

## **Caso 2**

### **Estudos de Casos sobre a Identificação de Danos Contratuais**

#### **Questão A**

O Fundo de Investimentos XPTO tem por objeto o investimento no setor imobiliário. A fim de selecionar oportunidades de mercado no setor e, após a aprovação dos cotistas, desenvolver empreendimentos, visando lucro, foi contratada a gestora FQUINTAL. Além da gestora, o fundo contratou uma instituição financeira para servir de administradora, cuja função principal é fiscalizar as atividades da gestora. Na prática, a gestora cuida de todas as atividades do fundo e a administradora atua de forma meramente burocrática. Como a administradora possui maiores recursos, o fundo inseriu cláusula estabelecendo a responsabilidade solidária da administradora por eventuais violações contratuais cometidas pela gestora, que lhe gerassem qualquer tipo de dano.

O investimento inicial dos cotistas do fundo foi de R\$ 500 milhões. A gestora investiu o dinheiro aportado pelos cotistas com a devida aprovação, dada a partir da apresentação de relatórios de evolução dos empreendimentos que estavam sendo desenvolvidos. Ocorre que os cotistas descobriram que os relatórios apresentados pela gestora haviam sido fraudados e os empreendimentos que estavam sendo desenvolvidos eram, na realidade, deficitários. Por conta do descumprimento contratual cometido pela gestora e administradora, os contratos celebrados com o Fundo XPTO foram resolvidos, sendo contratados novos prestadores de serviços para ocuparem as suas funções.

A nova gestão apurou que o Fundo XPTO acumularia prejuízo milionário, o que motivou os cotistas a ajuizarem ação tanto contra a antiga gestora, quanto contra a administradora buscando a indenização pelos prejuízos que lhe foram causados em virtude dos ilícitos contratuais cometidos.

Nesse cenário, apresente a fundamentação para uma possível sentença judicial, abordando a **(a)** aplicação do instituto da perda de uma chance ao caso; **(b)** existência e cabimento

de danos emergentes e lucros cessantes no caso, bem como qual seria a melhor forma de apurá-los; e (c) eventual cabimento de redução do valor da indenização devida pela administradora com base nos artigos 944, parágrafo único e 945 do Código Civil.

### **Questão B**

O casal Ana e Bruno, após anos poupando dinheiro, resolveu realizar o sonho de adquirir a casa própria. Um dia, passeando pelo bairro em que moravam, avistaram um anúncio da incorporadora Lifecom S.A. que dizia: “ÚLTIMAS UNIDADES DO SUBWAY LIFE PREMIUM!”. Tratava-se de empreendimento imobiliário que estava sendo construído ao lado de onde seria a futura estação da Linha Fúcsia do metrô, a mais importante daquela cidade.

Ao entrarem no *stand* de vendas, foram informados pelo vendedor que tinham tido sorte, pois somente havia mais uma unidade disponível. No afã de evitar a perda daquela unidade, celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda, sem se cercar de maiores preocupações, comprometendo-se a pagar, pelo imóvel, o preço de R\$ 1 milhão (em 20 parcelas mensais de R\$ 50 mil). Mal sabiam eles que, em outro *stand* de vendas, o mesmo imóvel estava sendo vendido para Carlos – advogado formado pela USP –, que, ciente dos riscos envolvidos nesse tipo de transação, havia celebrado promessa de compra e venda por instrumento público, levada a registro na matrícula do imóvel, conferindo-lhe direito real de aquisição sobre o bem.

Posteriormente, já em estágio avançado das construções – com 10 das 20 parcelas pagas –, Ana e Bruno receberam uma ligação da construtora alertando-os do equívoco e do fato de que havia celebrado a escritura definitiva com Carlos, tornando juridicamente impossível o cumprimento das obrigações pactuadas na promessa de compra e venda celebrada com o casal. Revoltados, eles informam que tomarão as medidas judiciais cabíveis, inclusive considerando (i) a valorização do apartamento (que, em razão da conclusão das obras do metrô, passaram a estar avaliadas em R\$ 1,5 milhão cada); e (ii) a ampla demanda para locação de imóveis naquela região, pelo valor de R\$ 10 mil/mês.

O casal procura o seu escritório com os questionamentos abaixo. Redija uma breve opinião legal endereçando os pontos pertinentes para a resposta.

- a) Diante da impossibilidade superveniente da prestação, qual o remédio cabível para tutelar o interesse de Ana e Bruno de se *desvincular* do contrato, cobrando os prejuízos indenizáveis? Quais são os efeitos da escolha por esse remédio?
  
- b) Qual o remédio cabível para tutelar o interesse de Ana e Bruno de *manutenção* do contrato, cobrando os prejuízos indenizáveis? Quais são efeitos da escolha por esse remédio?