**Roteiro de apresentação – Análise Econômica dos Direitos Reais**

**DCV5956 - Questões Atuais de Direito Imobiliário (USP)**

**Senhor Professor José Fernando Simão**

Leonardo Maciel Benedete

A) A suposta tensão entre a análise econômica do direito e a dogmática civilista

* Dogmática civilista x dogmática economicista.
* Flávio Tartuce e Menezes Cordeiro.
* AED positiva com críticas à dogmática civilista.
* AED generalista para escapar da discussão jurídica: “não é eficiente, traz consequências”.
* Objetos da Ciência Econômica.
* AED ou D&E.
* Ensino jurídico e a análise econômica.
* Conceito de propriedade e de Contrato na teoria econômica.
* Mercado, contrato, integralização vertical e firma.
* Teoria dos sistemas e o subsistema de direito civil.
* Espaços econômicos nos direitos reais no Código Civil brasileiro de 2002.
* AED como aliada e o intervencionismo no direito privado.

B) A utilidade da ciência econômica para a ciência jurídica brasileira

* Análise econômica positiva e normativa
  + Diferentes prismas de análise: positiva, normativa. Sistema x caso concreto.
  + Complementariedade e orientação para políticas público-legislativas, contratos e decisões.
  + Guido Clabresi e a sua visão da Catedral: *inalienability* (interesse social), liability (alto custo de transação) e *property rules* (baixo custo de transação).
  + Coase and The Cattle.
* Coase e os custos de transação:
  + Conceito de custos de transação.
  + Teorema de Coase: ausência de custos de transação e direitos de propriedade bem definidos, a distribuição inicial de direitos não importa.
  + Teoria da firma.
  + Custos de transação positivos.
  + Externalidades negativas e a função social da propriedade e dos contratos.
* Eficienticismo posneriano:
  + Conceitos de eficiência (alocativa).
  + Melhorias de eficiência paretiana.
  + Melhorias de eficiência Kaldor-Hicks.
  + Economia Neoclássica: racionalidade perfeita e simetria de informações.
  + Ronald Coase, discurso de ganhador do Prêmio Nobel de Economia e o mundo dos custos de transação positivos.
  + Miscigenação das teorias econômicas e a utilização de conceitos isolados.
  + Objeto da Economia a partir de cada escola.
* Caminhos complementares:
  + Teoria dos jogos.
  + Teoria dos incentivos.
  + Seleção adversa.
  + Contratos incompletos.
  + Nova Economia Institucional.
  + Psicologia comportamental.
  + Racionalidade satisfatória e a falácia da morte da vontade.

C) AED dos direitos reais: algumas intersecções possíveis.

