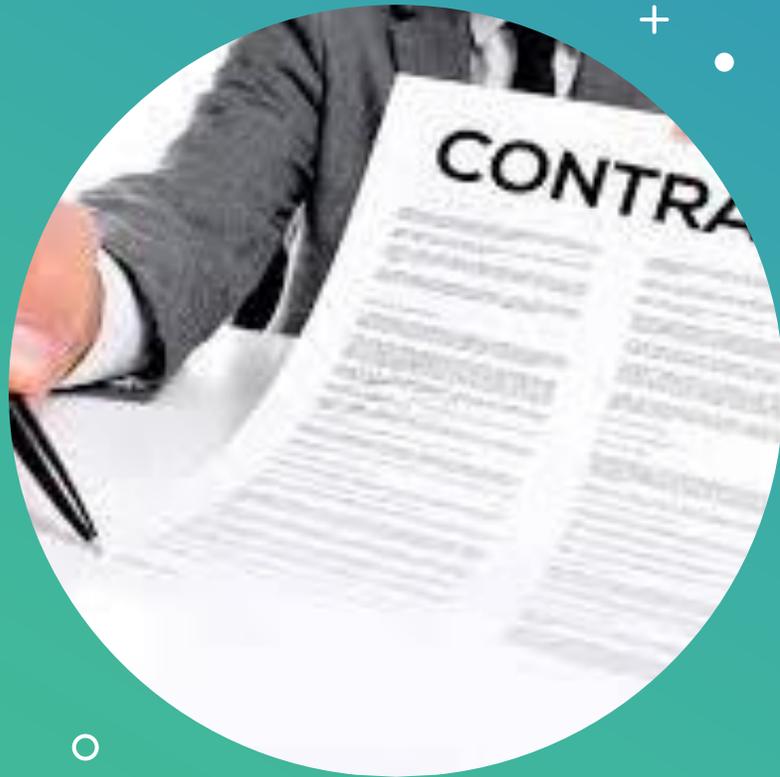


APOSTILA DIREITO CIVIL CONTRATOS



Prof. Andréa de Benedetto Silva



UNIDADE 1

SEÇÃO 1

Conceito

Elementos

Princípios contratuais

Interpretação dos contratos

CONCEITOS

Contrato no Direito Romano é a convenção tornada obrigatória mediante a utilização da forma que a acompanha, gerando obrigações recíprocas aos contratantes, um *vinculum juris* entre as partes.

No Código Napoleônico (art. 1101) contrato é uma convenção pela qual uma ou várias pessoas se obrigam, para com a outra ou outras dar, fazer ou não fazer qualquer coisa.



CONCEITOS

O contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial (TARTUCE, 2023).

Contrato é o acordo de vontades que tem por fim criar, modificar ou extinguir direitos (GONÇALVES, 2020).



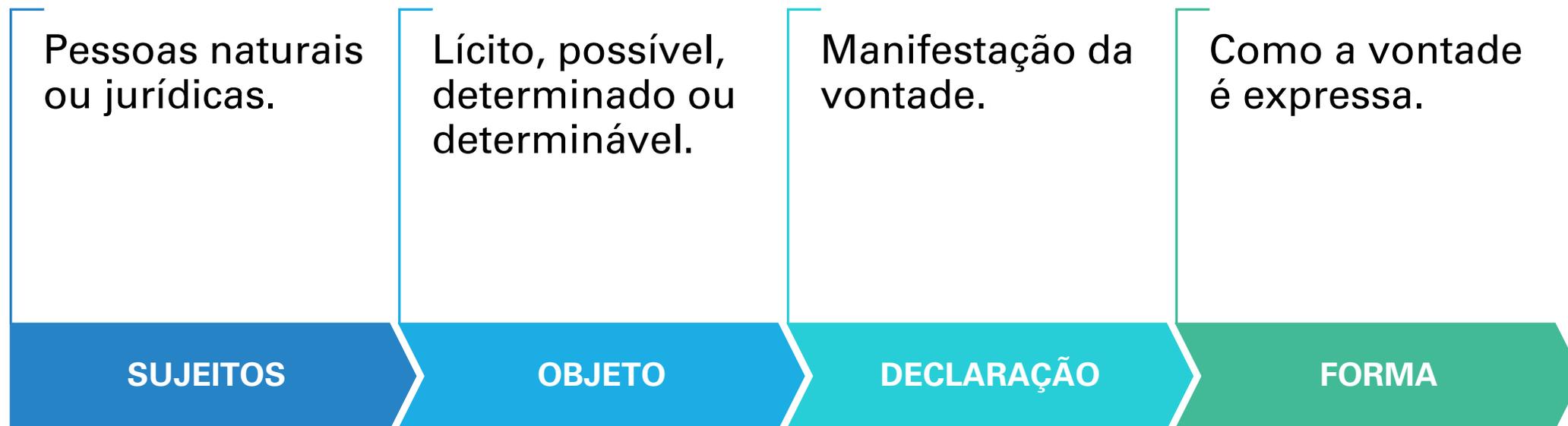
CONCEITOS

Contrato é um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

O contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos (PEREIRA, 2022).

