Efeitos dos Contratos Sinalagmáticos (bilaterais)

PROFA. DRA. CÍNTIA ROSA PEREIRA DE LIMA
E-MAIL: CINTIAR@USP.BR

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
DE RIBEIRÃO PRETO

EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO:

***Exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 CC/02)**

Cabimento:
contratos de execução instantânea.

Não cabimento:
a) Houve renúncia deste direito;
b) Cláusula *solve et repete;*

EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO:

Consequências:

a) ***Exceptio non rite adimpleti contractus:*** cumprimento parcial ou defeituoso do contrato – pode-se exigir o cumprimento da obrigação integral ou que a obrigação seja complementada ou melhorada (admite-se o depósito judicial da contraprestação)***;***

b) Exceptio non adimpleti contractus: o inadimplemento é absoluto – pode-se deixar de cumprir a contraprestação***;***

c) Cautela em caso de insolvência de um dos contratantes: Garantia – insolvência (art. 477 do CC/02) – admite-se a possibilidade de deixar de cumprir a contraprestação quando o outro contratante estiver insolvente;

CLÁUSULA RESOLUTIVA:

Conceito: consiste na faculdade de pleitear a resolução do contrato com fundamento no inadimplemento da outra parte contratante.

Espécies:
Cláusula Resolutiva Implícita ou Tácita: independe de um ajuste específico entre as partes, pois é um efeito automático dos contratos bilaterais (depende de interpelação).

Cláusula Resolutiva Expressa: quando houver ajuste expresso entre as partes, opera de pleno direito.

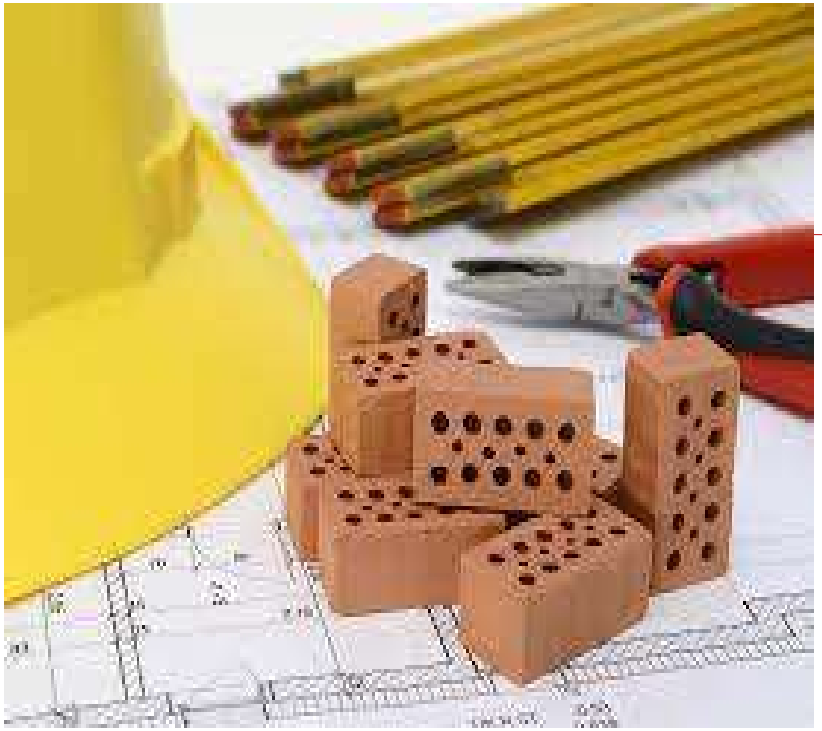
CONSEQUÊNCIAS:

Art. 475 CC/02:

a) Resolução do contrato + perdas e danos;

b) Cumprimento do contrato + perdas e danos;

VÍCIOS REDIBITÓRIOS (ARTS. 441 A 446 CC/02):



Conceito: são os defeitos ocultos, que diminuem a utilidade ou o valor da coisa, de tal forma que o contrato não se teria realizado se esses defeitos fossem conhecidos.

