



# UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

3º ANO DIURNO – *Fontes das Obrigações.*

## SEMINÁRIO 04 – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (I) (12/03/2020)

### CASO PRÁTICO

Carla, interessada na aquisição de um novo imóvel, entra em contato com Mário, dono de um apartamento. Ao visita-lo, Carla se interessa pelo imóvel e decide compra-lo. Não dispondo, porém, de recursos para realizar o pagamento à vista, celebra com Mário um instrumento contratual particular intitulado “Contrato Preliminar de Compra e Venda”, no qual foi avençado o pagamento do valor total do imóvel (no caso, R\$ 200.000,00) em 50 parcelas de igual valor.

**Varição 1.** Carla, ao longo dos 50 meses, pagou pontualmente as prestações devidas. Todavia, ao final, os herdeiros de Mário – que morrera durante esse período - recusaram-se a outorgar-lhe a escritura definitiva, dizendo que o contrato anteriormente firmado seria nulo, por falta da observância da forma prescrita no art. 108, CC, e que o contrato não teria sido registrado.

- a) Como é possível classificar o negócio jurídico contido na “escritura definitiva” cuja outorga pretende Carla?
- b) Qual providência poderá tomar Carla para obtê-la?
- c) A alegação defensiva aduzida pelos herdeiros de Mário merece prosperar?

**Varição 2.** Carla, ao longo dos 50 meses, pagou pontualmente as prestações devidas. Todavia, ao final, Mário se recusa a outorgar-lhe a escritura definitiva, dizendo que já o teria feito a um terceiro, a quem teria vendido o imóvel. Carla, então, verifica que, de fato, Mário alienou o imóvel a um terceiro que, por sua vez, registrara a aquisição.

- a) Essa aquisição é oponível a Carla? Quais as condições?
- b) Assiste a ela algum direito de indenização?
- c) Há algum outro remédio jurídico da lei civil que a permita obter a propriedade do imóvel nas condições descritas?

**Varição 3.** Carla deixa de pagar algumas das 50 parcelas. Terminado o prazo contratual, não toma qualquer providência. Após 20 anos, porém, sente a necessidade de regularizar a situação do imóvel, ajuizando ação competente para obter a escritura definitiva do imóvel.

- a) Os herdeiros de Mário, porém, arguem que algumas prestações restaram inadimplidas e, subsidiariamente, que o seu direito à adjudicação compulsória foi extinto pelo decurso de tantos anos. Tais argumentos merecem ser acolhidos?
- b) Como a teoria do adimplemento substancial poderia auxiliar Carla?

### BIBLIOGRAFIA BÁSICA

1. AZEVEDO JR., José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013, pp. 17-32, 38-41; 62-65; 71-83.
2. VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. *O Contrato e os Direitos Reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, pp. 210-1; 329-338.