

## CASO 03 – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

### FATOS

Lucas, casado em Regime de Comunhão Parcial de Bens com Roberta, decide vender um imóvel mediante compromisso de compra e venda celebrado com Carlos.

Assim, Lucas e Carlos celebram um compromisso de compra e venda de um imóvel localizado na Avenida do Café, em Ribeirão Preto, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Este compromisso foi celebrado em 07 de novembro de 2008 mediante instrumento particular, no qual somente participou o proprietário do imóvel, Lucas e o compromissário comprador, Carlos. As partes concordaram da seguinte forma:

- o preço do imóvel R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) seria pago mediante 10 (dez) parcelas no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada;
- sendo a primeira com vencimento na assinatura do contrato (07/11/2008) e a última em 07/08/2009;
- estipulando a cláusula de arrependimento e suas consequências, como a multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- pago integralmente o preço, o vendedor deveria outorgar a escritura definitiva do imóvel em 30 (trinta) dias.

Para evitar gastos com registro, Carlos optou em não registrar o contrato. E, desde a celebração do contrato, o compromissário comprador cumpriu pontualmente com suas obrigações

### PROBLEMA

Após ter pago a sétima parcela, em 10 de maio de 2009, Lucas e sua esposa, Roberta, notificam Carlos de sua rescisão unilateral exercendo o direito de arrependimento. No entanto, eles negam pagar a multa contratual, alegando alguns equívocos na celebração do contrato, inclusive a falta de registro do compromisso.

Carlos não concorda, pois, afinal ele pagou quase que a integralidade do preço, restando tão-somente as três últimas parcelas. Assim, deposita o valor

referente às três últimas parcelas (R\$ 60.000,00) e, pede em juízo a adjudicação compulsória do imóvel.

### **ATIVIDADES**

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

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

Advogados de Lucas e Roberta – 8 minutos para exposição oral das contra-razões

Réplica dos Advogados de Carlos – 2 minutos

Tréplica dos advogados de Lucas e Roberta – 2 minutos

Demais alunos – 10 minutos para exposição dos fundamentos do julgamento

Conclusão do seminário – 5 minutos