



Disciplina: DCV 212
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti
Material didático para a aula do dia 12.VIII.15
Tema: Contrato preliminar

Exercício 1¹

A, proprietário de um andar em conhecido edifício comercial, escreve em 10 de janeiro a B, para externar seu interesse em vender o imóvel. B responde no dia 23 do mesmo mês, ocasião em que festeja a notícia e se dispõe a pagar não mais que R\$ 500.000,00. Nessa mesma oportunidade, B esclarece que precisará financiar metade do valor, razão pela qual pede a A que aguarde ao menos 6 meses para fechar de vez o negócio.

Para assegurar a celebração do contrato, A solicita a seu advogado que elabore um instrumento particular no qual seja prevista a obrigação de celebração da compra e venda, por escritura pública, no prazo de 6 meses, pelo preço de R\$ 500.000,00, a serem pagos à vista, em lugar a ser oportunamente definido pelas partes.

O instrumento é preparado, assinado por A e, em seguida, enviado a B, que, em 14 de fevereiro, também o assina.

Três meses mais tarde, em 14 de maio, A recebe uma proposta de C, que oferece R\$ 700.000,00 pelo mesmo andar. A então entra em contato com B, para verificar se ele se disporia a igualar o preço proposto por C.

B responde a A que já se encontra em negociações avançadas com a instituição financeira para obter o financiamento de R\$ 250.000,00 e que ficaria muito frustrado se não fosse honrado o que foi entre eles acordado em 14 de fevereiro.

A então consulta seu advogado para saber se pode celebrar o contrato proposto por C, sem correr o risco de ser legalmente responsabilizado pelo descumprimento do que ajustou com B. O advogado responde positivamente à consulta, ao esclarecer que o instrumento particular firmado em 14 de fevereiro é destituído de valor legal, seja porque não se revestiu de escritura pública, seja porque ainda não havia sido acordado o lugar do pagamento.

A resposta oferecida pelo advogado encontra respaldo no ordenamento jurídico brasileiro?

¹ Exercício inspirado na seguinte obra: GOMES, Manuel Januário da Costa; BARATA, Carlos Lacerda. *Direito das obrigações: casos práticos e outros elementos para as aulas práticas*, 2ª ed., 4ª reimp., Lisboa, AAFDL, 2013, pp. 57/58.