

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

**“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”**

PADRÃO DE RESPOSTA - PEÇA PROFISSIONAL

Enunciado

Em 15 de maio de 2017, Magda emprestou a seu irmão Simão Escada, empresário individual enquadrado como microempresário, a quantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para reformar e ampliar seu estabelecimento empresarial, situado na cidade de São Paulo, lugar acordado para o pagamento.

Em razão do parentesco consanguíneo entre as partes, Magda não exigiu de Simão documento escrito que consubstanciasse promessa de pagamento em dinheiro a prazo, confissão de dívida, bem como não há contrato escrito. Entretanto, o negócio jurídico pode ser comprovado por pessoas que podem atestar em juízo o emprego dos recursos providos por Magda a Simão Escada para aplicação em sua empresa.

Em 20 de setembro de 2017, data do vencimento, Simão Escada não realizou o pagamento e persiste nessa condição, mesmo diante de todas as tentativas amigáveis da credora, inclusive a notificação extrajudicial.

Sabendo-se que na Comarca de São Paulo/SP existe mais de um Juízo Cível competente, e que a dívida com os consectários legais, até a data de propositura da ação, atinge o valor de R\$ 87.300,00 (oitenta e sete mil e trezentos reais), elabore a peça processual adequada. **(Valor: 5,00)**

Obs.: a peça deve abranger todos os fundamentos de Direito que possam ser utilizados para dar respaldo à pretensão. A simples menção ou transcrição do dispositivo legal não confere pontuação.

Gabarito Comentado

O enunciado descreve a realização de um empréstimo em favor de um microempresário individual que não foi adimplido. A credora mutuante é irmã do mutuário e não exigiu dele nenhuma prova escrita do negócio jurídico. Com esta informação, o examinando deve concluir que não é cabível uma ação de execução por quantia certa em razão da falta de título executivo; pela mesma razão, é inadmissível ação monitória para recebimento da quantia mutuada.

A peça processual adequada é a petição inicial de ação de cobrança pelo procedimento comum (art. 318 do CPC).

O examinando deve observar a estrutura da peça profissional de modo a identificar no texto da resposta, separadamente, a Fundamentação Jurídica e os Pedidos, bem como o preâmbulo. A avaliação da peça considera essa estruturação, como segue abaixo (item 3.5.10 do Edital. “Para realização da prova prático-profissional o examinando deverá ter conhecimento das regras processuais inerentes ao fazimento da mesma”):

I- Endereçamento: Com base no Art. 319, inciso I, do CPC, o examinando deverá endereçar a petição de ação de cobrança ao Juízo a que é dirigida: Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Como o enunciado aponta a existência de mais de um Juízo competente para apreciar e julgar o feito, o examinando não deverá determinar previamente esse Juízo, diante do disposto no Art. 284 do CPC.

II- Qualificação das partes: a autora Magda e o réu Simão Escada devem ser qualificados, de acordo com o Art. 319, inciso II, do CPC.

III- Juízo Competente: deve ser enfatizado que a ação está sendo proposta no Juízo do lugar onde a obrigação deve ser satisfeita (cidade de São Paulo), de acordo com o Art. 53, inciso III, alínea d, do CPC.

IV- Nos fatos e fundamentos jurídicos, espera-se que o examinando possa expor: a origem do débito (contrato de mútuo celebrado oralmente); a data do vencimento (dia 20 de setembro de 2017), o lugar do pagamento (cidade de São Paulo-SP) e o valor da dívida (R\$ 80.000,00).

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

**“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”**

Ademais, por se tratar de contrato de mútuo, é obrigação do mutuante Simão Escada restituir à mutuária Magda o que dela recebeu, isto é, a coisa fungível (quantia de R\$ 80.000,00), de acordo com o Art. 586 do Código Civil.

O examinando deve indicar que o mutuário não realizou o pagamento da data do vencimento, caracterizando-se seu inadimplemento (ou sua mora).

