

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

DCV 0211 – Teoria Geral das Obrigações

Prof. Titular Fernando Campos Scaff

Obrigações Alternativas e Facultativas

Caio, filho único de Tício, herdou de seu pai um grande terreno na Avenida Paulista, avaliado em R\$ 10 milhões de reais. Procurando alguns compradores para o terreno, acabou firmando contrato de opção com a empresa XPTO, que se comprometeu a pagar R\$ 12 milhões de reais pelo imóvel, confirmando a compra e venda no prazo de 12 meses a contar da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel.

Passados 13 meses da contratação, a XPTO não efetuou o pagamento, nem a escritura de compra e venda do imóvel foi assinada.

Caio, entendendo que o negócio estava desfeito com a XPTO, celebrou novo contrato com a incorporadora OPTX, que se comprometeu a pagar o terreno mediante a entrega de 10 apartamentos no prédio a ser construído no imóvel, ou R\$ 15 milhões em dinheiro, devendo Caio escolher entre o dinheiro ou as unidades autônomas no prazo de 15 dias após a comunicação da aprovação do projeto de construção do prédio.

Aprovado o projeto de construção, a OPTX notificou Caio, que optou pelo recebimento do preço mediante a entrega dos apartamentos, os quais deveriam ser construídos e entregues no prazo de 3 anos.

Passados os 3 anos, a obra do prédio não pôde ser concluída porque embargada pelo Ministério Público que verificou a existência de uma contaminação no solo do imóvel, provavelmente ocasionada pelo vazamento de combustíveis e lubrificantes do posto de gasolina que Caio tinha no terreno do imóvel. A empresa OPTX, por sua vez, questionou o embargo defendendo a legalidade da obra, que ficou paralisada pelo imbróglio.

Considerando a situação acima:

1. Defenda os interesses de Caio para exigir o pagamento do terreno da empresa OPTX.
2. Defenda os interesses da OPTX da pretensão de Caio em receber o valor do imóvel em dinheiro.