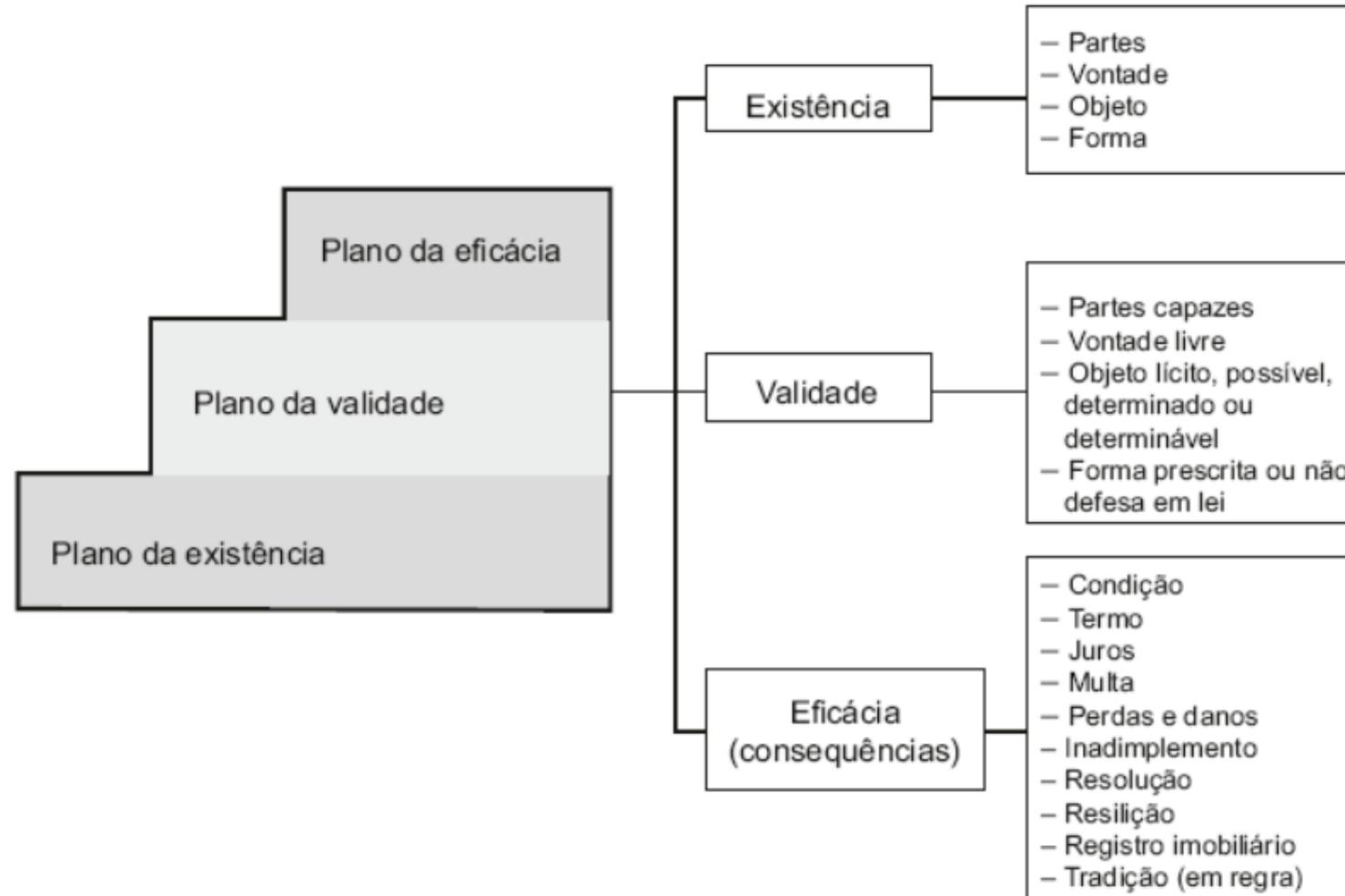


ELEMENTOS

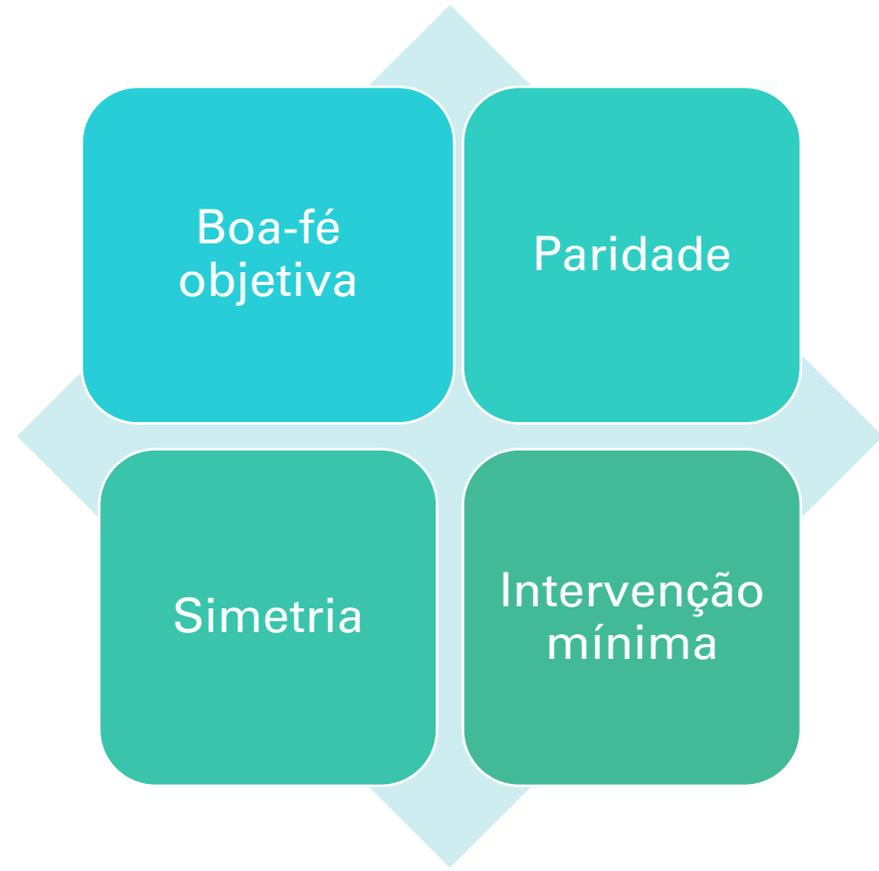


ELEMENTOS

Elementos constitutivos do contrato e do negócio jurídico “Escada Ponteana”



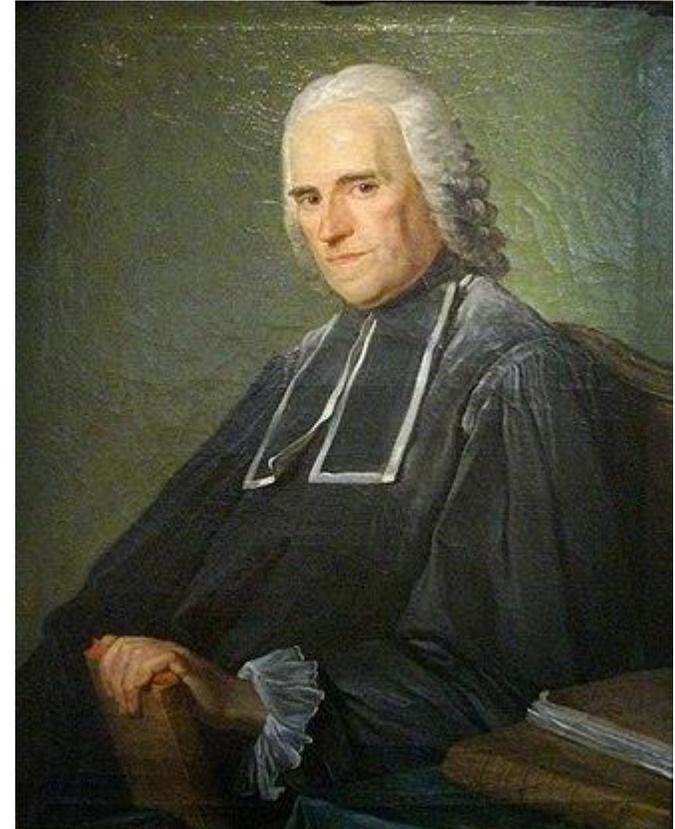
PRINCÍPIOS CONTRATUAIS



INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS

Robert Joseph Pothier (1699 – 1772)

- A intenção prevalece sobre a gramática, mas equilíbrio;
- Deve ser visualizada a natureza do negócio;
- As cláusulas interpretam-se uma em relação às outras, sejam antecedentes ou consequentes;
- Em caso de dúvida, a cláusula se interpreta em favor do promitente e contra o estipulante;
- Interpretam-se sempre a cláusula contra quem agiu de má-fé, culpa, obscuridade ou outro vício que a originou.



INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS NO CÓDIGO CIVIL

- Art. 112 - Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.
- Art. 113 - Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.
- Art. 114 - Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.
- Art. 423 - Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.
- Art. 424 - Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS NO CÓDIGO CIVIL

- Art. 112 - Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.
- Art. 113 - Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.
- Art. 114 - Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.
- Art. 423 - Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.
- Art. 424 - Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.



UNIDADE 1

SEÇÃO 2

- Contrato de execução instantânea;
- Contrato de execução diferida;
- Contrato de execução de trato sucessivo;
- Contrato personalíssimo;
- Contrato impessoal;
- Contratos individuais;
- Contratos coletivos.

CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS QUANTO AO MOMENTO DA EXECUÇÃO

Os contratos são divididos em modalidades, que obedecem regras próprias ou afins, conforme as categorias em que se agrupam.