Requisitos:

- ✓ contrato comutativo ou doação onerosa;
- ✓ defeito oculto;
- ✓ defeito pré-existente (art. 444 do CC/02);
- ✓ torne a coisa imprópria ao fim a que se destina ou diminua o valor da coisa;

CAUSA DOS CONTRATOS NA JURISPRUDÊNCIA:

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL.
AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO POR ÁREA EXCEDENTE. IMÓVEL ENTREGUE EM METRAGEM A MENOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. DECISÃO UNIPESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. VÍCIO APARENTE.
PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. VENDA AD MENSURAM.
PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA MANTIDA.

1. Ação de restituição de valor pago por área excedente, em virtude da entrega de imóvel em metragem menor do que a contratada.
2. Ação ajuizada em 02/07/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 19/10/2020. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação ao pedido do recorrente de restituição de valor pago por área excedente, decorrente da aquisição de imóvel entregue em metragem menor do que a contratada.
4. A comprovação da divergência jurisprudencial exige o confronto entre acórdãos, motivo pelo qual é inadmissível o uso de decisão unipessoal para essa finalidade.
5. A entrega de bem imóvel em metragem diversa da contratada **não** pode ser considerada vício oculto, mas sim aparente, dada a possibilidade de ser verificada com a mera medição das dimensões do imóvel - o que, por precaução, o adquirente, inclusive, deve providenciar tão logo receba a unidade imobiliária.
6. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

CAUSA DOS CONTRATOS NA JURISPRUDÊNCIA:

7. O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das **alternativas** que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.
8. Para as situações em que **as dimensões do imóvel adquirido não correspondem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (*venda ad mensuram*), aplica-se o disposto no art. 501 do CC/02,** que prevê o prazo decadencial de 1 (um) ano para a propositura das ações previstas no antecedente artigo (exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço).
9. Na espécie, o TJ/SP deixou expressamente consignada a natureza da ação ajuizada pelo recorrido, isto é, **de abatimento proporcional do preço, afastando-se, por não se tratar de pretensão indenizatória, o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/02.**
10. Ao mesmo tempo em que reconhecida, pela instância de origem, que a venda do imóvel deu-se na modalidade *ad mensuram*, não se descura que a relação havida entre as partes é, inegavelmente, de consumo, o que torna prudente a **aplicação da teoria do diálogo das fontes para que se possa definir a legislação aplicável, com vistas a aplicar o prazo mais favorável ao consumidor**.
11. De qualquer forma, ainda que se adote o prazo decadencial de 1 (um) ano previsto no CC/02, contado da data de registro do título - por ser ele maior que o de 90 (noventa) dias previsto no CDC - impossível afastar o reconhecimento da implementação da decadência na espécie, vez que o registro do título deu-se em 18/07/2016 e a ação somente foi ajuizada em 02/07/2018.
12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.
(REsp 1890327/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe 26/04/2021)

VÍCIOS REDIBITÓRIOS (ARTS. 441 A 446 CC/02):

CONSEQUÊNCIAS DOS VÍCIOS REDIBITÓRIOS:

Ação Redibitória (art. 441 CC/02)

Pede-se a extinção do contrato, mediante a rejeição da coisa, com o objetivo de reaver o preço pago.

Ação Estimatória ou *Quanti Minoris* (art. 442 CC/02):

Pede-se o abatimento do preço, de forma proporcional à diminuição do valor da coisa (valores calculados conforme o momento da celebração do contrato – mediante intervenção judicial – perícia).

VÍCIOS REDIBITÓRIOS (ARTS. 441 A 446 CC/02):

Há hipóteses em que **só cabe a ação estimatória:**

1. Quando o adquirente **vendeu a coisa a terceiro;**

2. Na hipótese de **venda de coisas feita conjuntamente** (art. 503 do CC/02);

Há hipóteses em que **só cabe a ação redibitória:** ex. perecimento do bem.

Ex. quando ocorra o perecimento do bem

A indenização por perdas e danos são cumuláveis somente se o vício oculto for conhecido pelo alienante (art. 443 CC/02).

VÍCIOS REDIBITÓRIOS (ARTS. 441 A 446 CC/02):

Prazos:

Decadencial ou prescricional?

