



DCV 215 - Teoria Geral das Obrigações

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitoria de 25/05/2023

Tema: Mora e Inadimplemento definitivo.

Monitora: Caroline Gomes de Moura (carolinegm@usp.br)

Exercício 1 – Na cidade de São Paulo é emitido decreto de fechamento do comércio. Os shoppings são fechados. Bruno, dono de agência de viagens localizada em shopping da cidade, ajuíza ação cobrando a administração do shopping pelos lucros cessantes supostamente devidos em função do fechamento de sua agência. A demanda deve ser julgada procedente?

R. A demanda deve ser julgada improcedente. A abertura da agência de viagens foi impedida por evento não imputável ao Shopping: o decreto municipal de fechamento do comércio. Trata-se de evento de força maior, não cabendo ao shopping responder pelos prejuízos causados pela impossibilidade de prestar (Código Civil, art. 393).

Exercício 2 – Analise os questionamentos abaixo.

2.1 Incorporadora promete entregar imóveis a compradores que estão sendo construídos até o dia 12 de março de 2020, sob pena de pagamento de multa pecuniária e juros. Chegado o dia 12, a entrega das chaves ainda não foi realizada, pois os pisos não foram colocados. No dia 13 de março o Prefeito de São Paulo determina a paralisação das atividades de construção civil em função da pandemia. Os compradores ajuízam ações indenizatórias, visando ao pagamento da multa e dos juros em face à incorporadora pelo período de atraso na entrega. Como a ação deve ser julgada? Justifique.

R. A incorporadora deverá pagar a multa pecuniária e juros, pois já estava em mora no momento em que determinada a paralisação das atividades de construção civil. Por isso, responde pelos prejuízos, ainda que a impossibilidade resulte de fato do príncipe (força maior) que ocorre durante o atraso (Código Civil, art. 399).

2.2 A incorporadora alega que seria necessário o envio de notificação para a sua constituição em mora, já que é corriqueiro neste mercado o atraso por alguns dias para a entrega das chaves. Este argumento merece prosperar? Justifique.

R. Não, o argumento apresentado pela incorporadora não possui fundamento legal, vez que a obrigação de entrega das chaves, nos moldes indicados, corresponde a uma obrigação positiva e líquida com prazo determinado. Desse modo, o advento de seu termo é suficiente para a constituição em mora (Código Civil, art. 397).

Exercício 3 – Considere os seguintes casos e responda se se trata de hipóteses de mora ou de inadimplemento definitivo. Justifique.

3.1. Dois empresários contratam “parceria imobiliária” para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário: o sócio-investidor e o sócio-expert. Investidor investe o dinheiro imediatamente; o expert, era dono dos terrenos, encarrega-se de “adotar os melhores esforços para desenvolver o empreendimento imobiliário”. Em casos semelhantes há uma série de etapas necessárias a serem cumpridas para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, entre as quais: (i) realização de estudo de viabilidade econômica-financeira; (ii) elaboração do Masterplan; (iii) avaliação ambiental; (iv) aprovação dos projetos. Passados 15 anos da contratação, empreendimento não saiu do papel, e nenhuma das etapas foi satisfatoriamente cumprida.

R. Trata-se de inadimplemento definitivo. A inércia do *sócio expert* pode ser considerada como recusa do devedor em prestar. O fato de terem se passado 15 anos e nenhuma das etapas necessárias à parceria imobiliária ter sido cumprida denota que a recusa é séria e definitiva. O sócio-expert seria o encarregado contratualmente de adotar os melhores esforços, mas a sua desídia leva a que a parceria imobiliária tenha sido um fracasso. Não há fatos a indicar que permaneça o interesse do sócio-investidor na prestação. Embora a prestação em abstrato ainda possa ser útil e não seja caso de termo essencial— a construção e lançamento dos empreendimentos imobiliários ainda é faticamente possível e não foi fixado prazo (critério objetivo da perda do interesse) – é inútil prorrogar o contrato indefinidamente, já que nenhuma das etapas – que correspondiam a obrigações do sócio-expert – restou satisfatoriamente cumprida. Consideradas as circunstâncias concretas, percebe-se que não há razões a justificar a continuidade da espera do sócio-investidor para tentar obter o retorno do investimento com o desenvolvimento do empreendimento imobiliário. O fim ao qual primariamente voltado

o contrato de parceria imobiliária foi atingido. Seria inútil tentar obrigar o sócio-expert a cumprir a cada uma das etapas de modo separado, pois (i) a ele caberia o papel de cumprir os melhores esforços, sendo denotativa da sua inaptidão (ii) a ultrapassagem de largo lapso temporal sem que quaisquer das etapas fosse cumprida satisfatoriamente.