Classificação quanto ao momento de sua execução, leva em consideração o momento em que os contratos devem ser cumpridos.



CONTRATO DE EXECUÇÃO INSTANTÂNEA

Contratos de execução **instantânea** ou **imediata** ou ainda de **execução única** são os que se consumam num só ato, sendo cumpridos imediatamente após a sua celebração, como a compra e venda à vista.

Cumprida a obrigação, exaurem-se. A solução se efetua de uma só vez e por prestação única, tendo por efeito a extinção da obrigação (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



CONTRATO DE EXECUÇÃO DIFERIDA

Contratos de execução **diferida** ou **retardada** são os que devem ser cumpridos também em um só ato, mas em momento futuro.

A prestação de uma das partes não se dá imediatamente após a formação do vínculo, mas a termo (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



CONTRATO DE TRATO SUCESSIVO

Contratos **de trato sucessivo** ou de **execução continuada** são os que se cumprem por meio de atos reiterados.

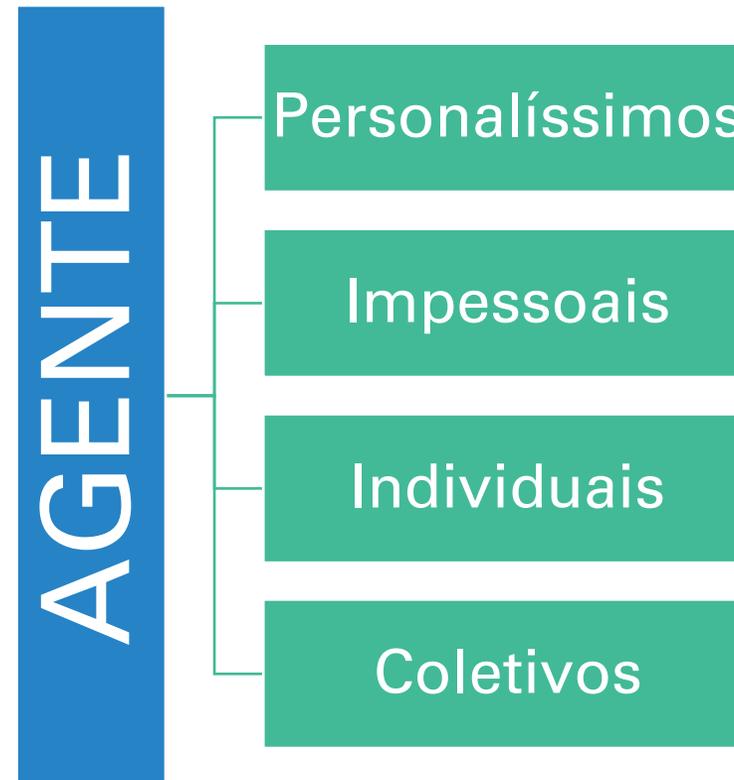
Caso típico é a locação, em que a prestação do aluguel não tem efeito liberatório, a não ser do débito correspondente ao período, visto que o contrato continua até atingir o seu termo ou ocorrer uma outra causa extintiva. (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS QUANTO O AGENTE

Os contratos levam em consideração os sujeitos que compõem a obrigação.



+



CONTRATOS PERSONALÍSSIMOS

Contratos **personalíssimos** ou *intuitu personae* são os celebrados em atenção às qualidades pessoais de um dos contraentes. Por essa razão, o obrigado não pode fazer-se substituir por outrem, pois essas qualidades, sejam culturais, profissionais, artísticas ou de outra espécie, tiveram influência decisiva no consentimento do outro contratante.

As obrigações personalíssimas, não podendo ser executadas por outrem, são intransmissíveis aos sucessores, assim como não podem ser objeto de cessão. Havendo erro essencial sobre a pessoa do outro contratante, são anuláveis (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



CONTRATOS IMPESSOAIS

Contratos **impessoais** são aqueles cuja prestação pode ser cumprida, indiferentemente, pelo obrigado ou por terceiro.

O importante é que seja realizada, pouco importando quem a executa, pois o seu objeto não requer qualidades especiais do devedor (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



CONTRATO INDIVIDUAL

No contrato individual, as vontades são individualmente consideradas, ainda que envolva várias pessoas (LENZA; GONÇALVES, 2023).

Na compra e venda, por exemplo, pode uma pessoa contratar com outra ou com um grupo de pessoas.

Contrato individual é o que se forma pelo consentimento de pessoas, cujas vontades são individualmente consideradas. Não é a singularidade de parte que o identifica. Pode uma pessoa contratar com várias outras ou um grupo de pessoas com outro grupo, e o contrato ser individual, uma vez que, na sua constituição, a emissão de vontade de cada uma entra na etiologia da sua celebração (PEREIRA, 2022).

+



CONTRATO COLETIVO

Os contratos coletivos nasce pelo acordo de vontades entre duas pessoas jurídicas de direito privado, representativas de categorias profissionais, sendo denominados convenções coletivas (LENZA; GONÇALVES, 2023).

Segundo Orlando Gomes (2022), os contratos coletivos não têm eles verdadeiramente natureza contratual, visto que de sua celebração não nascem relações jurídicas que coloquem as partes nas posições de credor e devedor.

Constituem um acordo normativo, e não um contrato. Todavia, a doutrina, em geral, tem admitido essa classificação e a sua natureza contratual, assim como o fez o art. 611 da Consolidação das Leis do Trabalho.

+





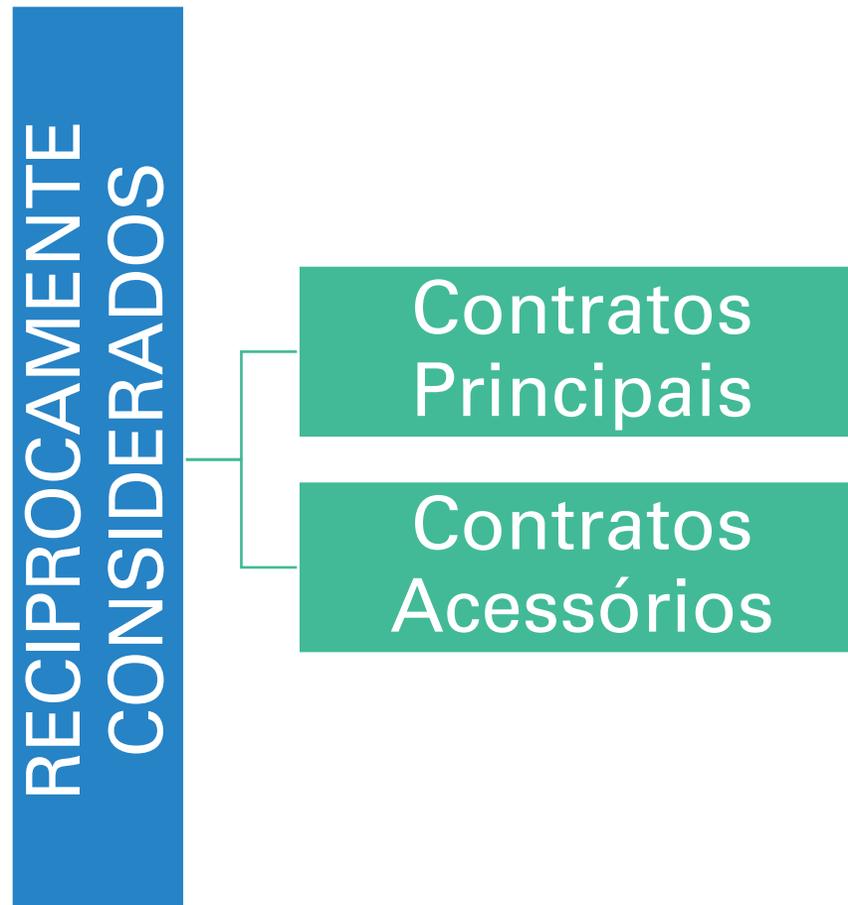
UNIDADE 1

SEÇÃO 3

Contrato principais;
Contrato acessório;
Contrato paritário;
Contrato de adesão;
Contrato-tipo

CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS RECIPROCAMENTE CONSIDERADOS

Essa classificação toma como ponto de partida o fato de que alguns contratos dependem, lógica e juridicamente, de outro como premissa indispensável.



