

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**  
**FACULDADE DE DIREITO DO LARGO SÃO FRANCISCO**  
**DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL**

---

**DCV0215 - Teoria Geral das Obrigações**

**Prof. José Fernando Simão**

**Seminário 4**

**Questão 1**

Adalberta celebrou com Ana contrato de compra e venda de unidade autônoma, por meio do qual Ana se comprometeu a entregar um apartamento e uma vaga de garagem, devendo essa última ter 12m<sup>2</sup>, com preço fixado em R\$ 2.000,00 por metro quadrado.

Em 04/11/2020, a escritura de compra e venda é registrada nas matrículas do imóvel e da garagem. Em 15/11/2020, Adalberta ingressou na posse do imóvel e constatou que a sua garagem tinha, na verdade, 1,47m<sup>2</sup> a menos do que o contratado, diferença que poderia ser complementada por Ana, já que a vendedora é proprietária de outra garagem vizinha à garagem vendida.

Em vista disso, responda:

- 1) Qual é a espécie de compra e venda celebrada por Adalberta e Ana?
- 2) Adalberta ingressa com uma ação para obter o abatimento do preço. Como juiz, o que você decidiria nesse caso?
- 3) Caso Ana não tivesse a vaga contígua, a sua resposta se alteraria?
- 4) Caso a cláusula dispusesse que a garagem deveria ter aproximadamente 12m<sup>2</sup>, pelo preço de R\$ 24.000,00, poderia Adalberta solicitar complementação do tamanho da garagem?
- 5) Caso Ana tivesse vendido a garagem que, na verdade, é de propriedade de seu pai, a compra e venda seria válida e/ou eficaz? Poderá a propriedade da garagem ser transferida para Adalberta? O que Adalberta pode fazer?

## Questão 2

Marcela é casada com Enrico pelo regime da comunhão parcial de bens. O casal tem três filhos: Simone, Bruno e Rafaela. Bruno deseja sair da casa dos pais e morar em apartamento próprio, porém deseja adquirir um imóvel de vendedor de confiança.

Marcela, que tem um imóvel apenas seu, adquirido antes de seu casamento e que considera Bruno seu filho favorito, propõe a venda de um de seus imóveis luxuosos para ele, por preço pouco abaixo da média do mercado.

Em vista disso, responda:

- 1) A compra e venda é válida? Fundamente.
- 2) Qual é o prazo para eventual impugnação da venda e a sua natureza jurídica?
- 3) O que Simone, Enrico e Rafaela podem fazer para impedir o negócio?
- 4) Enrico poderia questionar a compra e venda se fosse casado pelo regime da separação obrigatória de bens? Justifique sua resposta.

\* \* \*