* Propriedade: grande base do sistema de trocas. C.C.V. (circularização da propriedade).
* Art. 421-A, LLE.
* Revisão contratual de contratos de locação: choque simétrico.
* Art. 317, CC/02 (art. 421-A, LLE), possibilidade da revisão contractual e cláusula *rebus sic stantibus*.
* Revisão contratual, matriz de risco e contrato de soja verde (enunciado 366, 4ª jornada).
* Revisão CDC.
* Capitalismo humanista (Moura Ribeiro).
* Resolução por onerosidade excessiva e extrema vantagem: *ratio* econômica, condições subjetivas do devedor e a pandemia.
* Garantia na incorporação imobiliária e a doutrina das experience e creedence goods.
* Trust e incentivos ao comportamento oportunista.
* Airbnb, uber e mecanismos *enforcement* indiretos privado (rating).
* Sharing economy, mudanças culturais/sociais e os influxos extra e intra sistemáticos.
* Se a lei obrigasse o modelo menos eficiente? Deadeweight loss e fuga para o não direito (cripto, mercado virtual x regulação de propaganda).
* Responsabilidade civil, suposto argumento econômico, tutela da confiança e melhor argumento econômico.
* *Rentseeking* e a Interpretação do condomínio especial na lei do SERP – 1 ou 2 registros?
* Decisões judiciais, consequencialismo da LINDB e AED (boomerang, spillover e outros): índices, alugueres, vínculos e afins.
* Imperativo categórico Kantiano x consequencialismo de Stuart Mill: mercado de bebês?
* Função social da propriedade e do contrato.
* Litigância oportunista (Via Varejo), os conflitos de agência e design de contratos.
* Contratos imobiliários de consumo, contratos eletrônicos e o direito à informação.
* Tabelamento de preços de alugueres, efeito Peltzman, seleção adversa e contradição sistemática.
* Contratos de corretagem (cola), conflitos de agência, associação, reconhecimento de vínculo (RCLs André Mendonça e Alexandre de Moraes) e estratégia dominante.
* Ação declaratória de validade do negócio jurídico.
* Design de contratos, pagamento de corretagem e teoria dos incentivos (panfleteiro).
* Imputação de risco mal avaliado ao corretor, *creedence goods*, reputação, incentivos e teoria dos jogos.
* CRECI, risco moral, licenciamento e teorias do interesse público regulatório.
* Direito de laje e os custos de transação.
* Regime de propriedade francês e a realidade brasileira: sistema registral BR, crítica desarrazoada e AED Normativa.
* O contrato de compromisso – solução economicamente eficiente.
* Necessidade de certidão, cultura e Coase and Cattle.
* Boa-fé, dever de renegociar, acesso à justiça e a tragédia dos comuns.
* LEI do SERP quando altera o art. 32 promove eficiência Kaldor-Hicks. Incorporador somente poderá – saiu verbo negociar, entrou – alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação.
* Art. 32, alíneas “i” e “j” e o condomínio ad início: reduz a assimetria de informação inicial, mas a incorporadora ainda tem muito poder para guinar o condomínio, pode gerar efeito perverso de má escolha do consumidor.
* Psicologia comportamental, arquitetura da escolha e normas (Thaler).
* Anticrese legal, evolução sistêmica e *ratio* econômica.
* A “função social” do direito na visão sistêmica de Talcott Parsons, conceito parsoniado de relação entre os subsistemas e o sistema comunidade societária cuja função é a articulação de um sistema de normas com uma organização coletiva que tenha unidade e coesão, mas que não é capaz de criar ou alterar os valores sociais, decorrentes do sistema cultural e definidos como metas pelo sistema político.
* Papel do direito na formação da cultura.
* Natureza econômica dos tribunais.
* Paula Forgiono, a teoria geral dos contratos empresariais e a internalização de argumentos econômicos.
* Inadimplemento eficiente do contrato.
* N.J. Imobiliários de consumo, proteção ao consumidor e AED.
* Valores sistemáticos, lei do superendividamento e mínimo existencial (=/= FGTS).
* Teoria finalista mitigada, incerteza na densificação e os custos de transação.
* Disponibilidade de garantia e direito do consumidor (Calabresi).
* Intervenção nas cláusulas penais: art. 412 e 413, CC/02 (+ LINDB – Análise consequencialista para as partes e para terceiros).
* Disponibilidade do 413 em contratos paritários?

D) Psicologia comportamental, neuroeconomia e a “morte da vontade” ou do contrato:

* Sistema 1 x sistema 2 (tipo ideal weberiano).
* Heurísticas, vieses e ruídos.
* Neuromarketing.
* Exemplo da grelina.
* Vício de formação?
* Racionalidade satisfatória.

E) Ferramental econométrico e teste de hipóteses dogmáticas.

* Densificação de princípios e cláusulas gerais (normas com conteúdo lexical vago).
* Direito à informação.
* Interpretação de contratos.
* Framing contract law (Goldenberg 2006): caso Bloor v. Falstaff.
* Prova estatística.

F) Considerações finais

* Tudo que objeto do direito podemos estudar sob uma perspectiva econômica.
* Quando devemos fazê-lo?
* Multidisciplinariedade e valores sistêmicos.
* Art. 113, §1º, V, LLE: interpretação dos contratos e racionalidade econômica.
* Função típica do N.J. (criatividade do homem, depois, internalizada pelo direito).
* Gramática subjacente de circularização de propriedade do CC/02 (Rodrigo Xavier Leonardo) – equilíbrio entre eficiência da circularização de riquezas e a segurança jurídica.
* Ausência de uma sistematização doutrinária (Pianovski).
* Ler o Direito e o que está por trás do Direito (Simão).
* STF e a crescente de argumentos econômicos: Guilherme Coan.
* Sistematização dos espaços econômicos do Código Civil brasileiro de 2002.
* AED pode ser usada para visão crítica ou propositiva do direito, mas, para densificar o direito, apenas se compuser sistematicamente a norma e, ainda, para afastar determinado argumento dogmático civilista, apenas em hipóteses de reponderações intrassistemáticas ou de aberturas extrassistemáticas através de cláusulas de abertura como a da boa-fé.
* Mais do que a teoria subjacente: ferramental empírico de testes de hipóteses.

