



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

3º ANO DIURNO – *Fontes das Obrigações.*

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (II) (02/04/2017)

CASO PRÁTICO

Carla, interessada na aquisição de um novo imóvel, entra em contato com Mário, dono de uma casa. Ao visita-lo, Carla se interessa pelo imóvel e decide comprá-la. 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. No contrato, havia cláusula segundo a qual Mário transmitiria a posse do imóvel à Carla logo após a assinatura do instrumento. Essa posse seria mantida com Carla durante todo o período de pagamento das parcelas. No entanto, após a assinatura do instrumento contratual, Mário nega-se a transmitir a posse à Carla. Carla, então, deduzindo em juízo a pretensão jurídica adequada, toma posse do imóvel. Depois de alguns meses, decide fazer uma viagem de algumas semanas e, ao retornar, é surpreendida ao perceber que o imóvel havia sido invadido por moradores em situação de rua, que julgavam abandonado o imóvel. Carla, então, deseja retomar a posse do imóvel.

- Qual a “pretensão jurídica adequada” para exigir a posse do imóvel em face de Mário?
- Como Carla pode retomar o imóvel dos invasores? A solução seria distinta caso o invasor fosse o próprio Mário?
- Haveria diferença, na resposta à questão “b”, caso o compromisso já houvesse sido quitado?

Varição 2. Carla quitou o compromisso no prazo avençado, mas não se preocupou em requerer a Mário a outorga da escritura definitiva. Após alguns anos, é surpreendida com uma penhora incidente sobre o imóvel, em razão de uma dívida contraída (e inadimplida) por Mário. Poucos meses depois da notícia da penhora, vem a saber que o terreno em que está localizado a sua casa foi objeto de desapropriação pelo Poder Público.

- É possível que Carla oponha sua posição jurídica ao credor de Mário? Há necessidade do registro do compromisso?
- A quem deve o Poder Público pagar o valor da indenização pela desapropriação?

Varição 3. Carla, ainda no curso do pagamento do compromisso de compra e venda, vê-se em má situação financeira. Precisa, então, urgentemente, de um empréstimo, sob pena de não conseguir pagar, a longo prazo, as parcelas do referido compromisso.

- Sendo compromissária, pode ela onerar o imóvel com algum direito real de garantia, ou instrumento jurídico de mesma função econômica?



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

3º ANO DIURNO – *Fontes das Obrigações.*

- b) Caso queira transmitir a outrem o seus direitos de compromissária, a legislação autoriza tal transmissão? De que espécie de transmissão de créditos se trata? Há, no caso, necessidade do consentimento do cedido (Mário)?
- c) Caso atrase uma de suas prestações, pode ser compelida a pagar todas as outras imediatamente, em razão de previsão contratual de cláusula de vencimento antecipado das parcelas? Há licitude em tal cobrança?

BIBLIOGRAFIA BÁSICA

1. AZEVEDO JR., José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013, pp. 61-62; 94-96; 100-9; 118-24; 130-3; 214-24; 237-39; 267-80.