CONTRATO PRINCIPAL

Contratos principal é aquele que tem vida própria e existe por si só. A grande maioria dos contratos é principal, independente e autônoma.

Contratos principais são os que têm existência própria, autônoma e não dependem de qualquer outro (GONÇALVES, 2022).

+



CONTRATO ACESSÓRIO

É o contrato que tem dependência jurídica de outro, por exemplo a fiança.

Esta só existe para garantir outro contrato ou outra obrigação. Desaparece, se nada mais houver a garantir. O contrato acessório não tem autonomia.

Nulo o contrato principal, desaparece o contrato acessório, porém a nulidade do contrato acessório não contamina o contrato principal.

Geralmente, os contratos acessórios servem de garantia a uma obrigação dita principal, assim se colocando a já mencionada fiança, o penhor, a hipoteca e a caução, ou outro contrato inominado de garantia. Por vezes, o contrato acessório pode servir de preparação a outro contrato (VENOSA, 2022).

+



CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS QUANTO A ELABORAÇÃO OU FORMAÇÃO

Essa classificação se refere a construção do contrato, como as cláusulas são estipuladas.

QUANTO A FORMAÇÃO

Contratos Paritários

Contratos de Adesão

Contrato-Tipo

+

CONTRATO PARITÁRIO

Contratos paritários são aqueles do tipo tradicional, em que as partes discutem livremente as condições, porque se encontram em situação de igualdade (par a par).

Nessa modalidade há uma fase de negociações preliminares, na qual as partes, encontrando-se em pé de igualdade, discutem as cláusulas e condições do negócio (GONÇALVES, 2022).

Os agentes, em todos os momentos contratuais, têm igualdade de condição, há uma liberalidade dos agentes, podendo esses fazerem proposta e contraproposta para formarem o contrato.

+



CONTRATO DE ADESÃO

Trata-se de contrato que se apresenta com todas as cláusulas predispostas por uma das partes. A outra parte, o aderente, somente tem a alternativa de aceitar ou repelir o contrato.

O consentimento manifesta-se, então, por simples adesão às cláusulas que foram apresentadas pelo outro contratante. Há condições gerais nos contratos impostas ao público interessado em geral.

Para o consumidor comum, não se abre a discussão ou alteração das condições gerais dos contratos ou das cláusulas predispostas, enquanto não houver adesão ao contrato, as condições gerais dos contratos não ingressam no mundo jurídico (VENOSA, 2022).

+



CONTRATO DE ADESÃO

A expressão condições gerais dos contratos vem sendo aceita pela doutrina para qualificar essas cláusulas padronizadas, o que não implica afastar o termo contrato de adesão, expressão consagrada na nossa doutrina e inserida no Código de Defesa do Consumidor:

“Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo” (art. 54).

O Código pontua disposição importante acerca dos contratos de adesão no art. 424:

“Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente resultante da natureza do negócio” (VENOSA, 2022).

+



CONTRATO-TIPO

O contrato-tipo, também denominado contrato de massa, em série ou por formulários, aproxima-se do contrato de adesão porque é apresentado por um dos contraentes, em fórmula impressa, ao outro, que se limita a subscrevê-lo.

Mas dele difere porque não lhe é essencial a desigualdade econômica dos contratantes, bem como porque admite discussão sobre o seu conteúdo.

As cláusulas não são impostas por uma parte à outra, mas apenas pré-redigidas. Esse contrato é destinado a pessoas ou grupos identificáveis, podem ser acrescentadas cláusulas (GONÇALVES, 2022).

+





UNIDADE 1

SEÇÃO 4

Contratos Reais ou Consensuais;
Contratos Solenes ou Não Solenes;
Contratos Unilaterais ou Bilaterais;
Contratos Onerosos ou Gratuitos;
Contratos Aleatório ou Cumulativos.

CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS QUANTO À FORMA

Dividem-se em solenes (formais) e não solenes (de forma livre), bem como consensuais e reais.



+

CONTRATOS SOLENES

Solenes são os contratos que devem obedecer à forma prescrita em lei para se aperfeiçoar.

Quando a forma é exigida como condição de validade do negócio, este é solene e a formalidade é *ad solemnitatem*, isto é, constitui a substância do ato (escritura pública na alienação de imóveis, pacto antenupcial, testamento público etc.).

Na ausência dos requisitos previstos na lei, o contrato é nulo (art. 166, IV, C.C.).

Quando a formalidade é exigida não como condição de validade, mas apenas para facilitar a prova do negócio, diz-se que ela é *ad probationem tantum* (GONÇALVES, 2022).

+



CONTRATOS NÃO SOLENES

Contratos não solenes são os de forma livre.

Basta o consentimento para a sua formação.

A lei não reclama nenhuma formalidade para o seu aperfeiçoamento, podem ser celebrados por qualquer forma, ou seja, por escrito particular ou verbalmente.

Em regra, o art. 107 do C.C. - validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir os contratos têm forma livre, salvo expressas exceções (LENZA; GONÇALVES, 2023).

* Ver art. 108 C.C.

+



CONTRATOS CONSENSUAIS

Contratos consensuais são aqueles que se formam unicamente pelo acordo de vontades (*solo consensu*), independentemente da entrega da coisa e da observância de determinada forma.

Todo contrato, na sua formação, é consensual, no sentido de que pressupõe o consentimento, alguns existem para cujo aperfeiçoamento a lei nada mais exige do que esse consentimento.

No direito moderno, pode-se afirmar que o contrato consensual é a regra, sendo exceções os contratos reais (LENZA, 2023).

+



CONTRATOS REAIS

São os que exigem, para se aperfeiçoar, além do consentimento, a entrega (*traditio*) da coisa que lhe serve de objeto, como os de depósito, comodato, o mútuo e alguns poucos (penhor, anticrese, arras).

Esses contratos não se formam sem a tradição da coisa. Antes pode existir promessa de contratar, mas não existe depósito, comodato ou mútuo. A efetiva entrega do objeto não é fase executória, porém requisito da própria constituição do ato.

+



CONTRATOS REAIS

Em regra, os contratos reais são unilaterais, visto que, entregue a coisa (quando o contrato torna-se perfeito e acabado), só resta a obrigação para o depositário, o comodatário e o mutuário.