Para motivar a propositura da ação de cobrança pelo procedimento comum, afastando outras vias processuais, deve o examinando enfatizar que não há prova escrita do empréstimo, dado fornecido pelo enunciado. A autora é irmã de Simão e, em razão desse parentesco, não lhe foi exigido nenhum documento escrito que consubstanciasse promessa de pagamento em dinheiro a prazo.

V- Observando-se, uma vez mais, a estruturação da peça, nos Pedidos, o examinando deve requerer:

- a) procedência do pedido para a condenação do réu ao pagamento da dívida, acrescida dos encargos decorrentes do inadimplemento (atualização monetária e juros de mora);
- b) expedição de mandado de citação do réu (Art. 239 do CPC);
- c) a condenação do réu ao pagamento de honorários advocatícios e de custas processuais .

VI- Das provas: requerimento de produção de prova testemunhal, de conformidade com o Art. 445 do CPC.

VII- Em obediência ao Art. 319, inciso VII, do CPC/15, a indicação se a autora tem interesse (ou não) pela realização de audiência de conciliação ou de mediação.

VIII- Menção ao valor da causa, de acordo com o Art. 292, inciso I, do CPC: o examinando deverá fazer menção expressa ao valor da causa de R\$ 87.300,00 (oitenta e sete mil e trezentos reais), que corresponde à importância devida pelo réu monetariamente corrigida e dos juros de mora vencidos até a data de propositura da ação.

IX- Fechamento da peça: local ... ou município (São Paulo/SP), data..., advogado(a)... e OAB....

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”

Distribuição dos Pontos

ITEM	PONTUAÇÃO
Endereçamento:	
I- Exmo. Dr. Juiz de Direito da ___ Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP (0,10)	0,00/0,10
II- Qualificação: do autor, Magda etc. (0,10) e do réu, Simão Escada, ME, etc. (0,10).	0,00/0,10/0,20
III- Juízo Competente: lugar em que a obrigação deve ser satisfeita (0,30), de acordo com o Art. 53, inciso III, alínea d, do CPC (0,10).	0,00/0,30/0,40
Fatos e fundamentos jurídicos:	
a. Descrição da (I) origem – contrato de mútuo (0,10), (II) vencimento em 20/09/2017 (0,10), (III) lugar de pagamento em São Paulo (0,10) e (IV) do valor da dívida de R\$ 80.000,00 OU valor atualizado de R\$ 87.300,00 (0,10).	0,00/0,10/0,20/ 0,30/0,40
b. obrigação do mutuário de restituir ao mutuante o que dele recebeu (0,35), de acordo com o Art. 586 do Código Civil (0,10).	0,00/0,35/0,45
c. Inadimplemento da obrigação (0,30).	0,00/0,30
d. Inexistência de prova escrita da obrigação (0,45).	0,00/0,45
e. A autora não podia obter a prova escrita da obrigação, em razão do parentesco com o réu (0,40).	0,00/0,40
Pedidos:	
a. Procedência do pedido para condenar o réu a pagar a dívida à autora (0,30), com atualização monetária (0,25) e juros de mora (0,25). <i>Obs: a menção à atualização monetária e/ou aos juros sem o pedido de condenação do réu ao pagamento da dívida não pontua.</i>	0,00/0,30/0,55/0,80
b. Opção pela realização ou não de audiência de conciliação (0,25), de acordo com o Art. 319, inciso VII, do CPC OU art. 334, § 5º do CPC (0,10).	0,00/0,25/0,35
c. Citação do réu (0,25).	0,00/0,25
d. Condenação ao réu ao pagamento de custas (0,15) e honorários advocatícios (0,15).	0,00/0,15/0,30
Das provas:	
Requerimento de produção de prova testemunhal (0,30), com base no Art. 445 do CPC (0,10).	0,00/0,30/0,40
Menção ao valor da causa: R\$ 87.300,00 (oitenta e sete mil e trezentos reais) (0,10).	0,00/0,10
Fechamento:	
Local..., data..., advogado(a)..., OAB... (0,10).	0,00/0,10

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

**“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”**

PADRÃO DE RESPOSTA – QUESTÃO 1

Enunciado

Quatro pessoas naturais e duas pessoas jurídicas constituíram uma sociedade do tipo limitada com prazo de duração previsto no contrato de 10 (dez) anos. Após três anos do início das atividades sociais, os quatro sócios pessoas naturais exerceram, tempestivamente, o direito de retirada em razão da discordância da ampliação do objeto social, aprovada em reunião de sócios com observância do quórum legal.