30 dias (móvel)
1 ano (imóvel)

- ✓ Os prazos não correm na constância de garantia, no entanto, o adquirente deve comunicar o defeito nos **30 dias seguintes à manifestação do defeito** (art. 446 do CC/02);
- ✓ A contagem deste prazo inicia-se **da entrega efetiva** do bem;
- ✓ **Exceções** à regra da contagem dos prazos:

a) Se a natureza do vício dificulta sua constatação;
b) Na venda de animais;

- ✓ Quanto às **relações de consumo**, há prazos específicos no CDC (art. 26): **30 dias (não duráveis); 90 dias (duráveis)**

VÍCIOS REDIBITÓRIOS (ARTS. 441 A 446 CC/02):

	CC/02	CDC
Relação jurídica	Prévia relação contratual (contratos sinalagmáticos)	É **desnecessária a existência de relação prévia** (figuras equiparadas a consumidor – coletividade, vítimas dos acidentes de consumo e pessoas expostas às práticas comerciais)
Categoria dos vícios	Vícios ocultos	Vícios ocultos e **aparentes**
Conceito de vícios	Diminuem a utilidade ou o valor da coisa	Art. 18 CDC: vícios de qualidade ou quantidade que os tornem **impróprios ou inadequados** ao consumo a que se destinam ou lhes **diminuam o valor**, assim como por aqueles **decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária**, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.
Prazos	Decadenciais 90 dias (móveis) e 1 ano (imóveis)	Decadenciais 30 dias (não duráveis) e 90 dias (duráveis)
Consequências	Ação redibitória ou ação estimatória	§ 1° do art. 18 CDC acrescenta a possibilidade de substituição do produto ou reexecução do serviço.

PRAZO PRESCRICIONAL OU DECADENCIAL?

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC.
PASTILHAS CERÂMICAS DEFEITUOSAS APLICADAS EM REVESTIMENTO EXTERNO DE EDIFÍCIO. NECESSIDADE DE SUBSTITUIÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS.
INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. DELIMITAÇÃO DO PEDIDO. LEGITIMIDADE ATIVA. VÍCIO REDIBITÓRIO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA QUE, APESAR DISSO, NÃO ESTÁ SUBMETIDA A PRAZO DECADENCIAL. PROVA DOS DANOS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DECISÃO MANTIDA.
1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Se o Tribunal de origem entendeu que a petição inicial foi instruída com os documentos essenciais à propositura da demanda, não é possível afirmar o contrário para reconhecer a inépcia da exordial sem violar a Súmula nº 7 do STJ.
3. A possibilidade ou impossibilidade de julgamento com base em provas juntadas em momento processual inadequado constitui tema não prequestionado. Incidência das Súmulas nºs 282 e 356 do STF.
4. A discussão relativa a legitimidade ativa, da forma como trazida no recurso especial, suscita reexame de elementos fáticos, o que atrai a incidência da Súmula nº 7 do STJ.
5. Os pedidos de indenização por danos materiais e materiais, ao contrário do que alegado, foram devidamente delimitados na petição inicial.
6. **As pretensões indenizatórias decorrentes de vícios redibitórios não são, necessariamente, vinculadas a ação redibitória, sendo possível a formulação de pedidos com natureza diversa, submetidos a prazo prescricional, e não decadencial, como na hipótese dos autos**.

PRAZO PRESCRICIONAL OU DECADENCIAL?

Precedente.
7. A pretensão de reparação dos danos causados pela instalação de pastilhas cerâmicas defeituosas no revestimento da fachada de edifício, **quando não consistir em pedido de redibição ou abatimento de preço, não estará submetida aos prazos decadenciais do art. 445 do CC/02**.
8. A discussão quanto a prova dos danos alegados esbarra na Súmula nº 7 do STJ.
9. O valor fixado a título de indenização por **danos morais** (R$ 12.000,00) não se mostra abusivo, sendo, por isso, descabida a sua redução em grau de recurso especial.
10. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.
11. Agravo interno não provido, com aplicação de multa.
(AgInt no REsp 1677308/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2019, DJe 20/03/2019)

PRAZOS VÍCIOS DO PRODUTO OU SERVIÇO NO CDC:

Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação **caduca** em:

I - **trinta dias**, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos **não duráveis**;

II - **noventa dias**, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos **duráveis**.

§ 1° Inicia-se a contagem do prazo decadencial **a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.**

§ 2° **Obstam a decadência**:

I - a **reclamação** comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II - (Vetado).