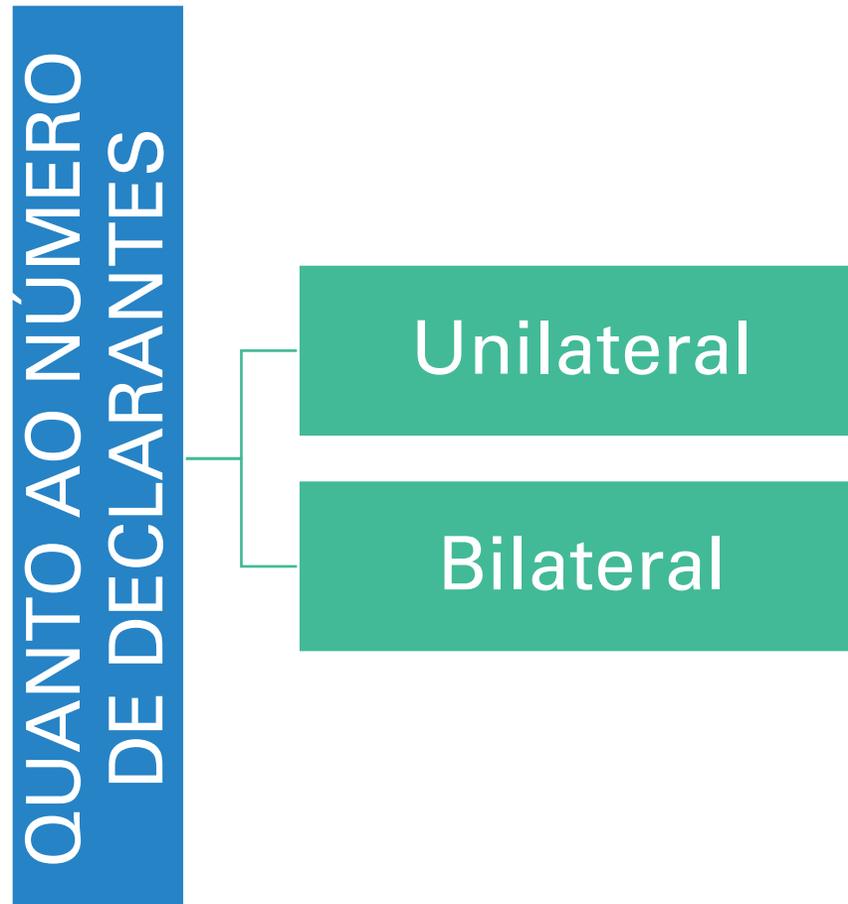
Nada impede que os contratos reais sejam bilaterais, por exemplo, o depósito, frisa, no qual o depositante se obriga a remunerar o depositário, “é contrato bilateral, que só se torna perfeito e acabado com a entrega da coisa (GOMES, 2022).

+



CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS QUANTO AO NÚMERO DE DECLARANTES

Os qualificativos unilateral e bilateral empregam-se para diferenciar os negócios jurídicos, assim na formação como nos efeitos. Sob o ponto de vista da formação, negócio jurídico unilateral é o que decorre fundamentalmente da declaração da vontade de uma só pessoa, e bilateral o que se constitui mediante concurso de vontades.



+

CONTRATO UNILATERAL

São os que se aperfeiçoam com uma única manifestação de vontade, como ocorre no testamento, no codicilo, na instituição de fundação, na renúncia de direitos, na procuração, nos títulos de crédito, na confissão de dívida, na renúncia à herança e na promessa de recompensa.

Podem ser:

- ✓ Receptícios, são aqueles em que a declaração de vontade tem de se tornar conhecida do destinatário para produzir efeitos, como sucede na denúncia ou rescisão de um contrato e na revogação de mandato;
- ✓ Não receptícios, são aqueles em que o conhecimento por parte de outras pessoas é irrelevante, como se dá no testamento e na confissão de dívida.

+



CONTRATO BILATERAL

São os que se perfazem com duas manifestações de vontade coincidentes sobre o objeto. Essa coincidência chama-se consentimento mútuo ou acordo de vontades, que se verifica nos contratos em geral.

Podem ser:

- ✓ Bilaterais simples, são aqueles em que somente uma das partes aufere vantagens, enquanto a outra arca com os ônus, como ocorre na doação e no comodato;
- ✓ Sinalagmáticos, são aqueles que outorgam ônus e vantagens recíprocos, como na compra e venda e na locação, *verbi gratia*. Podem existir várias pessoas no polo ativo e também várias no polo passivo sem que o contrato deixe de ser bilateral pela existência de duas partes, pois estas não se confundem com aquelas.

+



CONTRATO PLURILATERAL

São os contratos que envolvem mais de duas partes, como o contrato de sociedade com mais de dois sócios e os consórcios de bens móveis e imóveis. As deliberações, nesses casos, decorrem de decisões da maioria.

Segundo Gonçalves e Lenza (2023), os negócios jurídicos plurilaterais são figuras diferenciada dos contratos, vários doutrinadores os tratam como acordos, em razão de se destinarem à adoção de decisões comuns em assuntos de interesses coletivos.

+



CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS QUANTO ÀS VANTAGENS PATRIMONIAIS

Gratuitos ou benéficos são aqueles em que apenas uma das partes aufere benefício ou vantagem, como sucede na doação pura, no comodato, no reconhecimento de filhos, entre outros, e para a outra há só obrigação, sacrifício.

QUANTO ÀS VANTAGENS PATRIMONIAIS

Gratuitos

Onerosos

+

CONTRATO GRATUITO

Os negócios jurídicos gratuitos são aqueles em que só uma das partes auferir vantagens ou benefícios, como sucede na doação pura e no comodato. Nessa modalidade de contrato, atribui-se vantagens a uma das partes sem exigir contraprestação da outra.

+



CONTRATO ONEROSO

São aqueles em que ambos os contratantes auferem vantagens, às quais, porém, corresponde um sacrifício ou contraprestação.

São dessa espécie quando impõem ônus e, ao mesmo tempo, acarretam vantagens a ambas as partes, ou seja, sacrifícios e benefícios recíprocos.

Todo negócio oneroso é bilateral, porque a prestação de uma das partes envolve uma contraprestação da outra.

Importante: nem todo ato bilateral é oneroso, a doação é contrato e, portanto, negócio jurídico bilateral, porém gratuito.

+



CONTRATO ONEROSO

Os negócios onerosos subdividem-se em:

- ✓ Comutativos, de prestações certas e determinadas. As partes podem antever as vantagens e os sacrifícios, que geralmente se equivalem, decorrentes de sua celebração, porque não envolvem nenhum risco;
- ✓ Aleatórios, caracterizado pela incerteza para as duas partes, em relação às vantagens e sacrifícios que deles pode advir.

+



CONTRATO CUMUTATIVO OU ALTERNATIVO

Nos contratos comutativos, a relação entre vantagem e sacrifício é subjetivamente equivalente, havendo certeza quanto às prestações.

Nos contratos aleatórios, há incerteza para as duas partes sobre se a vantagem esperada será proporcional ao sacrifício. Os contratos aleatórios expõem os contraentes à alternativa de ganho ou perda.

+



CONTRATO CUMUTATIVO OU ALTERNATIVO

A distinção entre contratos comutativos e aleatórios reside no seguinte:

- ✓ Nos contratos comutativos, à prestação corresponde uma contraprestação;
- ✓ Nos contratos aleatórios, uma das prestações pode falhar ou a contraprestação pode ser desproporcional ao valor da prestação.

Importante: há contratos aleatórios por sua própria natureza: o jogo, a aposta e o contrato de renda vitalícia;

Os contratos aleatórios são necessariamente bilaterais.

