

**Contratos – Prof. Fernando Campos Scaff – 2º ano diurno – 2º Semestre - Caso prático 05 –
Resolução e Resilição.**

Tício, residente na cidade de Ribeirão Preto e sócio de empresa do ramo imobiliário, fica sabendo de um ótimo Empreendimento na cidade de São Paulo em bairro valorizado. Incapaz de vir para a capital para tratar do empreendimento e a compra de uma unidade, constitui Mévio como seu procurador por meio de procuração pública com poderes específicos para que este pudesse empreender tratativas, discutir preço e aperfeiçoar negócio jurídico que resulte da aquisição de duas unidades do Empreendimento.

Mévio entra em contato com Caio, corretor do empreendimento, e este afirma que as unidades do prédio não podem ser adquiridas na forma de contrato típico de compra e venda, mas sim sob Contrato de Investimento Imobiliário, cabendo a Mévio a compra de quotas mensais mínimas do empreendimento que, ao final de três anos, lhe confeririam a opção de compra de unidades equivalentes à quantidade de quotas adquiridas, lhe sendo também facultado a possibilidade de alienação das respectivas quotas adquiridas para terceiro investidor pelo preço que entender de mercado, sem efetiva concretização de aquisição de propriedade alguma.

O prazo para entrega das unidades seria para dezembro de 2019, com multa contratual de 10% sobre a quantidade de quotas adquiridas no caso de inadimplemento de qualquer das partes.

Mévio concorda com os termos e assina o referido Contrato de Investimento Imobiliário em janeiro de 2015. Ocorre que, chegado setembro de 2018, Tício descobre que o referido empreendimento se encontrava em sérias dificuldades financeiras e que em seu local foi instalado um estacionamento e, apesar da colocação dos tapumes de obras, não havia sido erguida infraestrutura alguma no local.

Tício pede explicações para Mévio, ocasião na qual este lhe apresenta o contrato e informa que já teria pago o equivalente a R\$400.000,00 em quotas, o que já daria a opção a Mévio de adquirir uma unidade e meia no empreendimento, recomendando que ele aguardasse o término das obras.

O mandante fica enfurecido pois não conferiu uma procuração à Mévio para que este celebrasse um contrato de investimento e procura diretamente Caio, buscando desfazer o negócio, ao que Caio se opõe e informa que no referido contrato há cláusula expressa de irretratabilidade e irrevogabilidade, bem como informando que a obra estava ainda dentro do prazo para ser entregue.

Diante desse cenário, Tício procura um jovem jurista com o caso em questão, demandando por um parecer jurídico, informando que quer desfazer todos os contratos que foram celebrados, o mandado inclusive. Como advogado, sob o ponto de vista das modalidades de “desfazimento” de vínculo contratual, explique a situação e eventual estratégia jurídica para Tício, igualmente ponderando se Caio tem alguma razão na história.