Principais referências bibliográficas utilizadas:

Doutrina jurídica e sociológica:

ALVIM, Arruda. A função social dos contratos no novo Código Civil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 92, n. 815, pp. 11-31, set.2003.

ATIYAH, Patrick. ***The Rise and Fall of Freedom of Contract***. Clarendon Press: Oxford, 1979.

BARROSO, Luís Roberto. A Ordem Econômica Constitucional e os Limites à Atuação Estatal no Controle de Preços. **Revista de Direito Administrativo**, Rio de Janeiro, v. 226, p. 187-212, out. 2001.

BUNAZAR, Maurício. **A Invalidade do Negócio Jurídico**. 3ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

CANARIS, Claus-Wilhelm. **Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito.** Trad. A. Menezes Cordeiro. 6. ed. Lisboa: Calouste Gulbekian, 2019.

CORDEIRO, António Barreto Menezes. **Direito Inglês dos Contratos** I: Formação, conteúdo, vícios. Lisboa: AAFDL Editora, 2017.

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes**. Da boa fé no direito civil**: teses de doutoramento. Coimbra: Almedina, 1953.

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes. **Tratado de Direito Civil I**. 4. ed., Coimbra: Almedina, 2012.

CORDEIRO, António Menezes. *Direitos reais*. Reimpressão da edição de 1979. Lisboa: Lex, 1993.

COUTO E SILVA, Clóvis do. A teoria da base do negócio jurídico no direito brasileiro. **Revista dos Tribunais**, v. 655, p. 10, maio 1990.

COUTO E SILVA, Clóvis do. **O princípio da boa-fé no direito brasileiro e português:** estudos de direito civil brasileiro e português. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

FACHIN, Luiz Edson. Responsabilidade por dano de cumprimento diante do desaproveitamento da função social do contrato, pp. 316-317. In: **Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao professor Rui Geraldo Camargo Viana**. Rosa Maria de Andrade Nery e Rogério Donnini (coord.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

FORGIONI, Paula A. **Contratos empresariais**: teoria geral e aplicação. 7ª ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

FRADERA. Vera Maria Jacob de. **A quebra positiva do contrato**. Ajuris, v. 44, 1988.

GICO JÚNIOR, Ivo. Morte e ressureição da Hermenêutica. **Direito Público**. Porto Alegre, ano 5, n.19, p. 216-217, jan./fev. 2008. Disponível em < https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/direitopublico/article/view/1287 >.

GILMORE, Grant. ***The death of contract****. Edited and with a foreword by Ronald K. L. Collins*. The Ohio State University Press. Columbus, 1969.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Função social do contrato**: os novos princípios contratuais. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GOMEZ, Orlando. **Contratos**. 26ª Ed. rev. atual. e aum. a partir do código civil de 2002. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. SIMÃO, José Fernando. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017

KANT, Imannuel. **Crítica da Razão Pura**. Tradução: J. Rodrigues de Merege. Ed.: Acropolis. Versão para eBook. Disponível em: https://www.marxists.org/portugues/kant/1781/mes/pura.pdf.

KANT, Imannuel. **Prolegômenos**. Tradução: Tânia Maria Bernkopf. Col. Os Pensadores. São Paulo: Abril Cultural, 1974.

LAMEGO, José. **Elementos de metodologia jurídica**. Coimbra: Almedina, 2016.

LARENZ, Karl. **Metodologia da Ciência do Direito**. Trad: José Lamego. 6. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2012.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direitos Reais*. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2015.

LUHMANN, Niklas. ***Sistema jurídico y dogmática jurídica***. Trad: Luis A. Sierra Cárdenas. Argentina: Ediciones Olejnik, 2018.

MACHADO, Rafael Bicca. A “função social” do direito na visão sistêmica de Talcott Parsons. TIMM, Luciano Benetti; MACHADO, Rafael Bicca (coord.). **Função Social do Direito**. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MARTINS-COSTA, Judith. Os campos normativos da boa-fé objetiva: as três perspectivas do Direito Privado brasileiro. **Revista Forense**, v. 382, p. 128-129, nov./dez. 2005.

PARSONS, Talcott. **O sistema das sociedades modernas**. Trad.: Dante Moreira Leite. São Paulo: Pioneira, 1974.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 3ª ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora da Revista dos Tribunais, 2014.

REI, Maria Raquel Aleixo Antunes. **Da interpretação da declaração negocial no Direito Civil Português** (tese de doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Lisboa, 2010.

