

CASO 05 – CONTRATO DE LOCAÇÃO

FATOS

Caio, que acabara de vender sua residência, procurou Mário, em 01/05/2008, a fim de alugar um apartamento que este possui na Av. Paulista. Mário informou que aceitaria realizar o negócio sob as seguintes condições:

- o negócio deveria ser celebrado por 30 meses;
- o valor do aluguel seria de R\$ 3.000,00 mensais, pagos todo dia primeiro;
- os valores do condomínio e dos tributos incidentes no imóvel seriam assumidos por Caio (locatário); e
- Caio deveria apresentar um fiador idôneo, proprietário de, pelo menos, 2 imóveis na Capital do Estado de São Paulo, que deveria se responsabilizar por qualquer obrigação não adimplida por Caio (aluguel, condomínio, tributos, reparação de danos causados ao imóvel etc). O fiador deveria permanecer vinculado enquanto durasse o negócio principal.

Caio, concordando com todos os termos impostos por Mário, recorreu a seu sogro Daniel para que fosse seu fiador. Daniel, pensando no bem de sua filha, aceitou esse ônus.

Assim, todos, inclusive a esposa de Daniel, assinaram o contrato de locação em 15/05/2008.

PROBLEMA

Ocorre que durante a vigência do contrato de locação, o locador, Mário, recebeu uma proposta irrecusável para vender seu apartamento para Tício, seu colega de trabalho.

Assim, em 15/05/2010, Mário celebra com Tício um contrato de compra e venda do apartamento por R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Conseqüentemente, em 16/05/2010, Mário notifica Caio para que este desocupe imediatamente o imóvel, pois o comprador pretende entrar na posse em razão do contrato de compra e venda celebrado.

ATIVIDADES

Cada um dos grupos responsáveis pelo seminário deverá defender os interesses de uma das partes (de um lado, Mário; e do outro, Caio), cabendo ao restante dos alunos julgar, fundamentadamente, qual tese deve prevalecer.

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

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

Réplica dos Advogados de Mário – 2 minutos

Tréplica dos advogados de Caio – 2 minutos

Demais alunos – 10 minutos para exposição dos fundamentos do julgamento

Conclusão do seminário – 5 minutos