



1. O contrato de compra e venda de coisa futura é necessariamente aleatório?

R.: Não. Tudo depende de o contratante ter assumido o risco de efetuar sua prestação, ainda que a coisa não venha a existir. Se tal risco tiver sido assumido, o contrato terá caráter aleatório e será regido pelos art. 458 e 459 do Código Civil. Na hipótese de não haver assunção de tal risco, o contrato será comutativo e será disciplinado pelo art. 483, do mesmo texto legal.

2. Tendo em vista os critérios da extensão da resposta, da eventual relação com dado direito e da extensão temporal, como pode ser classificada a exceção do contrato não cumprido?

R.: Tendo em vista tais critérios, a exceção do contrato não cumprido pode ser classificada como uma exceção própria, pois apenas encobre a eficácia do direito alheio; dependente, pois sua existência depende da existência de crédito exigível de que seja titular o excipiente; e dilatória, pois seus efeitos cessarão se a contraprestação for executada.

3. A e B celebram a compra e venda de dado imóvel pelo valor de R\$ 1.500.000,00, respectivamente na posição de comprador e vendedor. À época da celebração, o negócio pareceu muito interessante para A, tendo em vista que, de acordo com as avaliações de mercado, o imóvel valia ao menos R\$ 2.000.000,00. Dois meses depois da transmissão da posse e transferência da propriedade em seu favor, A descobre que o imóvel está cheio de infiltrações, cuja reparação se afigura necessária e urgente, para garantir a solidez da construção. A então manda que o imóvel seja novamente avaliado. Consideradas as infiltrações, o valor de mercado apurado é de R\$ 1.500.000,00. Tendo em vista seu interesse em permanecer como proprietário do imóvel, A consulta um advogado que logo lhe esclarece carecer de sentido ingressar com a ação estimatória, tendo em vista que o valor pago pelo bem corresponde ao seu valor de mercado, já consideradas as infiltrações. A orientação oferecida pelo profissional encontra respaldo no ordenamento jurídico?

R.: Não, pois a orientação oferecida pelo profissional se funda em falsa percepção a respeito do art. 442 do Código Civil. Por força do dispositivo legal, o abatimento do preço deve ser calculado tendo em vista o valor acordado e não o valor de mercado de bem. A consideração do valor de mercado evidencia que, por conta das infiltrações, o valor do bem sofreu um decréscimo de 25%. Segue-se daí que o adquirente tem o direito de

requerer o abatimento no preço no montante de 25% sobre R\$ 1.500.000,00, ou seja, de R\$ 375.000,00.

4. Classifique a denúncia prevista no art. 46, § 2º, da Lei 8.245/91, tendo em vista os critérios da necessidade de explicitação do fundamento e do momento da produção dos efeitos.

R. Tendo em vista o critério da necessidade de explicitação do fundamento, trata-se de denúncia vazia, uma vez que a denúncia não reclama justificativa. Considerando o critério da produção dos efeitos, a denúncia tem eficácia diferida, condicionada à observância de aviso prévio de ao menos trinta dias.

5. Quais são as duas principais funções desempenhadas pela cláusula resolutiva expressa?

R.: Em primeiro lugar, a cláusula resolutiva expressa serve para precisar a importância do descumprimento e, com isso, suprimir a discussão sobre a importância do inadimplemento e sobre sua caracterização como mora ou inadimplemento definitivo. Em segundo lugar, a cláusula resolutiva expressa permite a extinção da relação jurídica contratual sem recurso a órgão dotado de poder jurisdicional.