

Caso 11

Compra e Venda de imóvel - Negócio Jurídico

Autor(a): Rodrigo Marambaia¹

Narrativa:

No dia 20 de dezembro de 2014, Fábio anunciou seu interesse, por meio de um anúncio publicitário, em vender determinado imóvel residencial pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Jardim Paulista, bem abaixo do valor de mercado. Recém-chegado na cidade, a notícia chamou a atenção de João, que passou a negociar os termos da compra com Fábio. Vinte dias mais tarde, João e Fábio acordaram de celebrar o contrato de compra e venda por escritura pública, junto a um tabelionato de notas, no dia 25 de janeiro. Após pago o preço, João e Fábio também acordaram que a tradição do imóvel se realizaria no dia 10 de março.

Feliz com o negócio estipulado, João comentou com Carlos, seu amigo, sobre a aquisição feita. Surpreso com o fato do imóvel ter sido vendido por um preço tão baixo, Carlos decidiu investigar e averiguar se havia alguma coisa errada. Logo descobriu que havia grandes suspeitas de que o imóvel era um ponto de venda de drogas da região. Consternado com a situação, João exigiu o preço pago de volta. Fábio, por sua vez, desmentiu os boatos espalhados por Antônio. Afirmou ainda que a venda realizada abaixo do valor de mercado seria feita para cobrir despesas pessoais. Por fim, alegou ainda que João não teria o direito de exigir o preço de volta, já que não havia nenhum defeito no imóvel.

Dispositivos legais relevantes:

- Código Civil, arts. 104 a 114; 121 a 137; arts. 166 a 171; art. 422, arts. 441 a 446; arts. 481 e 482).

Questões:

1. A partir de quando a compra e venda existe?
2. A compra e venda é válida?
3. A compra e venda é eficaz? A partir de quando ela produz seus efeitos?

¹ Adaptado do material de aula da disciplina “Teoria Geral do Direito Privado II”, ministrada pelo prof. Cristiano de Souza Zanetti, no 2º semestre de 2012.

4. João tem o direito de reaver o o preço? Por que?