

DCV 215 – Teoria Geral das Obrigações

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitoria de 9.5.2024

Tema: Mora e inadimplemento definitivo

Monitor: Eduardo Leardini Petter (leardinipetter@usp.br)



Exercício 1. Em razão de potencial proliferação de um vírus contagioso à população, a prefeitura de São Paulo promulgou decreto que limitou o funcionamento de atividades comerciais, o que levou ao fechamento dos shoppings centers da cidade. Nesse contexto, o dono de uma agência de viagens ajuíza ação em face do shopping em que está localizada sua loja, por meio da qual busca indenização pelos lucros cessantes referentes ao período de inatividade. A demanda deve ser julgada procedente? Justifique.

R: A demanda deve ser julgada improcedente. O fechamento da agência de viagens decorreu de 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 por impossibilidade de prestar que não lhe é imputável (Código Civil, art. 393).

Exercício 2. Uma incorporadora se comprometeu a entregar aos compradores os imóveis que estava construindo até o dia 12 de março de 2020, sob pena de incorrer em multa diária e juros moratórios. Ocorre que, na data acordada, os pisos dos imóveis ainda não tinham sido instalados, de modo que incorporadora não promoveu a entrega das chaves. No dia seguinte, em função da pandemia de Covid-19, o Prefeito de São Paulo promulgou decreto que determinou a paralisação das atividades de construção civil, o que prolongou o atraso na entrega dos imóveis. Após semanas de espera, sobreveio autorização municipal para que as obras fossem retomadas e, feita a instalação dos pisos, enfim ocorreu a entrega das chaves aos proprietários. Estes ajuizaram ações indenizatórias em face da incorporadora para pagamento da multa e dos juros por todo o atraso, incluindo o período de paralisação decorrente do decreto municipal. As demandas devem ser julgadas procedentes? Justifique.

R.: As demandas devem ser julgadas procedentes. Uma vez que a incorporadora já estava em mora quando foi determinada a paralisação das atividades de construção civil, ela deverá pagar a multa diária e juros por todo o período de atraso, ainda que a impossibilidade posterior tenha decorrido de caso fortuito ou força maior (Código Civil, art. 399).

DCV 215 – Teoria Geral das Obrigações

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitoria de 9.5.2024

Tema: Mora e inadimplemento definitivo

Monitor: Eduardo Leardini Petter (leardinipetter@usp.br)



Exercício 3 - Suponha que as prestações abaixo mencionadas não tenham sido executadas no prazo convencionado e as classifique em mora ou inadimplemento definitivo.

- a. Pagamento devido em razão da aquisição de imóvel: **mora**.
- b. Entrega de vestido de noiva: **inadimplemento definitivo (obrigação com termo essencial)**.
- c. Realização de concerto musical de Natal: **inadimplemento definitivo (obrigação com termo essencial)**.
- d. Construção de apartamento: **mora ou inadimplemento definitivo, a depender da manutenção do interesse do credor na prestação**.
- e. Elaboração de campanha publicitária para o Dia das Crianças: **inadimplemento definitivo (obrigação com termo essencial)**.
- f. Pagamento de aluguel: **mora**.
- g. Entrega de busto comemorativo: **inadimplemento definitivo (obrigação com termo essencial)**.
- h. Realização de vacina em animal de estimação: **mora**.
- i. Manutenção do sigilo de informações empresariais estratégicas: **inadimplemento definitivo (descumprimento de obrigação negativa que acarreta o desaparecimento da possibilidade de satisfação do interesse do credor)**.