SCHREIBER, Anderson. O novo direito real de laje. **Jornal Carta Forense**, 03 abr. 2017.

SHAVELL, ***Foundations of economic analysis of law***. Cambridge: Harvard University Press, 2004.

TEPEDINO, Gustavo; CAVALCANTI, Laís. Notas sobre as alterações promovidas pela Lei nº 13.874/2019 nos artigos 50, 113 e 421 do Código Civil. *In:* **Lei da Liberdade Econômica e seus impactos no direito brasileiro**. SALOMÃO, Luis Felipe; CUEVA, Ricardo Villas Bôas; FRAZÃO, Ana (coord.). 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 497.

THAMAY, Rennan; JUNIOR, Vanderlei Garcia; QUEIROZ, Paulo Victor Oliveira; e SILVA, Giselly Prado. **A Função Social do contrato**: atualizado de acordo com a lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874/2019) e o regime jurídico emergencial de direito privado (Lei nº 14.010/2020). 1. ed. São Paulo: Almedina, 2021.

TIMM, Luciano Benetti. Função Social do Direito Contratual no Código Civil Brasileiro: Justiça Distributitva Vs. Eficiência Econômica. **Revista do Instituto do Direito Brasileiro** Ano 1 (2012), nº 6, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, pp. 3733-3789.

TIMM, Luciano Benetti; MACHADO, Rafael Bicca. Direito, mercado e função social. TIMM, Luciano Benetti; MACHADO, Rafael Bicca (coord.). **Função Social do Direito**. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

VARELA. João de Matos Antunes. **Das obrigações em geral**. v. 2, 7. ed. Coimbra: Almedina, 1999.

Doutrina econômica e de AED:

AKERLOF, George A. The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, v. 84, n. 3, Agosto, 1970, pp. 488-500. Disponível em: < https://doi.org/10.2307/1879431 >.

**Análise Econômica do Direito**: principais autores e estudos de casos. Vinícius Klein, Sabrina Maria Fadel Becue (Organizadores). Curitiba: CRV, 2019.

ARAÚJO, Fernando. A era das neurociências: 1- neuromarketing, objecto e método. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Ano 6 (2020), n. 5, pp. 981-1053.

ARAÚJO, Fernando. **A Tragédia dos Baldios e dos Anti-baldios**: o Problema Económico do Nível óptimo de Apropriação. Coimbra: Almedina, 2008.

ARAÚJO, Fernando. ARAÚJO, Fernando. **Teoria Económica do Contrato**. Lisboa: Almedina, 2007.

ARAÚJO, Fernando. **Introdução à Economia**. Coimbra: Almedina. 3. ed. 2005.

CALABRESI, Guido; MELAMED, Douglas. Property Rules, Liability Rules and Inalienability: One View of the Cathedral. **Harvard Law Review**, v. 85, s. 6, 1972, pp. 1094-1096

COASE, R. H. The nature of the firm. **Economic**, n. 4, p. 386-405, 1937.

COASE, Ronald H. The problem of social cost. **The Journal of Law and Economics**. v. 3, p.1-44, out. 1960.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. ***Law & Economics***. 6. ed. Ebook edition. Pearson Education, Inc., 2012.

CRUM, Alia J.; CORBIN, William R.; BROWNELL, Kelly D.; SALOVEY, Peter. **Mind Over Milkshakes**: Mindset, Not Just Nutrients, Determine Ghrelin Response. Health Psychology, v. 30, n. 4, pp. 424-429. DOI: <https://doi.org/10.1037/a0023467>.

ELLICKSON, Robert C. Of Coase and Cattle: Dispute Resolution Among Neighbors in Shasta County. **Stanford Law Review**, v. 38, 1986, pp. 623-687.

GICO JÚNIOR, Ivo Teixeira. A natureza econômica do Direito e dos Tribunais. In: **Análise econômica do direito**: temas contemporâneos. YEUNG, Luciana (org.). São Paulo: Actual, 2020, p.193 e ss.

GICO JUNIOR, Ivo Teixeira. Bem-Estar Social e o Conceito de Eficiência. **Revista Brasileira de Direito**, Passo Fundo, v. 16, n. 2, p. 1-43, nov. 2020. ISSN 2238-0604. DOI: https://doi.org/10.18256/2238-0604.2020.v16i2.3581. Acesso em 10.09.2022.

GREENE, Joshua D. **Moral Tribes**: Emotion, Reason and the Gap Between Us and Them. New York: Penguin Books, 2013.

