

PADRÃO DE RESPOSTAS – PEÇA PROFISSIONAL

Enunciado

Jorge, professor de ensino fundamental, depois de longos 20 anos de magistério, poupou quantia suficiente para comprar um pequeno imóvel à vista. Para tanto, procurou Max com objetivo de adquirir o apartamento que ele colocara à venda na cidade de Teresópolis/RJ. Depois de visitar o imóvel, tendo ficado satisfeito com o que lhe foi apresentado, soube que este se encontrava ocupado por Miranda, que reside no imóvel na qualidade de locatária há dois anos. O contrato de locação celebrado com Miranda não possuía cláusula de manutenção da locação em caso de venda e foi oportunizado à locatária o exercício do direito de preferência, mediante notificação extrajudicial, certificada a entrega a Miranda.

Jorge firmou contrato de compra e venda por meio de documento devidamente registrado no Registro de Imóveis, tendo adquirido sua propriedade e notificou a locadora¹ a respeito da sua saída. Contudo, ao tentar ingressar no imóvel, para sua surpresa, Miranda ali permanecia instalada. Questionada, respondeu que não havia recebido qualquer notificação de Max, que seu contrato foi concretizado com Max e que, em virtude disso, somente devia satisfação a ele, dizendo, por fim, que dali só sairia a seu pedido.

Indignado, Jorge conta o ocorrido a Max, que diz lamentar a situação, acrescentando que Miranda sempre foi uma locatária de trato difícil. Disse, por fim, que como Jorge é o atual proprietário cabe a ele lidar com o problema, não tendo mais qualquer responsabilidade sobre essa relação. Com isso, Jorge procura o advogado, que o orienta a denunciar o contrato de locação, o que é feito ainda na mesma semana.

Diante da situação apresentada, na qualidade de advogado constituído por Jorge, proponha a medida judicial adequada para a proteção dos interesses de seu cliente para que adquira a posse do apartamento comprado, abordando todos os aspectos de direito material e processual pertinentes.

¹ Conforme errata, leia-se “locatária”.

A simples menção ou transcrição do dispositivo legal não pontua.

Gabarito comentado

A peça cabível consiste em uma AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. Deverá ser proposta no foro da situação do imóvel (Art. 58, II, da Lei n. 8.245/91). Jorge deve figurar no polo ativo e Miranda deve figurar no polo passivo, ambos qualificados, atendendo ao disposto no Art. 282, do CPC. Ao explicitar os fatos, deve o examinando destacar a existência de relação jurídica material entre as partes decorrente da sub-rogação de Jorge nos direitos de propriedade, bem como no preceito legal disposto no art. 8º da Lei n. 8.245/91, que autoriza a alienação de imóvel durante o prazo da locação, concedendo o prazo de 90 dias para a desocupação do imóvel pelo locatário, após a denúncia do contrato. Deverá formular pedido de antecipação de tutela alegando presentes a verossimilhança e o *periculum in mora*, na forma do Art. 273, do CPC, já que não se trata das hipóteses do Art. 59, §1º, da Lei n. 8.245/91. O pedido de antecipação de tutela (Art. 273 do CPC) é norma geral, aplicável a qualquer processo de conhecimento, e como tal não pode ser afastada da ação de despejo, que se submete ao rito ordinário. Ao final, deverá formular pedido de concessão da antecipação de tutela, liminarmente, para o despejo da locatária, seguido do pedido de confirmação dos seus efeitos com a imissão definitiva do autor na posse do imóvel, além de custas e honorários de advogado.

PADRÃO DE RESPOSTAS – QUESTÃO 1

Enunciado

Suzana namorou Paulo durante 2 anos, vindo a engravidar dele. Não tendo condições de suportar as despesas durante a gravidez, Suzana vai ao seu escritório de advocacia para lhe solicitar as providências cabíveis.

Diante do caso apresentado, responda apontando o fundamento legal:

A) Qual a ação a ser proposta e qual o prazo para resposta?(Valor: 0,75)

B) Quem ostenta a legitimidade ativa para esta demanda?(Valor: 0,50)

A simples menção ou transcrição do dispositivo legal não pontua.

Gabarito comentado

A) Deve ser proposta a ação de alimentos gravídicos e o prazo para resposta é de 5 (cinco) dias, conforme dispõe o Art. 7º, da Lei n. 11.804/08.

B) A legitimada ativa é a mulher grávida, na forma do art. 1º e art. 6º , ambos da Lei nº 11.804/08.

PADRÃO DE RESPOSTAS – QUESTÃO 2

Enunciado

Humberto celebrou contrato de corretagem com Renata, inserindo cláusula de exclusividade pelo prazo de 6 (seis) meses, a fim de que esta mediasse a venda de seu imóvel. Passados três meses, Renata, embora diligente, não conseguiu o resultado pretendido. Por sua vez, Humberto, caminhando pela praia, encontrou um velho amigo, Álvaro, que se interessou pelo imóvel, vindo a efetivar a compra do bem. Renata, ao saber do negócio jurídico celebrado, ajuizou ação indenizatória em face de Humberto, cobrando-lhe o percentual ajustado sobre o valor da venda do imóvel a título de corretagem.