Os sócios pessoas jurídicas, que representam 4/5 (quatro quintos) do capital social, se recusaram a atender ao pedido de apuração de haveres sob a seguinte alegação: nas sociedades limitadas constituídas por prazo determinado o sócio somente poderá exercer o direito de retirada se provar, judicialmente, justa causa, o que não se verifica no entendimento dos sócios majoritários.

Os sócios dissidentes consultaram um(a) advogado(a), questionando os itens a seguir.

- A) A causa apontada autorizaria o exercício do direito de retirada, independentemente da propositura de ação judicial? **(Valor: 0,65)**
- B) Os sócios dissidentes respondem pelas obrigações contraídas pela sociedade anteriores e posteriores à retirada? **(Valor: 0,60)**

Obs.: o(a) examinando(a) deve fundamentar as respostas. A mera citação do dispositivo legal não confere pontuação.

Gabarito comentado

A questão tem por objetivo verificar se o examinando identifica que o direito de retirada na sociedade limitada é regulado pelo Art. 1.077 do CC. Esse dispositivo não faz distinção entre a sociedade limitada constituída por prazo determinado ou indeterminado. Nota-se que foi aprovada pelos sócios com quórum legal a ampliação do objeto social, que é uma cláusula obrigatória do contrato (Art. 1.054 c/c Art. 997, inciso II, ambos do CC). Assim, quando houver modificação do contrato, terá o sócio que dissentiu o direito de retirar-se da sociedade, nos trinta dias subsequentes à reunião. Os sócios minoritários exerceram tempestivamente o direito de retirada. Outro objetivo da questão é verificar se o examinando é capaz de reconhecer a obrigação legal de os sócios retirantes responderem pelas obrigações sociais anteriores nos dois anos seguintes à averbação da retirada no órgão de registro da sociedade e, pelas posteriores e em igual prazo, enquanto não for requerida a averbação.

A) Sim. Diante da aprovação da ampliação do objeto social em reunião houve modificação do contrato e, nesse caso, os sócios que dissentiram poderão exercer o direito de retirar-se da sociedade, seja ela ou não constituída por prazo determinado e independente da propositura de ação judicial, com base no Art. 1.077 do CC.

B) Sim. Os sócios dissidentes respondem pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos após ser averbada a resolução da sociedade; e pelas posteriores e em igual prazo, enquanto não se requerer a averbação, com base no Art. 1.032 do CC.

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”

Distribuição dos Pontos

ITEM	PONTUAÇÃO
A. Sim. Diante da aprovação da ampliação do objeto social em reunião houve modificação do contrato e, nesse caso, os sócios que dissentiram poderão exercer o direito de retirar-se da sociedade, seja ela ou não constituída por prazo determinado e independente da propositura de ação judicial (0,55), com base no Art. 1.077 do CC (0,10).	0,00/0,55/0,65
B. Sim. Os sócios dissidentes respondem pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos após ser averbada a resolução da sociedade (0,25); e pelas posteriores e em igual prazo, enquanto não se requerer a averbação (0,25), com base no Art. 1.032 do CC (0,10).	0,00/0,25/0,35/0,50/0,60

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

**“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”**

PADRÃO DE RESPOSTA – QUESTÃO 2

Enunciado

Pedro emitiu quatro cheques em 27 de março de 2018, mas esqueceu de depositar um deles. Tendo um débito a honrar com Kennedy e sendo Pedro beneficiário desse quarto cheque, ele o endossou em preto, datando no verso “dia 19 de maio de 2018”. Sabe-se que o quarto cheque foi emitido em Tibagi/PR para ser pago nessa praça, e que sua apresentação ao sacado ocorreu em 23 de maio de 2018, sendo devolvido por insuficiência de fundos.

