Bibliografia obrigatória:

BEVILACQUA, Clovis. **Direito das Obrigações**. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940, p. 301-305.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**: Parte Geral. t. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 88-9.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**: Parte Especial. t. XXXIX. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 83-5 e 117-123.

ALVES, José Carlos Moreira. **A retrovenda**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987, p. 1-24.

GORLA, Gino. **Teoria e prática da compra e venda**: tradução com referências ao direito brasileiro. vol. 2. Rio de Janeiro, José Konfino, 1960, p. 625-645.

Bibliografia complementar:

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Compra e venda com reserva de domínio**. Belo Horizonte: UFMG, 1955, p. 95-105.

LOPES, Manuel Batista. **Do contrato de compra e venda**: no direito civil, comercial e fiscal. Cimbra: Almedina, 1971, p. 125-131.

Questões:

1. Analise a seguinte cláusula contratual:

*Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda os outorgantes promitentes vendedores, senhores e legítimos possuidores livres de ônus ou impostos de dois imóveis rurais denominados "FAZENDA SANTA ALICE", com área de 970 (novecentos e setenta) tarefas e "FAZENDA SÃO FRANSCISCO", com área de 143 (cento e quarenta e três) tarefas, localizados no Município de Traipu-AL, com as características e confrontações constantes dos registros nºs 04-271, fl. 243v do livro 2-B e 05-678, fl. 108 do livro 2-D, do serviço Notarial e Registral da comarca de Traipu-AL, que possuindo os bens acima descritos livres e desembaraçados de qualquer ônus, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito se obrigam e se comprometem a vendê-los ao outorgado promitente comprador DOMINÍCIO JOÃO DA SILVA, mediante as cláusulas e condições seguintes:*

*1º O preço deste compromisso é de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), a ser pago da seguinte forma: a) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), neste ato, (...), como sinal em princípio de pagamento (...); b) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em moeda corrente do país, no dia 20.11.2002; c) 50.000,00 (cinquenta mil reais) em moeda corrente do país, no dia 20.12.2002; d) 50.000,00 (cinquenta mil reais) também em moeda corrente, em 20.01.2003; e) 50.000,00 (cinquenta mil reais) em 20.02.2003 e f) 10.000,00 (dez mil reais) em 20.03.2003, época em que será outorgada a competente escritura definitiva.*

Considerando que o comprador percebe, a posteriori, que a área de um dos imóveis é inferior àquela prevista no contrato, pode pleitear o abatimento do preço?

1. João e Maria firmam contrato de compromisso de compra e venda em julho de 2013. Maria paga o preço e recebe de João as chaves, bem como a promessa de registro do contrato na matrícula do imóvel. Após, ambos são citados pelo condomínio em ação de cobrança das cotas condominiais atrasadas desde abril de 2011. Como é repartida a responsabilidade de ambos?

3) João e Maria são casados pelo regime da comunhão universal de bens. Em janeiro de 2015, separam-se de fato, porém não ingressam imediatamente com a ação de divórcio. Em abril de 2015 chega ao conhecimento de Maria que João vendeu o imóvel em que moravam, sem, contudo, pedir sua autorização. Na qualidade de advogado de Maria, você proporia ação para questionar a venda?

1. Maria, precisando de dinheiro para arcar com os custos da faculdade do filho e sem conseguir obter financiamento com bancos ou outras entidades públicas, recorre a seu vizinho Edson, conhecido agiota da região. Como garantia do contrato de mútuo firmado com elevado valor de juros, Maria dá como garantia seu imóvel. Para formalizar o contrato, contudo, Edson exige que seja firmado contrato de compra e venda do imóvel, com cláusula de retrovenda. Assim, ficaria com a propriedade do imóvel e, caso Maria pagasse todas as parcelas, devolvê-lo-ia à devedora. Após alguns meses, Maria não consegue quitar as parcelas e Edson ingressa com ação judicial para que seja imitido na posse do imóvel. Na condição de juiz, como você decidiria a lide?
2. João precisa de dinheiro e não consegue empréstimos. Lembra-se, então, que possui dinheiro depositado na conta vinculada ao FGTS, a qual não consegue movimentar a não ser nas específicas hipóteses previstas em lei. Dessa forma, acerca com sua vizinha Maria a conclusão de contrato de compra e venda de uma casa, para que possa sacar o dinheiro. No dia seguinte à conclusão do contrato, voltam ao cartório para que seja exercido por Maria o direito de recompra do imóvel, pelo mesmo valor recebido no dia anterior. Na condição de promotor, o que você faria?
3. João compra seu veículo “a prazo”, pois pretende ser inovador e tornar-se motorista do Uber. No contrato firmado com a concessionária, restou estabelecido que a dívida de João com o fornecedor seria quitada integral e imediatamente por instituição financeira conveniada, a qual se sub-rogaria em todos os direitos do vendedor, inclusive na reserva de domínio. Durante a execução do contrato, o veículo é apreendido pelo Detran por falta de pagamento de diversas multas, sendo proposta a competente ação de execução fiscal em face do proprietário registrado do veículo, o banco. Na qualidade de advogado do banco, você aconselharia seu cliente a pagar as multas atrasadas?