

DCV 115 – Teoria Geral do Direito Privado I
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti
Material didático para a aula do dia 9.VI.17
Tema: Bens II

Exercício 1

João pactuou a alienação de sua fazenda a Pedro. Pouco antes da data aprazada para a transferência da posse e da propriedade, João informa a Pedro que colherá antecipadamente a safra de trigo e que removerá para outro estabelecimento todos os equipamentos costumeiramente empregados na colheita. Pedro não se conforma e consulta um advogado para verificar se pode exigir que João lhe entregue a plantação e os equipamentos que atualmente se encontram a serviço da fazenda. Como o profissional deve responder à consulta que lhe foi endereçada?

Na resposta, considere a disciplina prevista nos arts. 93 a 95, 233 e 1.214 do Código Civil.

Exercício 2

Mário alugou um imóvel por 30 meses. No curso da relação locatícia, Mário consertou os encanamentos da casa, ampliou suas janelas e construiu um pequeno campo de futebol para jogar com seus filhos. Pouco antes do término do prazo estipulado, Mário externou ao locador sua pretensão de ser indenizado por todos os gastos havidos para conservar e melhorar o imóvel. O locador não se conformou e consultou um advogado para saber como proceder. Esclareça qual é a disciplina aplicável ao caso. No particular, tenha presente o disposto no art. 96 do Código Civil, bem como nos arts. 35 e 36 da Lei 8.245/91, a seguir reproduzidos:

“Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”.

“Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel”.