III - a **instauração de inquérito civil**, até seu encerramento.

§ 3° Tratando-se de **vício oculto**, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

Art. 27. **Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados** por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.

DIÁLOGO DAS FONTES E VÍCIOS REDIBITÓRIOS:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL À PRETENSÃO COMPENSATÓRIA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS.

1. Ação de **obrigação de fazer cumulada com compensação de danos morais, tendo em vista ausência de outorga de escritura pública definitiva de imóvel já quitado**, objeto de contrato de cessão de direitos entre as partes.
2. Ação ajuizada em 19/10/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.
3. O propósito recursal é definir: i) se houve negativa de prestação jurisdicional na hipótese; ii) qual o prazo prescricional aplicável na espécie; e iii) se o recorrente deve ser condenado à compensação de danos morais, em virtude da ausência de outorga de escritura definitiva de imóvel à recorrida.
4. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC/73, rejeitam-se os embargos de declaração.
5. A pretensão da recorrida é a **compensação de danos morais** supostamente causados pela ausência de outorga de escritura pública definitiva de imóvel já quitado, ou seja, **sua pretensão está fundada em inadimplemento contratual.**
6. Nas controvérsias relacionadas à **responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos.**
7. Na espécie, a notificação extrajudicial - hábil a interromper o prazo prescricional - foi feita pela recorrida em 2007 e a demanda foi ajuizada em 2011, motivo pelo qual deve ser mantido o reconhecimento **de não ocorrência da prescrição na espécie.**

DIÁLOGO DAS FONTES E VÍCIOS REDIBITÓRIOS:

8. Muito embora o entendimento de que o **simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, a Corte local, na espécie, reconheceu uma particularidade do caso concreto, uma vez que a ausência de outorga da escritura não causou aflição e angústia à recorrida somente pelo fato de a mesma ver-se impossibilitada de promover o registro da propriedade imobiliária**, mas também pelo fato de ter pairado sobre o bem determinação judicial de indisponibilidade, razão pela qual deve ser mantido o arbitramento de danos morais.
9. Recurso especial conhecido e não provido.
(REsp 1658663/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/06/2019, DJe 07/06/2019)

DIÁLOGO DAS FONTES E VÍCIOS REDIBITÓRIOS:

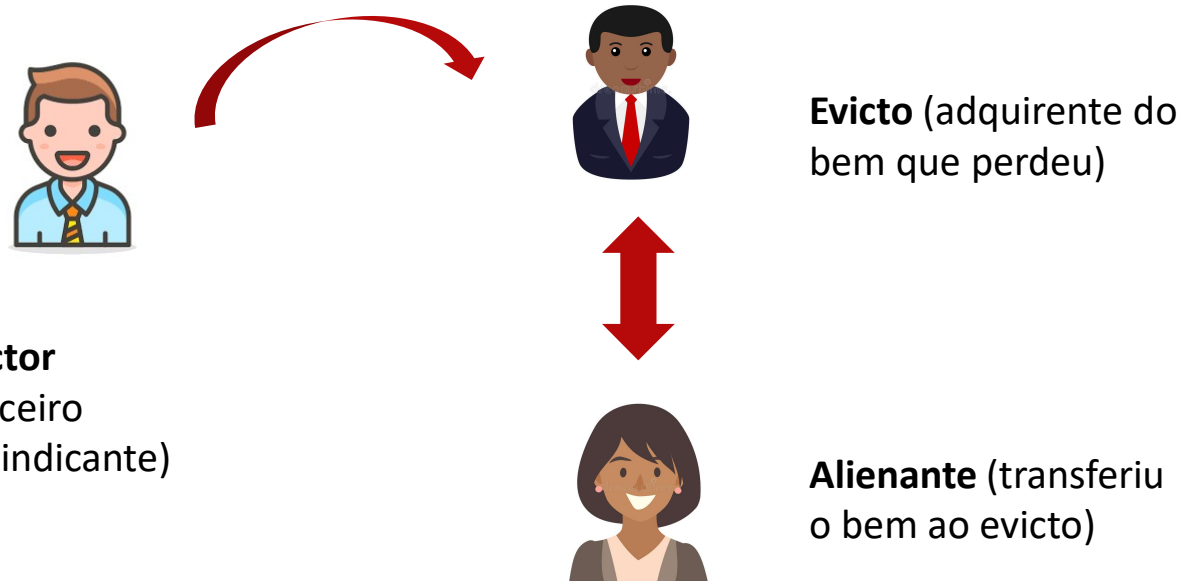
CONSUMIDOR E CIVIL. ART. 7º DO CDC. APLICAÇÃO DA LEI MAIS FAVORÁVEL.
DIÁLOGO DE FONTES. RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE.
RESPONSABILIDADE CIVIL. TABAGISMO. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO.