Sobre a hipótese, responda aos itens a seguir.

- A) Considerando-se as datas de emissão e endosso do 4º cheque, qual o efeito do endosso? **(Valor: 0,50)**
- B) O portador poderá promover ação de execução em face de Pedro, no dia 11 de outubro de 2018, diante do não pagamento do cheque pelo sacado? **(Valor: 0,75)**

Obs.: o(a) examinando(a) deve fundamentar as respostas. A mera citação do dispositivo legal não confere pontuação.

Gabarito comentado

A questão tem por objetivo aferir o conhecimento do examinando sobre o efeito do endosso póstumo do cheque, ou seja, após o encerramento do prazo de apresentação, e a responsabilidade do emitente perante o portador, ainda que o cheque tenha sido apresentado após o decurso do referido prazo.

Como o cheque foi emitido em Tibagi/PR para ser pago na mesma praça, o prazo de apresentação é de 30 (trinta) dias. Assim, o cheque deveria ter sido apresentado ao sacado até 26 de abril de 2018. Após o decurso do prazo de apresentação, o cheque foi endossado – no dia 19 de maio de 2018.

Verifica-se que o endosso do cheque após o prazo de apresentação tem efeito de cessão de crédito, de acordo com o Art. 27 da Lei nº 7.357/85. No caso de cessão de crédito, o cedente não responde pela solvência do devedor, salvo cláusula em contrário (Art. 296 do Código Civil). Entretanto, é preciso que o examinando observe que o endossante do cheque é também seu emitente, de modo que este garante o pagamento. O portador do cheque pode ainda promover a execução em face dele no dia 11 de outubro de 2018, mesmo decorrido o prazo de apresentação de 30 dias na data da apresentação. Ainda não se verificou o decurso do prazo de 6 meses após o término do prazo de apresentação para a prescrição da pretensão executória (Art. 59 da Lei nº 7.357/85).

A) O endosso do cheque é considerado póstumo, por ter sido realizado após o decurso do prazo de apresentação, tendo efeito de cessão de crédito, de acordo com o Art. 27 da Lei nº 7.357/85.

B) Sim. Mesmo que Pedro tenha endossado o cheque após o prazo de apresentação e o endosso tenha efeito de cessão de crédito, ele é emitente e responsável pelo pagamento perante o portador, podendo ser promovida a execução em 11 de outubro de 2018, ainda que o cheque tenha sido apresentado após o prazo legal, de acordo com o Art. 15 da Lei nº 7.357/85. Pode ser promovida a execução pelo portador em face de Pedro, ainda que o cheque tenha sido apresentado após o prazo legal, com fundamento no Art. 47, inciso I, da Lei nº 7.357/85 **OU** na

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”

Súmula 600 do STF

Distribuição dos Pontos

ITEM	PONTUAÇÃO
A. No caso, o endosso do cheque tem efeito de cessão de crédito, porque realizado após o decurso do prazo de apresentação (póstumo) (0,40), de acordo com o Art. 27 da Lei nº 7.357/85 (0,10).	0,00/0,40/0,50
B ₁ . Sim. Mesmo que Pedro tenha endossado o cheque após o prazo de apresentação e o endosso tenha efeito de cessão de crédito, ele é emitente e responsável pelo pagamento (0,20), de acordo com o Art. 15 da Lei nº 7.357/85. (0,10).	0,00/0,20/0,30
B ₂ . Pode ser promovida a execução pelo portador em face do emitente Pedro, ainda que o cheque tenha sido apresentado após o prazo legal (0,35), com fundamento no Art. 47, inciso I, da Lei nº 7.357/85 OU na Súmula 600 do STF (0,10).	0,00/0,35/0,45