GREENE, Joshua D.; INDIA, Morrison. Introduction. In: GREENE, Joshua D.; INDIA, Morrison (Coords.). **Positive Neuroscience**. Oxford: Oxford University, 2016.

HARDIN, Garret. The Tragedy of the Commons. **Science**. Vol. 162, dezembro, 1968.

JENSEN, Michael C. MECKLING, William H. Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. **Journal of Financial Economics**, v. 3, n. 4, 1976, pp. 305-360.

JEVONS, William Stanley. **A teoria da economia política**. Cláudia Laversveiler de Morais (Trad.). São Paulo: Nova Cultura, 1996.

KAHNEMAN, Daniel. **Pensar, Depressa e Devagar**. Trad: Pedro Vidal (João Quina Edições). 10. Ed. Porto: Bertrand Editora, 2019.

KAHNEMAN, Daniel; SISBONY, Oliver; SUNSTEIN, Cass R. **Noise**: A flaw in Human judgment. New York: Little Brown Spark, 2021.

KAPLOW, Louis; SHAVELL, Steven. **Economics Analysis of law**. Harvard Law School. Handbook of Public Economics, Volume 3, Edited by A.J Auerbach and M. Feldstein. Elsevier Science B. V., 2002.

KLEIN, Vinícius. **A economia dos contratos**: uma teoria microeconômica. 1ª Ed. Curitiba: CRV, 2015, p. 156

LAFFONT, Jean-Jacques; MARTIMORT, David. **The theory of incentives I**: The principal-agent model. Princeton: Princeton University Press, 2002.

NELSON, Phillip. Information and Consumer Behavior. **Journal of Political Economy**, v. 78, n. 2, mar-abr., 1970, pp. 311-329.

NORTH, Douglass C. **Institutions, Institutional change and economic performance**. Nova York: Cambridge University Press, 1990.

PARETO, Vilfred. **Manual de Economia Política**. São Paulo: Nova Cultura, 1996.

PELTZMAN, Sam. The effects of automobile safety regulation. **Journal of Political Economy**, v. 83, s. 4, pp. 677-725. DOI: <http://dx.doi.org/10.1086/260352>.

PELTZMAN, Sam. Toward a more general theory of regulation. **The Journal of Law & Economics**, aug. 1976, v. 19, n. 2, Conference on the Economics of Politics and Regulation, aug., 1976, pp. 211-240.

POLINSKY, A. Mitchell; RUBINFELD, Daniel L. Aligning the Interests of Lawyers and Clients. **American Law and Economics Review**, v. 5, n. 1 (verão, 2003), pp. 165-188. Disponível em: < http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.281628 >.

SCHUMPETER, Joseph A. **History of Economic Analysis**: with a new introduction by Mark Perlman. Elizabeth Boody Schumpeter (ed.). Oxfordshire: Taylor & Francis ltd, 1987.

SHAPIRO, Carl. Investment, Moral Hazard, and Occupational Licensing. **The Review of Economic Studies**, v. 53, n. 5, out., 1986, pp. 843-862.

SIMON, Herbert A. **Models of Man, Social and Rational**: mathematical Essays on Rational Human Behavior in a Social Setting. New York: John Wiley and Sons, 1957.

SULLIVAN, William M. **Educating lawyers**: preparation for the profession of law. William M. Sullivan et. al. São Francisco: Jossey-Bass, 2007

THALER, Richard H.; SUNSTEIN, Cass R. **Nudge**: Um pequeno empurrão. Como decidir melhor em questões de saúde, riqueza e felicidade. Alfragide: Lua de Papel. 2. ed., 2018

TRUBEK, David M. **Reforming Legal Education in Brazil**: From the CEPED Experiment to the Law Schools at the Getulio Vargas Foundation. University of Wisconsin Legal Studies research paper no. 1180, 2011.

WILLIAMSON, Oliver E. **The Mechanisms of Governance**. New York: Oxford University Press, 1996, p. 378.

WILLIAMSON, Oliver E. Transaction Cost Economics: How It works; Where It is Headed. **De Economist**, n. 146, 1998, pp. 23-58.

WILLIAMSON, Oliver E. Transaction Cost Economics: The Natural Progression. **The American Economic Review**, v. 100, n. 3, jun., 2010, pp. 673-690.

WOLKART, Erik Navarro. **Análise Econômica do processo civil**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

WOOLDRIDGE, Jeffrey M. **Introductory Econometrics**: A Modern Approach. 2 ed. Mason: SOUTH-WESTERN CENGAGE Learning, 2003.