+

•



UNIDADE 2

SEÇÃO 1

Contrato Acidentalmente Aleatórios:
Venda de Coisas Futuras
Venda de Coisas Existente, mas
expostas a risco.

CONTRATOS ALEATÓRIOS

Regulamentado nos arts. 458 a 461 do Código Civil.

O vocábulo aleatório é originário do latim *alea*, que significa sorte, risco, azar, dependente do acaso ou do destino.

Se é certo que em todo contrato há um risco, pode-se contudo dizer que no contrato aleatório este é da sua essência, pois que o ganho ou a perda consequente está na dependência de um acontecimento incerto para ambos os contratantes. O risco de perder ou de ganhar pode ser de um ou de ambos; mas a incerteza do evento tem de ser dos contratantes, sob pena de não subsistir a obrigação (PEREIRA, 2022).

+



CONTRATOS ALEATÓRIOS

Os contratos aleatórios, ao contrário, caracterizam-se pela incerteza, para as duas partes, sobre as vantagens e sacrifícios que deles podem advir. É que a perda ou lucro dependem de um fato futuro e imprevisível.

A exposição desigual das partes contratantes aos riscos do contrato não atenta contra o princípio da boa-fé, desde que haja, ao tempo da celebração da avença, plena conscientização dos riscos envolvidos na operação. A aferição do dever de apresentar informações precisas e transparentes acerca dos riscos do negócio pode variar conforme a natureza da operação e a condição do operador, exigindo-se menor rigor se se fizerem presentes a notoriedade do risco e a reduzida vulnerabilidade do investidor (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



CONTRATOS ALEATÓRIOS

A eficácia do contrato aleatório é perfeito desde o início, surgindo apenas um risco de a prestação de uma das partes ser maior, menor ou mesmo não ser nenhuma.

A rescisão por lesão não ocorre nos contratos aleatórios, pois nestes as prestações envolvem risco e, por sua própria natureza, não precisam ser equilibradas.

Somente se poderá invocar a lesão nos contratos aleatórios, todavia, excepcionalmente, quando a vantagem que obtém uma das partes é excessiva, desproporcional em relação ao risco normal do contrato (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



CONTRATOS ALEATÓRIOS - CARACTERÍSTICAS

Há incerteza para as duas partes sobre se a vantagem esperada será proporcional ao sacrifício, expondo os contraentes à alternativa de ganho ou de perda, podendo ser a contraprestação desproporcional ao valor da prestação;

A rescisão por lesão não tem lugar nos contratos aleatórios.

No contrato aleatório, ter-se-á o contrato perfeito desde logo, embora surja o risco de a prestação das partes se maior ou menos;

No contrato aleatório, em regra, a vantagem de acarretará perda para o outro contraente;

A circunstância casual de que depende o lucro ou a perda não precisará ser futura, bastando que seja ignorada ou desconhecida pelas partes, embora tenha sido realizada.

+



CONTRATOS ALEATÓRIOS

Dividem-se em aleatórios por natureza e aleatoriamente acidentalmente aleatórios.

ALEATÓRIOS

Aleatórios por Natureza

Acidentalmente Aleatórios

+



CONTRATOS ACIDENTALMENTE ALEATÓRIOS

São contratos tipicamente comutativos, como a compra e venda, que, em razão de certas circunstâncias, tornam-se aleatórios.

Os contratos acidentalmente aleatórios são de duas espécies:

- ✓ Venda de coisas futuras;
- ✓ Venda de coisas existentes, mas expostas a risco.

ALEATÓRIOS

Aleatórios por Natureza

Acidentalmente Aleatórios

Venda de Coisas Futuras

Vendas de Coisas Existentes, mas exposta a risco

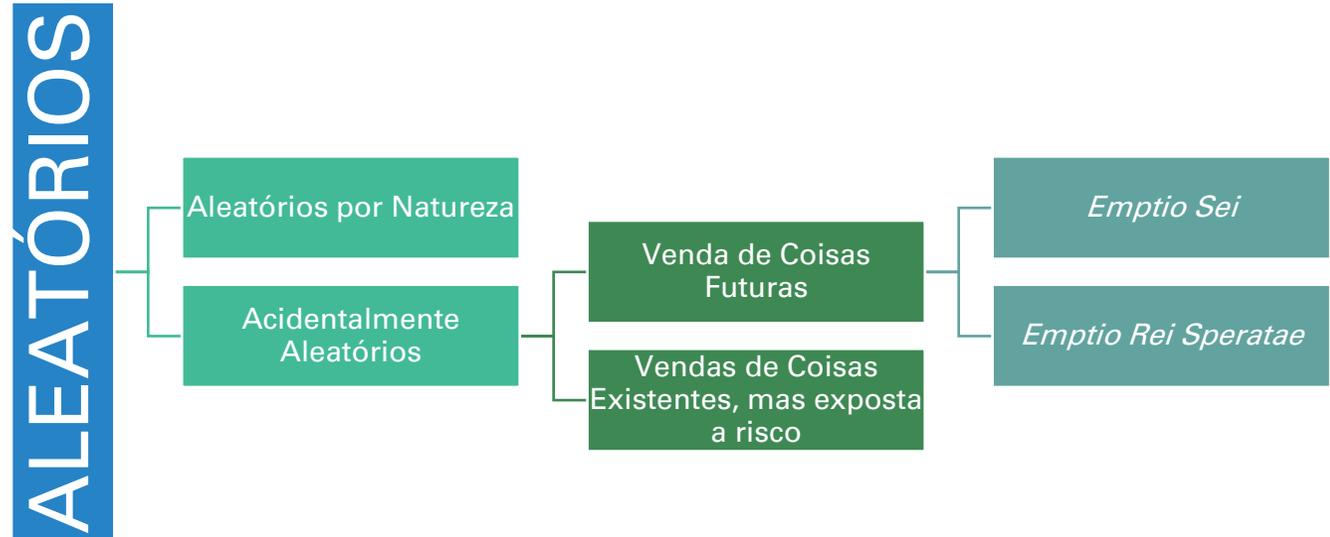
+



VENDA DE COISA FUTURA

Esse contratos se subdividem em:
são de duas espécies:

- ✓ Risco concernente à própria existência da coisa: *Emptio Spei*;
- ✓ Risco respeitante à quantidade da coisa esperada: *Emptio Rei Speratae*.



VENDA DE COISA FUTURA

Risco respeitante à quantidade da coisa esperada

Do risco respeitante à própria existência da coisa trata o art. 458 do Código Civil.

Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assuma, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.

Na modalidade de risco sobre a existência da coisa, a regra é o pagamento integral do que foi prometido, ainda que a coisa não venha a existir. A exceção é se a outra parte agir com dolo ou culpa.

+



VENDA DE COISA FUTURA

Risco concernente à própria existência da coisa

A álea sobre a quantidade acontece quando não existe risco de não haver existência da coisa, mas existe risco de haver quantidade menor dela. É o contrato denominado *emptio rei speratae* e sua previsão está no dispositivo 459 do Código Civil:

Art. 459. Se for aleatório, por serem objeto dele coisas futuras, tomando o adquirente a si o risco de virem a existir em qualquer quantidade, terá também direito o alienante a todo o preço, desde que de sua parte não tiver concorrido culpa, ainda que a coisa venha a existir em quantidade inferior à esperada.

Parágrafo único. Mas, se da coisa nada vier a existir, alienação não haverá, e o alienante restituirá o preço recebido.