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

**“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”**

PADRÃO DE RESPOSTA – QUESTÃO 3

Enunciado

Anastácio, empresário individual, requereu recuperação judicial em Deodápolis/MS, local de seu principal estabelecimento. No curso do processo, o juiz determinou o afastamento do devedor a pedido do Ministério Público; ato contínuo, o juiz determinou a convocação de assembleia de credores para a escolha do gestor judicial. Na assembleia, instalada em primeira convocação, foi aprovada a indicação do Dr. Pedro Gomes, como gestor judicial, pelos credores das classes I e III do Art. 41 da Lei nº 11.101/05.

O credor com privilégio especial, Paraíso das Águas Hotelaria Ltda., ausente na deliberação, apresenta impugnação à aprovação do gestor judicial, provando que Pedro Gomes é primo de Anastácio. Ademais, Orgânicos Santa Rita do Pardo Ltda., único credor com garantia real (classe II), não compareceu à assembleia.

Em razão da ausência do credor com garantia real não foi atingido o quórum de instalação na classe II, embora a totalidade dos credores das classes I e III estivesse presente e tenha aprovado a indicação do gestor.

Pleiteia o impugnante a realização de nova assembleia e a sustação da nomeação do gestor.

Consideradas as informações acima, responda aos itens a seguir.

- A) O fato de Pedro Gomes ser primo de Anastácio constitui impedimento para sua nomeação como gestor judicial? **(Valor: 0,60)**
- B) Houve irregularidade quanto ao quórum de instalação da assembleia que aprovou a indicação do gestor? **(Valor: 0,65)**

Obs.: o(a) examinando(a) deve fundamentar as respostas. A mera citação do dispositivo legal não confere pontuação.

Gabarito comentado

A questão tem por finalidade (i) verificar o conhecimento do examinando quanto a competência da assembleia de credores para aprovar a indicação do gestor judicial em caso de afastamento do devedor de sua empresa, (ii) os impedimentos para a nomeação do gestor judicial e (iii) o *quorum* de instalação da assembleia de credores.

O credor com privilégio especial (classe III) apresentou dois argumentos para pleitear a sustação da nomeação do gestor judicial, sendo um deles improcedente e o outro procedente, senão vejamos:

1º argumento: o primo do devedor não pode ser nomeado gestor judicial.

2º argumento: não foi atingido na classe II o quórum de instalação na assembleia.

A) O fato de Pedro Gomes ser primo de Anastácio não constitui impedimento para sua nomeação como gestor judicial. O gestor judicial tem os mesmos impedimentos do administrador judicial, conforme determinação contida na parte final do Art. 65, *caput*, da Lei nº 11.101/05. O examinando precisa identificar que o impedimento previsto no Art. 30, § 1º, da Lei nº 11.101/05 (“§ 1º Ficarão também impedidos de integrar o Comitê ou exercer a função de administrador judicial quem tiver relação de parentesco ou afinidade até o 3º (terceiro) grau com o

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

**“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”**

devedor”). Portanto, Pedro Gomes, como primo de Anastácio, poderá ser nomeado gestor judicial, pois o impedimento não atinge parente de 4º grau do devedor.

B) Sim. Houve irregularidade na instalação da assembleia em primeira convocação, pela ausência do credor Orgânicos Santa Rita do Pardo Ltda., da classe II. A assembleia de credores instalar-se-á, em 1ª convocação, com a presença de credores titulares de mais da metade dos créditos de cada classe, com base no Art. 37, § 2º, da Lei nº 11.101/05. Como esse requisito legal não foi cumprido, o credor impugnante Paraíso das Águas Hotelaria Ltda. tem razão.

