
119	774936-6/01	NÃO	0,56
120	539780-8	NÃO	Não consta
121	523214-2	NÃO	Não consta

Fonte: Elaborada pelas autoras.

Juliana Kiyosen Nakayama: Doutora em Estudos da Linguagem pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). Mestre em Direito Negocial pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). Especialista em Educação à Distância pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC). Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). Advogada e professora da Universidade Estadual de Londrina (UEL).

Daniela Rodrigues Bernardelli: Especialista em Direito Empresarial pela Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (FGV). Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina (UEL).

Data de submissão: 19/06/2020

Data de aprovação: 13/10/2020