



1. Renato, proprietário de Imóvel residencial, e Odonto-Clínica celebram contrato de locação de 5 anos, pelo qual Odonto-Clínica se obriga a pagar R\$5 mil por mês a Renato pelo aluguel do Imóvel.

Como o Imóvel estava deteriorado, uma série de benfeitorias eram necessárias para adequá-lo à finalidade que Odonto-Clínica buscava: transformar a casa em uma clínica odontológica. Odonto-Clínica contrata equipe de arquitetos e engenheiros que fazem exame detalhado na residência e emitem laudo asseverando que, com investimentos de R\$300 mil, o Imóvel poderá ser transformado numa clínica odontológica. Já que terá uso e gozo do imóvel por 5 anos, Odonto-Clínica arcará com os investimentos.

Cinco meses depois da contratação e depois dos R\$300 mil serem gastos, Odonto-Clínica, descobre que há um vazamento subterrâneo de esgoto do prédio vizinho que compromete a estrutura da garagem da clínica, com risco de o chão ceder e a estrutura ruir. O vazamento subterrâneo existe há anos, mas era imperceptível antes do início das obras e sequer era conhecido por Renato. Há riscos de desabamento se novos investimentos no valor de R\$ 15 mil não forem realizados.

Diante desse cenário fático:

1.1. Há vício redibitório?

1.2. Odonto-Clínica pode exercer ação redibitória? Caso positivo, a pretensão restitutória é cumulável com alguma outra?

1.3. Odonto-Clínica pode exercer ação estimatória?

1.4. Considerando a resposta da pergunta anterior, a ação estimatória será bem sucedida se intentada 20 meses após a assinatura do contrato?



1.5. Odonto-Clínica pode se valer de alguma exceção? Qual? Justifique

1.6. Ajuizada ação de cobrança por Renato com pedido liminar de depósito em juízo dos aluguéis, sem que seja arguida a exceção de contrato não cumprido, o juiz pode, de ofício, determinar liminarmente que Odonto-Clínica deixe de pagar os alugueres dos meses 6, 7 e 8? Qual seria a solução se o juiz constatasse a ocorrência de vício redibitório?

2. Passados quatro anos de vigência da locação referida no exercício 1, Odonto-Clínica adquire o Imóvel alugado. Mesmo ciente sobre ação judicial pendente entre os irmãos Renato e Celso sobre a titularidade do Imóvel, paga o preço de R\$ 1 milhão, Meses depois, a ação judicial que discutia a titularidade do imóvel entre os irmãos é julgada procedente em favor de Celso.

2.1. Diante desses fatos, há evicção?

2.2 Odonto-Clínica pode demandar pela evicção em face de Renato?

2.3 Se houvesse cláusula na escritura pública de transmissão do Imóvel estabelecendo a assunção dos riscos da evicção, pela adquirente, na hipótese do sucesso de Celso na ação judicial em face de Renato, caberia ainda alguma tutela a Odonto-Clínica? Em face de quem?

3. Verdadeiro ou falso. Justifique.



3.1. O incremento de custos de produção com o dissídio trabalhista pode ensejar pedido de resolução de contrato por excessiva onerosidade.

3.2. Diante da pandemia causada pelo Novo Coronavírus, um restaurante – inadimplente desde o final de 2018 – que loca espaço comercial em shopping-center pode resolver o contrato por onerosidade excessiva.

3.3. Fatos anteriores à celebração do contrato podem, diante de sua extrema gravidade, ser considerados para resolver o contrato por excessiva onerosidade.

3.4. Havendo inadimplemento, ainda que de escassa importância, caberá ao credor o direito de resolução.

3.5. A cláusula resolutiva expressa permite à parte inocente pôr fim à relação jurídica diante do inadimplemento e produz efeitos independentemente de pronunciamento judicial.

3.6. A extrema vantagem não é requisito para a resolução do contrato por excessiva onerosidade.

3.7. Denúncia e distrato são meios de extinção bilateral da relação jurídica.

3.8. A exceção de insegurança não exige diminuição patrimonial que ponha em risco a execução da prestação.