Distribuição dos Pontos

ITEM	PONTUAÇÃO
A1. Não. Aplicam-se ao gestor judicial os mesmos impedimentos do administrador judicial (0,15), conforme determinação contida na parte final do Art. 65, <i>caput</i> , da Lei nº 11.101/05 (0,10).	0,00/0,15/0,25
A2. Pedro Gomes, primo de Anastácio, poderá ser nomeado gestor judicial, pois o impedimento em relação ao parentesco com o devedor não atinge o parente de 4º grau do devedor OU o impedimento é do parentesco até o 3º grau (0,25), com fundamento no Art. 30, § 1º, da Lei nº 11.101/05 (0,10).	0,00/0,25/0,35
B. Sim. A assembleia de credores instalar-se-á, em 1ª convocação, com a presença de credores titulares de mais da metade dos créditos de cada classe (0,25). Como esse requisito legal não foi cumprido em razão da ausência do credor com garantia real, tem razão o credor impugnante Paraíso das Águas Hotelaria Ltda. (0,30), com base no Art. 37, § 2º, da Lei nº 11.101/05 (0,10).	0,00/0,25/0,35/ 0,55/0,65

PROVA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Aplicada em 16/09/2018

ÁREA: DIREITO EMPRESARIAL

**“O gabarito preliminar da prova prático-profissional corresponde apenas a uma expectativa de resposta, podendo ser alterado até a divulgação do padrão de respostas definitivo.”
Qualquer semelhança nominal e/ou situacional presente nos enunciados das questões é mera coincidência.”**

PADRÃO DE RESPOSTA – QUESTÃO 4

Enunciado

Vidraçaria Concórdia do Pará S/A. celebrou contrato de locação não residencial de imóvel urbano com Odíveas Locação, Venda e Incorporação de Imóveis S/A. Ficou pactuado entre as partes que o locador procederá à prévia aquisição de imóvel indicado pelo locatário e nele fará substancial reforma segundo as especificações deste, a fim de que seja a este locado por prazo determinado (locação *built-to-suit*).

No instrumento contratual ficou estipulado que:

“O locatário renuncia em caráter irrevogável e irretratável à revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.”

“Em caso de denúncia pelo locatário antes do encerramento do presente contrato, este se compromete a pagar a multa convencional na cláusula 25ª, que corresponderá à soma dos valores dos aluguéis a receber até o encerramento do contrato, acrescida de 15% (quinze por cento).”

Sobre o caso apresentado, responda aos itens a seguir.

A) A primeira cláusula apresentada no enunciado é abusiva e nula de pleno direito? **(Valor: 0,60)**

B) A segunda cláusula apresentada no enunciado é válida e eficaz? **(Valor: 0,65)**

Obs.: o(a) examinando(a) deve fundamentar as respostas. A mera citação do dispositivo legal não confere pontuação.

Gabarito comentado

A questão tem por objetivo verificar se o examinando é capaz de identificar as normas previstas na lei de locações (Lei nº 8.245/91) sobre a locação “construído para servir” (*built to suit*). Nesse tipo de locação não residencial prevalecem as regras fixadas pelas partes, inclusive a possibilidade de renúncia antecipada ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante a vigência do contrato. Entretanto, caso seja prevista multa convencional pela denúncia antecipada do contrato pelo locatário, o valor da multa será até o limite da soma dos aluguéis futuros.

A) Não. A cláusula é válida e eficaz, porque poderá ser convencionalizada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação, com base no Art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

B) Não. A multa convencional não pode exceder à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, portanto há ilegalidade no acréscimo de 15% (quinze por cento), com base no Art. 54-A, § 2º, da Lei nº 8.245/91.

Distribuição dos Pontos

ITEM	PONTUAÇÃO
A. Não. A cláusula é válida e eficaz, porque poderá ser convencionalizada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação (0,50), com base no Art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/91 (0,10).	0,00/0,50/0,60
B. Não. A multa convencional não pode exceder à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, portanto há ilegalidade no acréscimo de 15% (0,55), com base no Art. 54-A, § 2º, da Lei nº 8.245/91 (0,10).	0,00/0,55/0,65