

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Fonte das Obrigações: Teoria Geral dos Contratos e Contratos do Código Civil

Prof. Titular Fernando Campos Scaff

Caso 02 - Evicção e Contratos Aleatórios

A. Paulo, engenheiro, foi promovido em seu emprego e, animado com o aumento de receita, decidiu tocar sua vida de modo independente. Para tanto, comprou um imóvel e um veículo.

O imóvel foi adquirido mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda, celebrado com Altamiro, pelo valor de R\$ 200.000,00, devidamente quitado. Nas tratativas, o alienante informou a Paulo que ficaria responsável pela obtenção da escritura definitiva, através do registro do imóvel no cartório competente, e que o referido imóvel fora por ele adquirido da empresa Recol S/A, que enfrentava processo falimentar.

Contudo, o pedido de alvará para outorga de escritura foi negado pelo juízo da falência, em razão de ter sido declarada, por meio de sentença judicial, a nulidade do negócio jurídico celebrado entre a empresa Recol S/A e Altamiro. Em consequência, a empresa recuperou a posse e o imóvel foi levado a leilão.

Em conversa com Paulo, o alienante informou-lhe o ocorrido, dizendo que se lamentava pela fatalidade. Disse, ainda, que não teria nenhuma responsabilidade na situação, pois agiu de boa-fé e o contrato entre eles celebrado era formalmente regular.

Preocupado com a situação, Paulo dirige-se ao escritório de advocacia de um amigo. No percurso, ao ser parado em uma *blitz* policial, foi surpreendido com a apreensão do veículo, que comprara da ELEVADA COMERCIAL DE VEÍCULOS LTDA., alguns meses antes. A autoridade policial esclareceu que a apreensão deu-se em cumprimento a mandado de busca e apreensão, expedido por Juiz do Departamento de Inquéritos Policiais e Polícia Judiciária – DIPO, em razão de crime de fraude.

A caminho do escritório de seu amigo, Paulo entra em contato, via telefone, com a empresa comerciante, que lhe informa ser isenta de responsabilidade, já que apenas realiza a venda de veículos de propriedade de outra empresa.

Na posição do advogado, amigo de Paulo, informe o que pode ser feito em seu auxílio, enfrentando as alegações dadas pelos alienantes nas situações mencionadas.

B. Ronaldo, proprietário de uma pequena fazenda no interior de São Paulo, visando fomentar o negócio de venda de cultivos que nela e partir dela desenvolve, adotou as seguintes medidas.

Em 2015, firmou contrato com CITROLÂNDIA SUCOS LTDA. para o fornecimento de 100% da produção de laranjas, safras 2016/2017, estabelecendo preço a ser aferido segundo índice de cotação do produto na Bolsa de Valores de Nova Iorque, bem como a data de entrega futura. Ocorre que, em decorrência de estiagem, as safras desse período tiveram menor quantidade de laranjas do que o esperado. Diante disso, a empresa contratante recusa-se a pagar o preço, sustentado ser “de justiça” abater o valor em correspondência à diminuição da safra, já que, de outro modo, haveria lesão.

Em paralelo, buscando melhoria no fornecimento de água, Ronaldo contrata da empresa G.E. HIDRO a perfuração de um poço artesiano em sua fazenda. O proprietário, confiando em sua intuição, dispensou a realização de estudo geológico para localização de águas subterrâneas. Após a perfuração, não foi encontrada água. Por essa razão, Ronaldo recusa-se a pagar o valor contratado, sustentando não se ter cumprido o pactuado, sob a alegação “sem água, sem pagamento”.

Aponte, nas situações controvertidas acima referidas, os argumentos pertinentes, segundo os institutos jurídicos envolvidos e as disposições legais aplicáveis.