Exercício 4 – Em contrato de compra e venda de ações da Empresa X, celebrado em 8 de abril de 2024, fica acertado que o valor das ações seria definido “*segundo o preço de mercado no dia da transferência acionária*”, a ser concretizada em reunião na sede da Empresa X em 30 dias. No dia 8 de maio de 2024, o valor das ações havia sofrido redução de 20% em comparação ao valor da data de assinatura do contrato. Ao comparecer à sede da Empresa X, o comprador é impedido de entrar, de modo que a transferência acionária e o pagamento não

DCV 215 – Teoria Geral das Obrigações

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitoria de 9.5.2024

Tema: Mora e inadimplemento definitivo

Monitor: Eduardo Leardini Petter (leardinipetter@usp.br)



se concretizam. Ato seguinte, o comprador ajuíza ação em face do vendedor, por meio da qual pede a execução específica do contrato e requer autorização para depositar judicialmente o preço no dia 8 de junho de 2024. Nesta data, as ações haviam sofrido nova desvalorização, dessa vez de 25% em comparação ao valor do dia 8 de maio de 2020. À luz desse cenário, responda às questões abaixo de modo justificado.

4.1. Trata-se de mora ou inadimplemento definitivo?

R: Trata-se de mora, pois o comprador, ao pleitear a execução específica do contrato, demonstra que ainda tem o interesse em concretizar a aquisição das ações, a despeito do atraso.

4.2. Trata-se de mora do credor ou do devedor?

R: Trata-se de mora do credor. Embora ambas as partes sejam credoras e devedoras recíprocas (vendedor é credor do preço e devedor das ações; comprador é devedor do preço e credor das ações), a mora se dá na recusa do vendedor em receber o pagamento do preço na data e na forma inicialmente acordados (CC, art. 394, segunda parte).

4.3. Qual deve ser o valor consignado pelo comprador?

R: O valor a ser depositado será o apurado na data de ajuizamento da ação, dia 8 de junho de 2024, uma vez que o valor do bem oscilou entre a data estabelecida contratualmente para o cumprimento e a data do efetivo pagamento. Incide o art. 400 do Código Civil, que sujeita o credor a receber a prestação segundo a “*estimação mais favorável ao devedor*”.

Exercício 5. Avalie os casos abaixo e responda se o inadimplemento em questão configura mora ou inadimplemento definitivo. Justifique.

5.1. Dois empresários contratam parceria imobiliária para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário: o sócio-investidor e o sócio-expert. O investidor investe o dinheiro imediatamente; o expert, que era dono dos terrenos, encarrega-se de “*adotar os*

DCV 215 – Teoria Geral das Obrigações

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitoria de 9.5.2024

Tema: Mora e inadimplemento definitivo

Monitor: Eduardo Leardini Petter (leardinipetter@usp.br)



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 de plano de negócios; (iii) avaliação ambiental; e (iv) aprovação dos projetos. Passados 15 anos da contratação, o empreendimento em questão não saiu do papel, e nenhuma das etapas foi satisfatoriamente cumprida.¹

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

5.2. Em 19 de janeiro de 2005, um proprietário de cavalo de corrida firmou um contrato de associação por tempo determinado com um treinador. Segundo o acordo, o treinador assumiria a responsabilidade de treinar o cavalo até 31 de outubro do mesmo ano, às suas próprias custas, em troca de 70% dos ganhos futuros com o desempenho do animal. No entanto, ao avaliar o desempenho do cavalo antes e depois da assinatura do contrato, o

¹ 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.

DCV 215 – Teoria Geral das Obrigações

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitoria de 9.5.2024

Tema: Mora e inadimplemento definitivo

Monitor: Eduardo Leardini Petter (leardinipetter@usp.br)



proprietário percebeu que (i) o treinador não possuía a competência necessária para desenvolver as habilidades do animal e (ii) a falta de expertise do treinador estava prejudicando a carreira do cavalo.²

R. Embora permaneça o interesse do proprietário em melhorar o desempenho do cavalo, a falta de expertise do treinador justifica o descrédito em suas habilidades. Trata-se, portanto, de inadimplemento definitivo, uma vez que há de perda do interesse do credor decorrente da perda da confiança (critério subjetivo; Código Civil, art. 395, parágrafo único).

² 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. 784.