Nessa situação, indaga-se:

A) Tem Humberto o dever jurídico de indenizar Renata por inadimplemento de obrigação contratual? Fundamente.(Valor: 0,65)

B) Na hipótese de Renata ter aproximado as partes e o negócio não ter se realizado por arrependimento de Humberto, seria devida a corretagem? (Valor: 0,60)

A simples menção ou transcrição do dispositivo legal não pontua.

Gabarito comentado

A) A resposta é afirmativa. Humberto deve pagar a Renata o percentual ajustado a título de corretagem. Tendo sido ajustada a cláusula de exclusividade, ainda que concluído o negócio diretamente entre as partes sem a intermediação da corretora, Renata terá direito à remuneração integral pela sua corretagem, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade, nos termos do Art. 726, do Código Civil.

B) A resposta também é afirmativa, pois mesmo que o negócio não fosse concluído por arrependimento de qualquer das partes, a remuneração seria devida, conforme dispõe o Art. 725, do Código Civil.

PADRÃO DE RESPOSTAS – QUESTÃO 3

Enunciado

Dr. João, médico clínico geral, atende em seu consultório há vinte anos, sem ter constituído qualquer empresa, atuando, portanto, como profissional liberal.

Levando-se em conta a responsabilização civil dos profissionais liberais, responda, de forma justificada, aos itens a seguir.

- A) A relação de Dr. João com seus pacientes ostenta a natureza jurídica de relação de consumo? (Valor: 0,65)
- B) Neste caso, a responsabilidade civil do Dr. João deve ser subjetiva ou objetiva? (Valor: 0,25)
- C) Em eventual demanda envolvendo Dr. João e um paciente seu, poderia ser aplicada a inversão do ônus da prova fundada na teoria da carga dinâmica da prova? (Valor: 0,35)

Gabarito comentado

A) O examinando deve responder positivamente à indagação. Pode ser tida como relação de consumo, pois Dr. João é uma pessoa física que presta serviços médicos, enquadrando-se no conceito de fornecedor do Art. 3º, da Lei n. 8.078/90 (CDC), e os seus pacientes são destinatários finais dos serviços prestados por Dr. João, ostentando a natureza jurídica de consumidores, nos termos do Art. 2º, da Lei n. 8.078/90 (CDC).

B) O examinando deve destacar que apesar de se tratar de relação de consumo, o próprio Art. 14, § 4º, da Lei n. 8.078/90 (CDC) estabelece que a responsabilização civil dos profissionais liberais é subjetiva, ou seja, impõe a comprovação do elemento culpa.

C) O examinando deve responder positivamente à indagação, desde que presentes os requisitos legais estabelecidos no Art. 6º, VIII, da Lei n. 8.078/90 (CDC), já que se trata de relação de consumo e este é um direito básico do consumidor que não pode ser afastado pela responsabilidade subjetiva dos profissionais liberais previstas no Art. 14, § 4º, do CDC.

PADRÃO DE RESPOSTAS – QUESTÃO 4

Enunciado

Álvaro e Lia se casaram no dia 10.05.2011, sob o regime de comunhão parcial de bens. Após dois anos de união e sem filhos em comum, resolveram se divorciar. Na constância do casamento, o casal adquiriu um apartamento avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) onde residem.

Considerando o caso narrado e as normas de direito, responda aos itens a seguir.

A) Quais os requisitos legais para que Álvaro e Lia possam se divorciar administrativamente? Fundamente. (Valor: 0,60)

B) Considerando que Álvaro tenha adquirido um tapete persa TabrizMahi de lã e seda sobre algodão, avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), mas não reste demonstrada a data em que Álvaro efetuou a referida compra, será presumido como adquirido na constância do casamento? Fundamente. (Valor: 0,65)

A simples menção ou transcrição do dispositivo legal não pontua.

Gabarito comentado

A) Os requisitos para a realização do divórcio administrativo são: a) consenso sobre todas as questões que envolvem o divórcio; b) inexistência de filhos menores ou incapazes; c) disposição na escritura pública sobre a partilha dos bens comuns, a pensão alimentícia, bem como a retomada do nome usado anteriormente ao advento do casamento; d) lavratura da escritura pública por tabelião de notas; e e) assistência de advogado ou defensor público, nos termos do Art. 1124-A, caput e § 2º, ambos do Código de Processo Civil.

B) Como Álvaro e Lia se casaram sob o regime de comunhão parcial de bens e não houve comprovação da data da aquisição do tapete persa (bem móvel), haverá presunção de que o bem foi adquirido na constância do casamento, nos termos do Art. 1.662, do CC.