



Questões de Direito Civil

Sandro Gilbert Martins*

Questão 1

(OAB/SP) Antônio comparece ao seu escritório e relata que está residindo, juntamente com sua família e com outras nove famílias, em um terreno na periferia de São Paulo que tem, no total, 9 000m², área essa, igualitariamente dividida entre tais famílias. Conta que todos os ocupantes estão no imóvel há cerca de sete anos, que existe ligação de energia elétrica e de fornecimento de água e que ninguém jamais esteve lá para reclamar a posse ou a propriedade da área. Cada um dos dez núcleos familiares construiu e tem sua pequena casa no imóvel, que foi murado e tem sido conservado pelos moradores. A consulta é feita no sentido de saber se há algum tipo de medida que possa ser tomada para “regularizar a situação”, se essa medida pode ser imediatamente ajuizada ou se é preciso aguardar mais um tempo, quem deve ser o autor (ou autores) da eventual ação a ser proposta e se os ocupantes serão obrigados e indenizar o dono do imóvel. Responda à consulta, fundamentando a resposta.

Nos termos do artigo 1.228, parágrafo 4.º, do Código Civil (CC), a ação de usucapião pode ser imediatamente proposta por todos os ocupantes (cada um dos dez núcleos familiares). Não se trata da usucapião especial do artigo 183 da Constituição Federal, porque as áreas ocupadas individualmente pelos núcleos familiares superam os 250m² lá previstos. A indenização será devida se o juiz a arbitrar na própria sentença que julgar a ação de usucapião, nos termos do parágrafo 5.º do citado artigo 1.228.

| Critérios para correção | Pontos |
|--|--------|
| Identificar a modalidade de usucapião prevista no CC/2002, art. 1.228, §4.º. | |

* Doutor e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Professor do Centro Universitário Curitiba (UNICURITIBA). Advogado.

| Critérios para correção | Pontos |
|---|--------|
| Afirmar que pode a medida ser imediatamente proposta, pois prestes os requisitos legais. | |
| Identificar que os autores da medida serão todos os ocupantes que formam as famílias. | |
| Afirmar que a indenização poderá ser arbitrada pelo juiz, nos termos do art. 1.228, §5.º. | |

Questão 2

(OAB/SP) Antônio viajava à noite, em seu automóvel, para a sua cidade natal, pela rodovia privatizada e administrada pela concessionária “X”, quando, repentinamente, surgiu à sua frente um cavalo na pista. Não conseguindo desviar do animal, Antônio o atropelou e o automóvel saiu da pista, chocando-se contra uma árvore e ficando completamente destruído. Antônio saiu ileso do acidente. O dono do animal ainda não foi identificado porque o cavalo não tinha marca e porque há diversos sítios e pequenas propriedades rurais na região. Antônio quer saber se cabe ação indenizatória e, se couber, contra quem deverá ser proposta e quais os danos que podem ser objeto dessa eventual indenização. **Justifique e fundamente sua resposta.**

Cabe ação indenizatória contra o dono do animal (se vier a ser identificado), nos termos do artigo 936 do Código Civil (CC). Todavia, imediatamente e independentemente da identificação do proprietário do animal, a ação de reparação pode ser ajuizada contra a concessionária que explora a rodovia privatizada, que também tem o dever de vigilância e de garantir ao usuário uma viagem segura, até porque cobra por isso (pedágio). O dano deve ser integralmente reparado, ou seja, além do conserto do veículo, da sua desvalorização, ou até da sua substituição por outro carro (dependendo da extensão do dano a ele causado), também o dano moral deve ser indenizado, desde que demonstrada a sua existência pela vítima.

| Critérios para correção | Pontos |
|---|--------|
| Identificar a ação de indenização contra o dono do animal (art. 936, CC). | |
| Identificar ação de indenização imediata contra a concessionária. | |
| Afirmar que a reparação dos danos deve ser integral, englobando danos materiais e morais. | |

