

---

CASO 01: FORMAÇÃO DOS CONTRATOS; CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS;  
CONTRATO PRELIMINAR.

FONTES DAS OBRIGAÇÕES: TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS DO  
CÓDIGO CIVIL

DCV0212

---

Virgínia, noiva de Mateus, decidiu comprar um apartamento para o casal viver após o casamento. Em 10 janeiro de 2015, encaminhou-se ao estande de vendas da Empreiteira Gatina e solicitou a aquisição de um apartamento em um condomínio que seria lançado em 30 de agosto de 2018. Recebeu Proposta de Venda da unidade que ainda não existia, pelo valor de R\$ 625.000,00 em quatro parcelas: Entrada no ato, três Amortizações em janeiro de 2016, 2017 e 2018 e, por fim, a Quitação em 10 de agosto de 2018, oportunidade na qual seria realizado Contrato de Compra-e-Venda, a tradição e o registro. Virgínia aceitou a Proposta.

Sessenta dias após o aceite da Proposta, Virgínia recebeu em sua casa um descritivo informando que apenas R\$ 600.000,00 iriam para a construtora, de modo que os demais 25 mil reais seriam destinados à Imobiliária Lobos a título de corretagem, parte que ela nunca havia visto em qualquer momento da negociação. Virgínia estranhou, mas nada fez sobre o fato de imediato.

Em 01 de agosto de 2018, Virgínia se dirigiu à Gatina para iniciar os procedimentos de assinatura do contrato para proceder à quitação do imóvel na data acordada. Solicitou a matrícula do imóvel e as certidões negativas de praxe (de protestos, ações cíveis e criminais, execuções fiscais estadual e municipal, quitação de tributos federais, trabalhistas e interdição, tutela e curatela). A Gatina informou ser dever da Imobiliária Lobos entregar tais certidões, e a Imobiliária, por sua vez, alegou, por meio do preposto Henrique, que as certidões estavam todas em ordem, mas que havia uma certa demora na obtenção por serem muitas. Virginia desconfiou, mas, novamente, nada fez.

Na noite do dia 3 de agosto, desconfiada, Virgínia pegou o notebook de Mateus, que estava ocupado trabalhando até tarde, e decidiu pesquisar por si mesma as referidas certidões, que estão disponíveis para consulta pública. Foi então que descobriu que o incidiam sobre a Gatina e a Lobos diversas Execuções Fiscais e Trabalhistas, e que em um dos processos os credores já estavam, inclusive, requerendo a penhora do apartamento que ela havia acabado de comprar. Percebeu também que Mateus acidentalmente havia deixado o celular conectado com o portal Whatsapp Web, e verificou pela troca de mensagens que Mateus não estava trabalhando até tarde, e sim em um encontro romântico com sua colega de trabalho Adriana.

Decidida a cancelar o casamento e a compra, Virgínia foi até a Gatina no sábado pela manhã e anunciou que não aceitaria mais a Proposta. Alegou (i) inexistência de contrato), (ii) inexistência de tradição (não havia pegado as chaves) e (iii) inexistência de registro. A Gatina, por sua vez, alegou que havia, sim, um contrato tácito entre as partes, de modo que não procederia a devolução integral do valor já pago por Virgínia, haja vista que reteria:

- Os 25 mil reais referentes à corretagem da Lobos, e que Virgínia sequer poderia acioná-la, pois a ação cabível já estaria prescrita (artigo 205, §3º IV, CC);
- O valor referente a Arras.
- O valor referente à multa por rescisão imotivada.

Na manhã de seis de agosto de 2018, Virginia lhe procura em seu escritório, e pede pela solução cabível.