- O mandamento constitucional de proteção do consumidor deve ser cumprido por todo o sistema jurídico, em diálogo de fontes, e não somente por intermédio do CDC.
- Assim, e nos termos do **art. 7º do CDC, sempre que uma lei garantir algum direito para o consumidor, ela poderá se somar ao microssistema do CDC, incorporando-se na tutela especial e tendo a mesma preferência no trato da relação de consumo**.
- Diante disso, conclui-se pela inaplicabilidade do **prazo prescricional do art. 27 do CDC à hipótese dos autos, devendo incidir a prescrição vintenária do art. 177 do CC/16**, **por ser mais favorável ao consumidor.**
- Recente decisão da 2ª Seção, porém, pacificou o entendimento quanto à incidência na espécie do prazo prescricional de 05 anos previsto no art. 27 do CDC, que deve prevalecer, com a ressalva do entendimento pessoal da Relatora.

Recursos especiais providos .
(REsp 1009591/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/04/2010, DJe 23/08/2010)

EVICÇÃO (ARTS. 447 A 457 CC/02):

Conceito: é a perda da coisa por sentença judicial, que atribuiu a outrem a propriedade (sentença judicial ou desapropriação).



Requisitos:

A) onerosidade (doação – até o limite do encargo) – art. 447 do CC/02;
B) perda parcial **considerável** ou total (art. 455, CC/02);
C) sentença transitada em julgado;
D) Anterioridade do direito do evictor;

EVICÇÃO (ARTS. 447 A 457 CC/02):

Denunciação da lide:

Art. 456 (revogado) Para poder exercitar o direito que da evicção lhe resulta, o adquirente notificará do litígio o alienante imediato, ou qualquer dos anteriores, quando e como lhe determinarem as leis do processo.

Parágrafo único. Não atendendo o alienante à denunciação da lide, e sendo manifesta a procedência da evicção, pode o adquirente deixar de oferecer contestação, ou usar de recursos.

CPC: Art. 125. É admissível a denunciação da lide, promovida por qualquer das partes:
I - ao alienante imediato, no processo relativo à coisa cujo domínio foi transferido ao denunciante, a fim de que possa exercer os direitos que da evicção lhe resultam;

Mas desde o novo CPC a denunciação da lide não é mais obrigatória, revogado o artigo 456, do Código Civil

EVICÇÃO (ARTS. 447 A 457 CC/02):

O exercício do direito oriundo da evicção independe da denunciação da lide ao alienante na ação em que terceiro reivindica a coisa, “sendo certo que tal omissão apenas acarretará para o réu a perda da pretensão regressiva, privando-lhe da imediata obtenção do título executivo contra o obrigado regressivamente, restando-lhe, ainda, o ajuizamento de demanda autônoma”. Assim**, a denunciação da lide não é obrigatória para o exercício do direito de evicção.** STJ, 3ª. Turma, REsp 1713096/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, julgado em 20/02/2018, DJe 23/02/2018; STJ, 3ª. Turma, REsp 1243346/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 01/12/2015, DJe 09/12/2015;

Gustiavo Lima/STJ

EVICÇÃO (ARTS. 447 A 457 CC/02):

Cláusula *non praestanda evictione* (art. 448 do CC/02)

As partes podem excluir o dever de responder pelos riscos da evicção, mas pode responder ainda assim quando:

a) O evicto não conhecia o risco da perda do direito;
b) Se, ainda que soubesse, não assumiu o risco.

Direitos do evicto (art. 450 do CC/02):

a) restituição integral do preço;
b) indenização dos frutos;
c) indenização das despesas do contrato;
d) reembolso das custas judiciais e honorários advocatícios.
e) ressarcimento de todos prejuízos.