

CASO 02 – CONTRATO DE COMPRA E VENDA

FATOS

André, conhecido especulador do ramo imobiliário, é questionado por Mário sobre a existência de um imóvel com algumas características específicas para sua família na região dos Jardins, em São Paulo.

André, lembrando que João lhe havia oferecido um imóvel com as mesmas especificações almejadas por Mário, oferece-o a este nas seguintes condições:

- preço de R\$ 4.500.000,00, pagos em 9 parcelas mensais de R\$ 500.000,00, sendo a primeira devida no momento da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel (“Primeiro Contrato”); e
- a propriedade do imóvel somente será transferida para Mário 60 dias após a quitação integral do preço.

Deslumbrado com a possibilidade de adquirir o imóvel dos seus sonhos, Mário aceita todas as condições propostas por André e assina o contrato (“Primeiro Contrato”) em 05/04/2008.

No mesmo dia, André procura João propondo comprar sua casa, o mesmo imóvel acima mencionado (“Segundo Contrato”), pretendendo adquiri-lo nas seguintes condições:

- preço de R\$ 3.600.000,00, pagos em 9 parcelas mensais de R\$ 400.000,00, sendo a primeira paga no momento da assinatura do contrato (“Segundo Contrato”);
- a propriedade do imóvel somente será transferida para André no dia do pagamento da última parcela do preço; e
- a parte que desistir do contrato pagará à outra uma multa substancial.

PROBLEMA

Ocorre que em 06/07/2008, após ter pago a 4ª parcela do contrato (“Primeiro Contrato”), Mário decide desistir do negócio firmado com André,

notificando-o por escrito e exigindo a devolução da quantia paga corrigida monetariamente.

Inconformado com o pedido de Mário, André o avisa de que não aceitará essa desistência e que exigirá o cumprimento do contrato (“Primeiro Contrato”), ingressando com a medida judicial cabível. Nesta oportunidade, André informa que adquiriu o imóvel (celebrou o “Segundo Contrato”) tendo em vista a celebração do “Primeiro Contrato”, e que, se Mário desistir, terá que arcar com a multa e demais prejuízos referentes ao “Segundo Contrato” firmado com João.

ATIVIDADES

Cada um dos grupos responsáveis pelo seminário deverá defender os interesses de uma das partes (André ou Mário), cabendo ao restante dos alunos julgar, fundamentadamente, qual tese deve prevalecer.

Advogados de André – 8 minutos para exposição oral das razões iniciais

Advogados de Mário – 8 minutos para exposição oral das contra-razões

Réplica dos Advogados de André – 2 minutos

Tréplica dos advogados de Mário – 2 minutos

Demais alunos – 10 minutos para exposição dos fundamentos do julgamento

Conclusão do seminário – 5 minutos