+



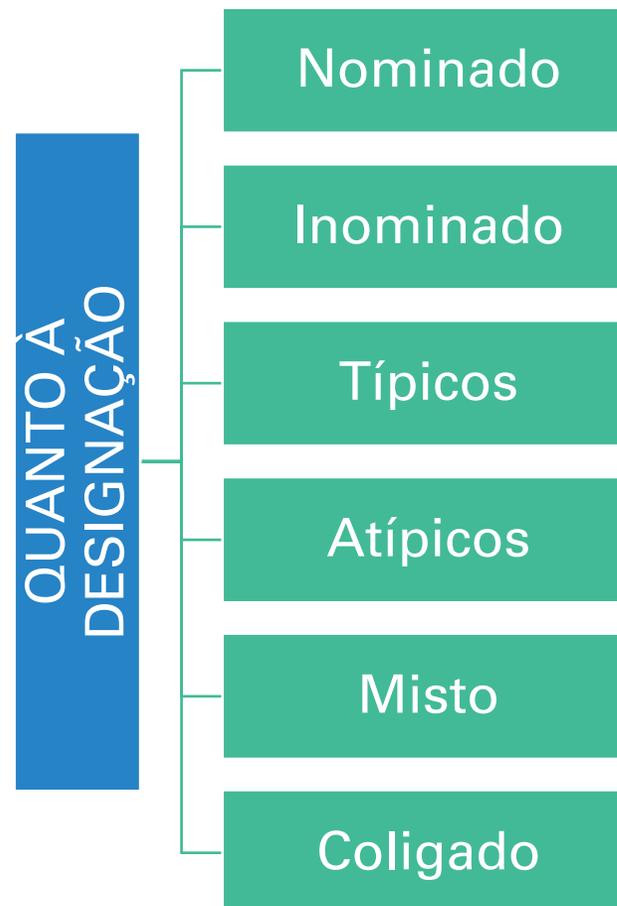


UNIDADE 2

SEÇÃO 2

Contratos Típicos e Atípicos.
Contrato com pessoa a declarar.

CONTRATOS QUANTO À DESIGNAÇÃO



+



CONTRATOS NOMINADOS

Os contratos nominados, que são aqueles que têm designação própria.

As relações jurídicas se formam sob formas adrede disciplinadas na lei, pois esta procura regulamentar as situações e espécies mais comuns, identificando-as por denominação privativa (LENZA; GONÇALVES, 2023).

O Código Civil disciplina, em vinte capítulos, vinte e três contratos nominados, como os de compra e venda, de doação, de locação etc., havendo outros em leis especiais (GONÇALVES, 2020).

+



CONTRATOS INOMINADOS

Contratos inominados são os que não têm denominação própria. A rigor, tomada ao pé da letra, a expressão contrato inominado equivaleria a contrato que não tem um nome no ordenamento jurídico (LENZA; GONÇALVES, 2023).

O legislador não consegue prever todas as situações que levam as pessoas a se relacionar e a contratar, assim, surgem contratos além daqueles que recebem o batismo legislativo ou que não foram tipificados e, por esta razão, se consideram inominados.

+



CONTRATOS TÍPICOS

Contratos típicos são os regulados pela lei, os que têm o seu perfil nela traçado.

Não é o mesmo que contrato nominado, embora costumem ser estudados em conjunto, porque todo contrato nominado é típico e vice-versa (LENZA; GONÇALVES, 2023).

O contrato típico não requer muitas cláusulas, pois passam a integrá-lo todas as normas regulamentadoras estabelecidas pelo legislador.

+



CONTRATOS ATÍPICOS

Contratos atípicos são os que resultam de um acordo de vontades, não tendo as suas características e requisitos definidos e regulados na lei. Para que sejam válidos, basta o consenso, que as partes sejam livres e capazes e o seu objeto, lícito (não contrarie a lei e os bons costumes), possível, determinado ou determinável e suscetível de apreciação econômica.

Art. 425 do atual Código Civil: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”.

A celebração de contratos dessa espécie justifica-se como aplicação dos princípios da liberdade de obrigar-se e do consensualismo.

+



CONTRATOS MISTOS

O contrato misto resulta da combinação de um contrato típico com cláusulas criadas pela vontade dos contratantes.

Deixa de ser um contrato essencialmente típico, mas não se transforma em outro totalmente atípico.

A mencionada combinação gera uma nova espécie contratual, não prevista ou regulada na lei. Constitui, pois, contrato único ou unitário (GONÇALVES, 2020).

+



CONTRATOS COLIGADOS

Contratos coligados são, pois, os que, embora distintos, estão ligados por uma cláusula acessória, implícita ou explícita.

O contrato coligado não se confunde com o misto, pois constitui uma pluralidade, em que vários contratos celebrados pelas partes apresentam-se interligados.

Quando o elo entre eles consiste somente no fato de constarem do mesmo instrumento, não existe propriamente coligação de contratos, mas, sim, união de contratos. Aquela passa a existir quando a reunião é feita com dependência, isto é, com um contrato relacionado ao outro, por se referirem a um negócio complexo (GONÇALVES, 2020).

+



CONTRATO COM PESSOA A DECLARAR

A disciplina do contrato com pessoa a declarar, ou nomear, é uma das inovações do Código Civil de 2002.

Seção IX

Do Contrato com Pessoa a Declarar

Art. 467. No momento da conclusão do contrato, pode uma das partes reservar-se a faculdade de indicar a pessoa que deve adquirir os direitos e assumir as obrigações dele decorrentes.

+

•

CONTRATO COM PESSOA A DECLARAR

Trata-se de avença comum nos compromissos de compra e venda de imóveis, nos quais o compromissário comprador reserva-se a opção de receber a escritura definitiva ou indicar terceiro para nela figurar como adquirente.

A referida cláusula é denominada *pro amico eligendo*.

Tem sido utilizada para evitar despesas com nova alienação, nos casos de bens adquiridos com o propósito de revenda, com a simples intermediação do que figura como adquirente. Feita validamente, a pessoa nomeada adquire os direitos e assume as obrigações do contrato com efeito retroativo (art. 469).

+

•

CONTRATO COM PESSOA A DECLARAR

A aceitação da pessoa nomeada não será eficaz se não se revestir da mesma forma que as partes usaram para o contrato (art. 468, parágrafo único). O contrato terá eficácia somente entre os contratantes originários se não houver indicação de pessoa, se o nomeado se recusar a aceitá-la ou era incapaz ou insolvente e a outra pessoa desconhecia essa circunstância no momento da indicação (arts. 470 e 471) (GONÇALVES, 2020).

+





UNIDADE 2

SEÇÃO 3 E 4

Contrato Preliminar.

Função Social do Contrato.

Interpretação dos Contratos no Código de Defesa
do Consumidor.

Interpretação dos Contratos de Adesão.

Contratos em favor de Terceiro.

CONTRATO PRELIMINAR - Arts. 462 a 466

O contrato preliminar tem sempre por objeto a efetivação de um contrato definitivo.

Contrato preliminar ou *pactum de contrahendo*, ou, ainda, contrato-promessa, é aquele que tem por objeto a celebração de um contrato definitivo. Tem, portanto, um único objeto.

Não visam os contraentes, ao celebrar um contrato preliminar, modificar efetivamente sua situação, mas apenas criar a obrigação de um futuro *contrahere*.

Podem eles achar conveniente protelar a produção dos efeitos e a assunção das obrigações definitivas, mas “fechando”, ao mesmo tempo, o negócio.