Questão 3

(OAB/SP) Júlia era uma famosa atriz que foi violentamente assassinada no ano 2005, deixando como herdeira apenas sua mãe, Maria. Um ano depois do falecimento, um jornal de grande circulação publica fotos do corpo de Júlia que foram tiradas durante a perícia, no local do crime, totalmente desfigurada e parcialmente nua. Como advogado de Maria, quais os pedidos que poderiam ser formulados em face do jornal? **Justifique e fundamente sua resposta.**

Maria pode pleitear não só o dano moral que ela própria sofreu, vendo a foto de sua filha no jornal, como também os danos morais decorrentes da violação da imagem de Júlia, posto que o artigo 20, parágrafo único, do Código Civil (CC), sustenta que os mortos continuam com os direitos da personalidade e seus herdeiros são legitimados a defendê-los. Seriam então dois pedidos: um em nome próprio e o outro representando sua filha.

| Critérios para correção | Pontos |
|---|--------|
| Identificar o dano moral sofrido pela mãe. | |
| Identificar o dano moral decorrente da violação da imagem de Júlia, em que legítima a mãe para pleitear sua indenização, nos termos do art. 20, parágrafo único, do CC. | |
| Afirmar que os pedidos seriam dois: um em nome próprio e outro representando a filha falecida. | |

Questão 4

(OAB/PR) Cláudio (locador) celebrou com Daniela (locatária), em 10 de março de 2006, contrato de locação residencial do imóvel localizado na Rua 2, n.º 12, com vigência desde a data da sua celebração e prazo determinado de 12 meses. Findo o prazo contratual, Daniela, que sempre cumpriu rigorosamente com seus deveres contratuais, é surpreendida com a sua citação para integrar o pólo passivo de uma ação de despejo. O fundamento da demanda é a alegação de que o prazo contratual havia terminado, podendo o locador, em qualquer tempo, retomar o imóvel locado, mediante “denúncia vazia”. **Pergunta-se:** Sob que fundamento(s) de defesa Daniela pode impedir a realização do despejo e obter uma sentença de improcedência do pedido formulado por Cláudio? **Justifique e fundamente sua resposta.**

Resposta: Daniela poderá obter a improcedência do pedido de despejo sob o fundamento de que o contrato de locação residencial foi celebrado por prazo inferior a 30 meses, prorrogando-se

automaticamente após o término do prazo contratual (Lei 8.245/91, art. 47, caput). A retomada do imóvel, nesse caso, somente seria possível em alguma das hipóteses previstas nos incisos do artigo 47 do referido diploma legal, que não se apresentam no caso, já que o despejo foi proposto com base em suposta “denúncia vazia”.

| Critérios para correção | Pontos |
|---|--------|
| Identificar que o contrato de locação residencial foi celebrado com prazo inferior a 30 meses. | |
| Afirmar que ocorreu a prorrogação automática do contrato, nos termos do caput do art. 47 da Lei 8.245/91, art. 47. | |
| Identificar que o pedido de despejo funda-se na denúncia vazia, o que não está no rol das hipóteses previstas na Lei 8.245/91, art. 47. | |

Questão 5

(OAB/SP) Antônio comparece ao seu escritório e formula a seguinte consulta: Ele outorgou procuração para a Administradora XYZ LTDA., para que esta locasse um imóvel de sua propriedade, constando da procuração os poderes de praxe para contratar, distratar, fixar valores e demais condições do contrato, receber os aluguéis e os acessórios da locação, bem como para dar quitação. Na carta que encaminhou o instrumento de mandato à Administradora, Antônio recomendou, por escrito, que o imóvel não fosse locado para órgãos públicos, para escolas e para hospitais. Estipulou, ainda, que o aluguel mínimo mensal deveria ser de R\$10.000,00. Duas semanas depois, recebeu em sua casa uma cópia do contrato de locação recém-assinado pela Administradora, como sua procuradora, no qual figurava como locatária a Secretaria de Segurança Pública do Estado. O aluguel mensal fora fixado em R\$7.500,00. Antônio quer saber se pode anular o contrato de locação, ou despejar o inquilino, ou ainda se pode tomar qualquer tipo de medida, porque não se conforma com a inobservância das suas determinações escritas. Oriente-o, justificando a resposta à consulta.