A hipótese ilustra a perda do interesse do credor (o sócio-investidor) na execução da prestação. Incide o Código Civil, art. 395, parágrafo único.

Exemplo adaptado de ZANETTI, Cristiano. A perda do interesse do credor. In: BENETTI, Giovana *et al.* (Orgs.). *Direito, Cultural, Método. Leituras da obra de Judith Martins-Costa*. Rio de Janeiro: GZ Editora, p. 775-782.

3.2. “No dia 19 de janeiro de 2005, um proprietário de cavalo de corrida concluiu negócio jurídico denominado contrato de associação por tempo determinado com certo treinador. De acordo com o pactuado, este treinaria o cavalo até o dia 31 de outubro do mesmo ano, às suas próprias custas, para, no futuro, receber 70% dos ganhos com o desempenho do animal. Ao analisar o desempenho do cavalo antes e depois da celebração do contrato, o proprietário percebeu que o treinador não tinha competência para desenvolver as qualidades do animal. Na verdade, a falta de expertise do treinador estava a prejudicar a carreira do cavalo”.

R. Há inadimplemento definitivo pela perda da confiança no treinador. Embora permaneça o interesse do proprietário em melhorar o desempenho do cavalo, a falta de expertise do treinador justificava o descrédito em suas habilidades. Trata-se de hipótese de perda do interesse do credor (o proprietário do cavalo) por perda na confiança, ilustrativa de perda segundo critério subjetivo. Incide o Código Civil, art. 395, parágrafo único.

Exemplo transcrito de ZANETTI, Cristiano. A perda do interesse do credor. In: BENETTI, Giovana *et al.* (Orgs.). *Direito, Cultural, Método. Leituras da obra de Judith Martins-Costa*. Rio de Janeiro: GZ Editora, p. 784.

Exercício 4 – Em contrato de compra e venda de ações da sociedade XXX celebrado entre Comprador e Vendedor em 04 de junho de 2020, estabelece-se que as ações seriam vendidas “segundo o preço de

mercado no dia da transferência acionária”, que ocorreria em reunião na sede da sociedade XXX, dali a um mês. Nesse dia as ações têm valor de R\$100 mil.

No dia 04 de julho de 2020, o Comprador é impedido de subir no prédio da sociedade XXX, na recepção, pois o Vendedor “teria tirado férias e não poderia recebê-lo para assinar nada”. Nesse dia as ações têm valor de R\$80 mil.

O Comprador ajuíza ação visando à execução específica do contrato e se oferece para depositar judicialmente o preço no dia 10 de julho de 2020. Nesse dia o valor das ações é de R\$55 mil.

1- Trata-se de mora ou inadimplemento definitivo?

R. Trata-se de mora, pois o comprador mantém o interesse em comprar as ações, a despeito de sua desvalorização.

2- Trata-se de mora do credor ou do devedor?

R. Embora ambas as partes sejam credoras e devedoras recíprocas (Vendedor é credor do preço e devedor das ações; já o Comprador é devedor do preço e credor das ações), a mora se dá na recusa em receber o pagamento do preço (Código Civil, art. 394, segunda parte). Trata-se de mora do credor, uma vez que há recusa em *receber* a prestação.

3- Classifique a espécie da mora ou do inadimplemento definitivo.

R. Trata-se de mora, em razão do tempo da prestação, vez que o vendedor se recusa a executar a transferência acionária no dia indicado.

4- Qual deve ser o valor consignado pelo Comprador?

R. O valor a ser depositado será de R\$ 55 mil, pois o valor da coisa oscilou entre a data estabelecida contratualmente para o cumprimento e a data do efetivo pagamento. Incide o art. 400 do Código, sujeitando o credor a receber segundo a prestação segundo a “estimação mais favorável ao devedor”.