

PROJETO DE LEI Nº , DE
(Do Sr. Bosco Saraiva)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, de forma a dispor sobre adimplemento substancial de dívidas, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, de forma a dispor sobre adimplemento substancial de dívidas, e dá outras providências.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passam a vigorar acrescido do seguinte art. 1.363-A:

“Art. 1.363-A. Considera-se adimplemento substancial o pagamento superior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor da dívida.”

Art. 3º O art. 1.364 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.364. Salvo na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A, vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, não antes de decorridos noventa dias do inadimplemento, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Parágrafo único. Na hipótese de adimplemento substancial, o devedor permanecerá na posse direta da coisa, continuando o devedor obrigado pela dívida restante.” (NR)

Art. 4º O art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. Salvo na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de sessenta dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 1º-A. Na hipótese de adimplemento substancial, o devedor permanecerá na posse direta da coisa, continuando o devedor obrigado pelo restante da dívida.

.....” (NR)

Art. 5º O art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá, salvo na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, vender, não antes de decorridos noventa dias do inadimplemento ou mora, a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.

.....

§ 3º-A. Na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o devedor permanecerá na posse direta da coisa, continuando o devedor obrigado pela dívida restante.”

.....” (NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Este é um projeto de grande relevância para a sociedade brasileira, uma vez que propiciará maior segurança e previsibilidade nas operações de alienação fiduciária em garantia e nas operações crédito com oferecimento de garantia real, uma vez que incorpora em nossa legislação o conceito já amplamente empregado na doutrina e na jurisprudência sobre adimplemento substancial de dívidas.

De acordo com o Enunciado 361 da 4ª Jornada de Direito Civil¹, *“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”*.

Trata-se de entendimento que busca trazer maior segurança jurídica às relações contratuais nas hipóteses em que parte significativa do contrato já foi cumprido.

Há que se esclarecer que a doutrina do adimplemento substancial não significa que o devedor estará desobrigado do adimplemento da dívida em sua totalidade, mas tão somente que, quando existir o adimplemento substancial, o devedor manterá a posse do bem objeto da alienação fiduciária em garantia. Ocorre que, em regra, na alienação fiduciária o credor obtém, no caso de qualquer inadimplemento, a posse direta do bem para sua subsequente venda em procedimento extrajudicial que transcorre de forma extremamente

¹ Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej>>. Acesso em: set.2019.

célere, o que poderá acarretar grande prejuízos ao devedor ainda que quase a totalidade da dívida já tenha sido paga.

Em que pese o largo reconhecimento à doutrina do adimplemento substancial, a ausência de sua previsão expressa em nosso ordenamento jurídico acarreta insegurança quanto aos parâmetros que serão empregados pelo juízo competente nas lides que versarem sobre o tema.

A esse respeito, alguns parâmetros são oferecidos pelo poder Judiciário a respeito. Assim, em decisão à Apelação Cível nº 70066490087/TJ-RS, julgada em 08/out/2015, a ementa destaca que, *“provado nos autos que o réu já realizou o pagamento do equivalente a 82% do valor do bem por ele adquirido, caracterizado está o adimplemento substancial do contrato (...) O fato de estar sendo reconhecido o adimplemento substancial do contrato, não significa que o devedor esteja sendo liberado do pagamento do saldo devedor, pois o credor poderá ajuizar os valores que entende devidos (...)”*.

Por sua vez, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça – STJ, no REsp 1.581.505/SC aponta que não apenas critérios quantitativos relativos ao inadimplemento, mas também aspectos qualitativos – como o esforço e a diligência do devedor em adimplir integralmente; o grau de satisfação do interesse do credor; a existência de outros remédios capazes de atender ao interesse do credor com efeitos menos gravosos ao devedor; a ponderação entre a utilidade da extinção da relação jurídica obrigacional e o prejuízo que adviria para o devedor e para terceiros a partir da resolução, dentre diversos outros aspectos².

Não obstante, essa decisão também reconhece que o adimplemento mínimo é também um dos principais aspectos para a aferição do adimplemento substancial, de maneira que, ao mesmo tempo em que no caso em questão o adimplemento de cerca de 70% da dívida não foi considerado substancial, foram apresentados diversos critérios que anteriormente haviam sido adotados para, nos respectivos casos, recepcionar a tese do adimplemento substancial:²

² Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jun-18/direito-civil-atual-stj-avanca-delimitacao-adimplemento-substancial-parte>. Acesso em: set.2019.

- atraso na última parcela (REsp 76.362/MT);
- inadimplemento de 2 parcelas (REsp 912.697/GO);
- inadimplemento de valores correspondentes a 20% do valor total do bem (REsp 469.577/SC);
- inadimplemento de 10% do valor total do bem (AgRg no AgREsp 155.885/MS); e
- inadimplemento de 5 parcelas de um total de 36, correspondendo a 14% do total devido (REsp 1.051.270/RS).

Nesse contexto, consideramos que é de crucial importância que esta Casa Legislativa apresente parâmetros objetivos que permitam a identificação do adimplemento substancial. Nesse sentido, em face dos parâmetros apresentados pelo judiciário, consideramos razoável e necessário estipular que o adimplemento de 75% por cento da dívida permita a caracterização de adimplemento substancial.

Há que se ressaltar que essa diretriz não significa, em hipótese alguma, que a parte residual da dívida não possa ser adimplida ou mesmo executada pelo credor, mas tão somente que o devedor permanecerá na posse do bem alienado fiduciariamente.

Ademais, consideramos importante estipular que, nos casos em que não estiver caracterizado o adimplemento substancial, o bem alienado fiduciariamente não poderá ser vendido antes de decorridos 90 dias, de forma a possibilitar ao devedor o adimplemento da dívida, de maneira a evitar os prejuízos – que podem ser expressivos – da rápida venda do bem por valor reduzido para o levantamento, a qualquer custo, de recursos para a quitação do montante devido.

Desta forma, certos da substancial importância da presente matéria para a remoção da insegurança jurídica ainda existente em nosso ordenamento quanto à caracterização do adimplemento substancial, contamos com o apoio dos nobres pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputado BOSCO SARAIVA
SOLIDARIEDADE/AM