**DCV0215 - Teoria Geral das Obrigações (2022)**

**Professor Titular Fernando Campos Scaff**

**Caso 4. Classificações: Obrigação de Fazer/ Não Fazer e Prestar Declaração (05/04)**

Abílio é proprietário de terreno no interior do estado de São Paulo e localizado em bairro pouco habitado do município. Ele decide, então, construir luxuoso sobrado sobre o terreno em questão, ainda não edificado.

Nesse sentido, Abílio procura Bernardino, proprietário de casa de repouso localizada em frente ao terreno, propondo-lhe que se abstenha de construir outro pavimento sobre a residência, que é térrea. Os vizinhos chegam a um acordo e celebram o contrato que impede a construção sobre o imóvel de Bernardino pelo prazo de 10 anos. Em contrapartida, Abílio pagaria a Bernardino a quantia única de R$500,000,00.

Antes de finalizada a construção da casa por Abílio, ele decide realizar a venda do imóvel. Para tanto, pactua com Caetano, conhecido seu, promessa de venda do bem, cuja escritura definitiva seria passada quando da conclusão da obra e entrega da posse a Caetano. Ocorre que, terminada a construção da casa, Abílio, que ficou encantado com o resultado da obra, decide voltar atrás e não mais vender o imóvel a Caetano.

Ainda, dois anos depois do acordo firmado com Bernardino e regularmente cumprido o contrato até então, Abílio descobre que o vizinho estava erguendo um novo andar em sua residência, em flagrante ofensa ao que haviam pactuado.

Tomando por base os fatos relatados, responda aos seguintes questionamentos?

**1) Qual a medida judicial mais adequada à obtenção do instrumento de compra e venda por Caetano e qual o prazo máximo para tanto?**

**2) Julgada procedente a ação judicial a que se referiu a questão anterior, é possível ao magistrado impor multa diária para desestimular eventual descumprimento da obrigação imposta na sentença?**

**3) Imagine que a construção do novo andar na casa de repouso tenha decorrido de alteração na legislação de proteção ao idoso que tenha imposto a estabelecimentos como o de Bernardino requisitos mais rigorosos de acessibilidade, tornando necessário instalar elevador e construir novo pavimento para regularização do imóvel. A esse respeito, Abílio poderia demandar judicialmente contra Bernardino?**