

Motivação inerente ao projeto destes encontros:

Os cursos de graduação em Direito devem formar profissionais que revelem, entre outras, as seguintes competências e habilidades:

- *interpretação e aplicação do Direito;*
- *utilização de raciocínio jurídico, de argumentação, de persuasão e de reflexão crítica;*
- *julgamento e tomada de decisões; e*
- *domínio de tecnologias e métodos para permanente compreensão e aplicação do Direito.*

Fonte: DCN dos cursos de Direito – MEC.

Questões formuladas com base em estudo de caso (ou solução de problema).

O caso foi elaborado a partir de situação concreta e reflete uma realidade comum na região metropolitana de São Paulo.

O Caso (ou Problema)

A comprou um apartamento financiado e, em razão da pandemia de Covid-19, percebeu que não teria condições de honrar as prestações e procurou comprador para o imóvel. **B** aceitou negociar com **A**, mas existe um empecilho para a negociação: **B** é empresário informal, declara o Imposto de Renda como isento e, apesar de seus rendimentos lhe permitirem plenas condições de pagar as prestações, tem consciência que enfrentará enormes entraves, em termos de garantias, para ter a assunção de dívida aprovada pela Instituição que financiou o imóvel para **A** (financiamento ocorrido no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação).

Adicionalmente, pelo artigo 1º da Lei 8.004/90, alterada pela Lei 10.150/00, o mutuário do Sistema Financeiro de Habitação tem que transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato. Exige-se que a formalização da venda se dê em ato concomitante à transferência obrigatória na instituição financiadora.

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

Suponha que **B** lhe procure, na qualidade de advogado, e lhe contrate para elaborar parecer sob a forma juridicamente mais adequada (menor grau de riscos patrimoniais ou, em termos jurídicos, que ofereça a mais alta garantia de segurança jurídica) para solucionar seu problema.

Com base no caso, responda as perguntas a seguir.

1. A espécie de contrato proposta por **A** a **B** é:

- A) Proposta de contrato
- B) Estipulação em favor de terceiro
- C) Contrato aleatório
- D) Contrato preliminar
- E) Contrato com pessoa a declarar

2. Se **B** fechar negócio com **A**, com base na narrativa, a espécie de contrato que terá se formado então é:

- A) Proposta de contrato
- B) Estipulação em favor de terceiro
- C) Contrato aleatório
- D) Contrato preliminar
- E) Contrato com pessoa a declarar

3. A Lei de Sonegação Fiscal (Lei 8.137 de 27/12/1990) determina:

Art. 1º Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório, mediante as seguintes condutas:

I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

Assim, em razão de **B** omitir informações à Receita Federal na declaração do Imposto de Renda, é válido afirmar que a boa-fé objetiva exige a seguinte conduta de **B** em relação a **A**:

- A) Dever de informação
- B) Dever de sigilo
- C) Dever de proteção
- D) Deveres de informação, sigilo e proteção
- E) Nenhuma das demais alternativas se aplica

4. Assinale **V** (Verdadeiro) ou **F** (Falso) para a seguinte afirmação:

Contemporaneamente, o contrato assume a forma de riqueza social, pois apresenta valor em si mesmo enquanto forma garantidora de direitos e privilégios oponíveis contra terceiros.

[]

5. B lhe contratou para elaborar parecer sobre a possível negociação a ser pactuada com **A**. Se você opinar sobre a necessidade de regularização da situação fiscal de **B** junto à Receita Federal, a justificativa para seu posicionamento repousa no fato que:

I. o contrato possui, em razão de princípio constitucional, função social e, portanto, não se limita somente aos interesses dos envolvidos, mas abrange interesses mais amplos de cunho social. Nesse contexto, os interesses privados se subordinam aos interesses sociais.

II. o contrato é, em si mesmo, forma de riqueza, mas riqueza que deve circular no ambiente social em detrimento da mera acumulação patrimonial de natureza egoica.

III. o contrato é, no contexto da liberdade negativa, meio de promoção da dignidade da pessoa humana.

Assinale a alternativa verdadeira.

- A)** somente I está correta
- B)** somente II está correta
- C)** somente III está correta
- D)** somente I e III estão corretas
- E)** nenhuma das demais alternativas está correta

6. Indique se a afirmativa é certa ou errada.

Usual no mercado imobiliário brasileiro, o “contrato de gaveta” poderia ser uma alternativa apresentada por você para **B** realizar o negócio jurídico com **A**.

Para responder a questão considere os princípios norteadores do Código Civil ora vigente.

[] certa

[] errada

7. O “contrato de gaveta” é:

- A)** Proposta de contrato
- B)** Estipulação em favor de terceiro
- C)** Contrato aleatório
- D)** Contrato preliminar
- E)** Contrato com pessoa a declarar

8. Suponha que **B** regularizou sua situação frente ao fisco, com a substituição das declarações como isento de apresentar declarações anuais do Imposto de Renda por declarações que espelhem sua real condição financeira. Neste caso, a espécie de contrato mais apropriada para ser pactuada entre **A** e **B** até a homologação da assunção de dívida pela instituição financiadora é:

- A) Proposta de contrato
- B) Estipulação em favor de terceiro
- C) Contrato aleatório
- D) Contrato preliminar
- E) Contrato com pessoa a declarar

9. **B** lhe solicitou parecer sobre a forma juridicamente mais adequada para negociar com **A**. Assim sendo, você deve analisar os planos de existência e validade do negócio jurídico, mas, no tocante ao plano de eficácia:

- A) Não cabe, de modo implícito, ser analisado por você
- B) Deve ser analisado somente no tocante aos fatores de atribuição de eficácia mais extensa, como a proteção contra terceiros
- C) Deve ser analisado em toda sua extensão (fatores de atribuição de eficácia geral, fatores de atribuição da eficácia diretamente visada e fatores de atribuição de eficácia mais extensa)
- D) Deve ser analisado, implicitamente, somente no tocante aos fatores de atribuição de eficácia geral.

10. Assinale **V** [Verdadeira] ou **F** [Falsa] para a seguinte afirmação:

Na hipótese de vícios redibitórios no imóvel percebidos por **B** no exato dia em pactuava a assunção de dívida junto à Instituição Financiadora, **B** terá legitimidade de propor eventual ação de reparação contra **A** ou contra a Instituição Financiadora com fundamento na autonomia da vontade.

[]