

CONTRATO ATÍPICO DE CESSÃO DE ÁREA E DESCONFORMIDADE DO BEM ENTREGUE: CUMPRIMENTO ESPECÍFICO E EFEITO INDENIZATÓRIO (PARECER)

ATYPICAL RENTAL AGREEMENT AND DELIVERY OF NONCONFORMITY PROPERTY: SPECIFIC PERFORMANCE AND DAMAGES (LEGAL OPINION)

RENATA C. STEINER

Professora de Direito Civil nos cursos de Graduação e de Pós-Graduação da Fundação Getúlio Vargas em São Paulo. Doutora em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – USP. Mestre em Direito das Relações Sociais pela Universidade Federal do Paraná – UFPR. Árbitra independente (FCI Arb) e parecerista.
renata.steiner@fgv.br

ÁREAS DO DIREITO: Civil; Arbitragem

SUMÁRIO: 1. A consulta. 1.1. Padronização e a atipicidade. 1.2. Primeira parte: os deveres advindos do contrato. 2. Segunda parte: os descumprimentos contratuais. 2.1. Violação ao dever principal: "B" não entregou a área de acordo com a planta que forneceu. 2.2. Violação ao dever principal: "B" não entregou a área adequada ao uso comercial contratualmente ajustado. 2.3. Violação de dever de boa-fé: "B" violou a boa-fé ao deixar de informar sobre a discrepância da área e sobre a instalação de redes subterrâneas. 3. Terceira parte: os efeitos dos descumprimentos de "B". 3.1. Afastamento da mora de "A". 3.2. A declaração de resolução não produziu seu efeito. 3.3. "A" tem direito a demandar o cumprimento específico e indenização. Conclusões. Referências bibliográficas. Jurisprudência.

A Consulente "A", por seus ilustres advogados xxx do escritório xxx, consulta-me a propósito de controvérsia em discussão em procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC).

A disputa diz respeito à execução de "Contrato Atípico de Cessão de Área" firmado em 1º de novembro de 2013 ("Contrato") e, posteriormente, alterado em razão do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Área ("Aditivo"), assinado em 27 de novembro de 2014, nos quais a Consulente "A" é cessionária e a Requerida, "B", figura como cedente.

A despeito de o parecer ser ofertado a pedido de "A", o texto transmite opiniões imparciais e representa o meu melhor entendimento sobre a matéria.

VI – Versando o presente caso sobre responsabilidade civil decorrente de possível descumprimento de contrato de compra e venda e prestação de serviço entre empresas, está sujeito à prescrição decenal (art. 205, do Código Civil).

Embargos de divergência providos.³⁷ (grifou-se)

Ainda que não fosse o fato objetivo de que o prazo não transcorreu, tampouco existe inércia qualificada de “A” para justificar a incidência de qualquer prazo preclusivo. De acordo com o quanto relatado, chamada a responder pelo alegado inadimplemento contratual, “A” opôs competentes embargos à execução pelo qual se defendeu da alegação de inadimplemento, sendo seu mérito objeto dessa demanda arbitral.

CONCLUSÕES

Por todo o exposto, concluo que:

- (i) “B” descumpriu o seu dever principal ao entregar a área em desconformidade com a planta que forneceu e por entregá-la contendo tubulações subterrâneas de água e esgoto, as quais precisam ser removidas para que “A” utilizar o imóvel para a finalidade contratada;
- (ii) “B” também descumpriu o pactuado por não ter informado “A” a propósito da divergência da área e da existência de tubulações, por ele instaladas após a conclusão do Contrato;
- (iii) Em razão das violações de “B”, “A” viu-se impedida de dar integral cumprimento ao seu dever de investimento e de construção do empreendimento hoteleiro, razão pela qual a não conclusão do empreendimento hoteleiro no prazo ajustado não configura mora ou inadimplemento por parte de “A”;
- (iv) A pretensão de “B” de resolver o contrato extrajudicialmente, mediante envio de notificação, não produziu esse efeito extintivo e o Contrato encontra-se vigente e, por fim,
- (v) “A” tem direito a exigir o cumprimento específico da prestação pelo tempo sobressalente e a indenização de danos ao lado do cumprimento ou, caso não acolhido o pedido de cumprimento específico, tem direito à indenização no lugar do cumprimento. Em qualquer caso, os danos a indenizar correspondem ao interesse contratual positivo, pois visam a colocar “A” na mesma situação em que estaria caso houvesse ocorrido o adimplemento.

São Paulo, março de 2021.

37. STJ, EREsp 1.281.594/SP, rel. Min. Benedito Gonçalves, Rel. p/ Acórdão Min. Felix Fischer, Corte Especial, j. 15.05.2019, *DJe* 23.05.2019.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUIAR JR., Ruy Rosado. *Comentários ao Novo Código Civil*. São Paulo: Bpo GEN, 2011. t. II. v. VI.
- ALVIM, Agostinho. *Da inexecução das obrigações e suas consequências*. 3. ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Editora Jurídica e Universitária, 1965.
- ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das Obrigações em geral*. 7. ed. reimp. Coimbra: Almedina, 2004. v. II.
- COUTO E SILVA, Clóvis. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2007.
- FORGIONI, Paula. *Contratos Empresariais: Teoria Geral e Aplicação*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 2018.
- GOMES, Orlando. *Transformações Gerais do Direito das Obrigações*. 2. ed. aum. São Paulo: Ed. RT, 1980.
- GOMES, Orlando. *Obrigações*. 16. ed. rev., atual. e aum. de acordo com o Código Civil de 2002, por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- KONDER, Carlos Nelson. Técnica legislativa contratual e o embate entre *essentialia* e método tipológico. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 16, jan.-mar. 2021.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. O pensamento tipológico no Direito Civil e os tipos contratuais gerais. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 16, jul.-set. 2018.
- LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht: allgemeiner Teil*. 6. Auflage. Colônia, Munique: Carl Heymanns Verlag, 2008.
- MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no Direito Privado: critérios para a sua aplicação*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- MENEZES CORDEIRO, António Manuel. *Da boa fé no Direito Civil*. 2. reimp. Coimbra: Almedina, 2001.
- MOTA PINTO, Paulo. *Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*. Coimbra: Coimbra, 2008. v. 1.
- PAIS DE VASCONCELOS, Pedro. *Contratos Atípicos*. 2. ed. Lisboa: Almedina, 2009.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. São Paulo: Ed. RT, 2012. t. XVI.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958. t. XXIII.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959. t. XXVI.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. São Paulo: Ed. RT, 2012. t. XL.
- STEINER, Renata C. *Descumprimento contratual: boa-fé e violação positiva do contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2014.

JURISPRUDÊNCIA

STJ, EREsp 1.281.594/SP, rel. Min. Benedito Gonçalves, rel. p/ Acórdão Min. Felix Fischer, Corte Especial, j. 15.05.2019, *DJe* 23.05.2019.



PESQUISAS DO EDITORIAL



ÁREAS DO DIREITO: Civil; Arbitragem

Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- Danos típicos na empreitada: mora, cumprimento defeituoso e vícios ocultos, de André Furtado de Oliveira, Marcelo Amaro Matos da Silveira e Matheus Preima Coelho – *RDPriv* 119/153-187;
- Regime jurídico dos contratos atípicos no direito brasileiro, de Francisco de Godoy Bueno – *RDCC* 6/55-73; e
- *Time sharing, flat service, apart hotel, shopping center*, condomínios e loteamentos fechados – expressões modernas do direito de propriedade, de Roberto J. Pugliese – *RT* 733/733-762.