Não há como anular o contrato, porque não há nenhum vício de consentimento e porque o procurador tinha poderes para contratar a locação e fixar o valor do aluguel. De igual modo, não há como despejar o inquilino, que contratou com quem tinha poderes para fazê-lo e não há notícia de descumprimento do contrato. As instruções escritas não constaram da procuração, razão pela qual a única medida a ser tomada é de natureza indenizatória contra a Administradora, desde que o mandante demonstre ter sofrido prejuízo em razão do não cumprimento das suas determinações.

| Critérios para correção | Pontos |
|--|--------|
| Identificar que o contrato de locação não pode ser anulado, porque não possui vício. | |
| Identificar que não cabe despejo, porque não há qualquer indicativo de descumprimento do contrato. | |
| Identificar que somente cabe ação de indenização contra a Administradora, desde que demonstrado os prejuízos suportados pela não observância das determinações feitas. | |

Questão 6

(OAB) Amanda, concubina de Paulo, recebeu deste, em 10 de dezembro de 2006, um veículo em doação, e, agora, diante da morte de Paulo e de Fernanda, esposa deste, durante as férias que eles passavam juntos, em maio de 2008, teme que os irmãos de Fernanda, únicos herdeiros do casal, busquem de algum modo questionar a validade da doação e recuperar o bem, já que a doação ocorreu durante o período da relação adúltera mantida com o falecido. Com base nas disposições do Código Civil, esclareça se existe a possibilidade de os herdeiros de Paulo e Fernanda invalidarem o contrato que transferiu o veículo a Amanda.

Nessa questão, deve-se esclarecer que a doação realizada por Paulo a Amanda permanecerá válida, pois, conforme o artigo 550 do Código Civil (CC), só poderia ser anulada pelo outro cônjuge ou por seus herdeiros necessários, situação que não é ocupada pelos irmãos de Fernanda, já que estes não são seus herdeiros necessários, de acordo com o artigo 1.845 do mesmo diploma.

| Critérios para correção | Pontos |
|--|--------|
| Afirmar que a doação continuará válida, nos termos do art. 550 do CC. | |
| Identificar que os irmãos de Fernanda não são herdeiros necessários, nos termos do art. 1.845 do CC. | |

Questão 7

(OAB) Luís, aproveitando-se da situação econômica notoriamente difícil vivida por sua vizinha Ana, que não tinha patrimônio suficiente para pagar todas as dívidas que contraíra, acertou, com ela, a compra do automóvel de Ana, por R\$19.500,00, sabendo que o valor de mercado do veículo chegava a R\$20.000,00. Realizada a tradição

e ajustado o pagamento para dali a 10 dias, Luís, acreditando ter feito bom negócio, contou o ocorrido a um amigo, que o alertou acerca da possível invalidade do negócio. Preocupado, Luís resolveu consultar um advogado para obter maiores detalhes acerca da validade do negócio e da possibilidade de preservá-lo, caso fosse inválido, já que ainda não pagara o preço ajustado. Diante da situação hipotética apresentada, na qualidade de advogado (a) consultado (a) por Luís, exponha a solução adequada ao caso, esclarecendo, com base no que dispõe o Código Civil, a possibilidade, ou não, da validade do negócio e de preservá-lo diante da disponibilidade do valor ajustado.

Nessa questão, deve-se esclarecer que o negócio realizado por Luís e Ana constituiu, na verdade, fraude contra credores, conforme artigo 159 do Código Civil (CC), porém Luís pode preservá-lo caso deposite em juízo o valor ainda não pago, citando todos os interessados, conforme artigo 160 do mesmo diploma.

| CrITÉRIOS para correção | Pontos |
|--|--------|
| Afirmar que o negócio constitui fraude contra credores, nos termos do art. 159 do CC. | |
| Afirmar que o negócio admite ser preservado, desde que o valor seja depositado em juízo, citando-se todos os interessados, nos termos do art. 160 do CC. | |

Dicas de Estudo

Código Civil Comentado, de Min. Cezar Peluso (Coord.), 2. ed., editora Manole, 2008.

Comentários à Nova Lei do Inquilinato, de Nagib Slaibi Filho, editora Forense.