CONTRATO PRELIMINAR - REQUISITOS

Requisito objetivo: objeto lícito, possível, determinado ou determinável (CC, art. 104, II). Não pode o contrato principal atentar contra a ordem pública e os bons costumes, nem ofender disposição legal ou ser fisicamente impossível.

Requisito subjetivo: é necessário que, além da capacidade genérica para a vida civil (CC, art. 104, I), os contraentes tenham aptidão para validamente alienar, sob pena de restar inviabilizada a execução específica da obrigação de fazer.

Requisito formal: é disciplinado no art. 462 do atual Código Civil, que não exige que o contrato preliminar seja pactuado com os mesmos requisitos formais exigidos para o contrato definitivo a ser celebrado.



| DO CONTRATO PRELIMINAR | |
|-------------------------------|---|
| CONCEITO | <ul style="list-style-type: none"> ■ Contrato preliminar ou <i>pactum de contrahendo</i> é aquele que tem por objeto a celebração de um contrato definitivo. Tem, portanto, um único objeto. |
| REQUISITOS DE VALIDADE | <p>São os mesmos exigidos para o contrato definitivo, exceto quanto à forma (CC, art. 462).</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Requisito objetivo: o objeto do contrato deve ser lícito, possível, determinado ou determinável (art. 104, II); não deve atentar contra a ordem pública e os bons costumes, nem ofender disposição legal ou ser fisicamente impossível. ■ Requisito subjetivo: é necessário que, além da capacidade genérica para a vida civil (art. 104, I), os contraentes tenham aptidão para validamente alienar. É necessária a outorga uxória se os contraentes forem casados. ■ Requisito formal: o art. 462 do CC não exige que o contrato preliminar seja pactuado com os mesmos requisitos formais exigidos para o contrato definitivo a ser celebrado. |
| DISCIPLINA NO CC/2002 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cumprida a promessa de compra e venda com o pagamento integral do preço, pode o compromissário comprador, sendo o pré-contrato imetratável e irrevogável por não conter cláusula de arrembimento, exigir a celebração do contrato definitivo e, se necessário, valer-se da execução específica (CC, arts. 463 e 464). ■ Dispõe o parágrafo único do art. 463 do CC que "o contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente". A esse respeito, proclama o Enunciado n. 30 aprovado na I Jornada de Direito Civil realizada pelo Conselho da Justiça Federal: "A disposição do parágrafo único do art. 463 do novo Código Civil deve ser interpretada como fator de eficácia perante terceiros". Assim, mesmo não registrado, gera obrigação de fazer para as partes. |

FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

O Código Civil de 2002 adotou o princípio da socialidade, que reflete a prevalência dos valores coletivos sobre os individuais, sem perda, porém, do valor fundamental da pessoa humana.

O sentido social é uma das características mais marcantes do atual código, em contraste com o sentido individualista que condiciona o Código Beviláqua (Código Civil de 1916).

Há uma convergência para a realidade contemporânea, com a revisão dos direitos e deveres dos cinco principais personagens do direito privado tradicional, o proprietário, o contratante, o empresário, o pai de família e o testador.



FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da **função social do contrato**. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019).

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019).

A concepção social do contrato apresenta-se modernamente como um dos pilares da teoria contratual. Por identidade dialética, guarda intimidade com o princípio da “função social da propriedade” previsto na Constituição Federal e tem por escopo promover a realização de uma justiça comutativa, aplainando as desigualdades substanciais entre os contraentes (LENZA; GONCALVES, 2023).

+



FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

A função social do contrato visa atender os interesses da pessoa humana.

Possui dois aspectos:

- Individual, relativo aos contratantes, que se valem do contrato para satisfazer seus interesses próprios;
- Público, que é o interesse da coletividade sobre o contrato. Nessa medida, a função social do contrato somente estará cumprida quando a sua finalidade — distribuição de riquezas — for atingida de forma justa, ou seja, quando o contrato representar uma fonte de equilíbrio social.

+



INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS

A melhor maneira de apurar a intenção dos contratantes é verificar o modo pelo qual o vinham executando, de comum acordo;

Deve-se interpretar o contrato, na dúvida, da maneira menos onerosa para o devedor (*in dubiis quod minimum est sequimur*);

As cláusulas contratuais não devem ser interpretadas isoladamente, mas em conjunto com as demais;

Qualquer obscuridade é imputada a quem redigiu a estipulação, pois, podendo ser claro, não o foi (*ambiguitas contra stipulatorem est*);

Na cláusula suscetível de dois significados, interpretar-se-á em atenção ao que pode ser exequível (princípio da conservação ou



INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

A excepcionalidade decorre de previsão específica do rol dos direitos fundamentais, como disposto no art. 5º, XXXII, combinado com o art. 170, V, da Constituição Federal.

+



INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Com a evolução das relações sociais e o surgimento do consumo em massa, bem como dos conglomerados econômicos, os princípios tradicionais da nossa legislação privada já não bastavam para reger as relações humanas, sob determinados aspectos.

E, nesse contexto, surgiu o Código de Defesa do Consumidor, atendendo a princípio constitucional relacionado à ordem econômica.

Consumidor é a parte vulnerável das relações de consumo, o Código procura restabelecer o equilíbrio entre os protagonistas de tais relações.

+



INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS DE ADESÃO

O Código Civil de 2002 estabeleceu duas regras de interpretação dos contratos de adesão, que se caracterizam pelo fato de o seu conteúdo ser determinado unilateralmente por um dos contratantes, cabendo ao outro contratante apenas aderir ou não aos seus termos.

Primeira regra: consta do art. 423, quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente. Será “ambígua a cláusula que da sua interpretação gramatical for possível a extração de mais de um sentido.

+



INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS DE ADESÃO

Segunda regra: vem expressa no art. 424, nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

O legislador teve em mira proteger especialmente os direitos correlatos que na prática comercial são comumente excluídos por cláusulas-padrão, como a de não reparação pelos danos decorrentes de defeitos da coisa ou pela má prestação de serviços, não indenizabilidade de vícios redibitórios e evicção.

+



INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS DE ADESÃO

Enunciado n. 433 da V Jornada de Direito Civil:

“A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão”.

Enunciado n. 364 da IV Jornada de Direito Civil:

“No contrato de fiança é nula a cláusula de renúncia antecipada ao benefício de ordem quando inserida em contrato de adesão”.

+



CONTRATOS EM FAVOR DE TERCEIROS

O contrato só produz efeitos em relação às partes, àqueles que manifestaram a sua vontade, vinculando-os ao seu conteúdo, não afetando terceiros nem seu patrimônio.

Há algumas exceções previstas na lei, permitindo estipulações em favor de terceiros, arts. 436 a 438 do Código de 2002.

Comuns nos seguros de vida, em que a convenção beneficia quem não participa da avença, nas separações judiciais consensuais, nas quais se inserem cláusulas em favor dos filhos do casal, e nas convenções coletivas de trabalho, por exemplo, em que os acordos feitos pelos sindicatos beneficiam toda uma categoria.

+

●

CONTRATOS EM FAVOR DE TERCEIROS

A doutrina a respeito da natureza jurídica da estipulação em favor de terceiro possui divergências.

A teoria mais simples é a da oferta, segundo a qual a estipulação em questão não passa de mera proposta ou oferta, dependente de aceitação do terceiro beneficiário. O contrato só surge com a anuência deste.

Outra teoria fala da estipulação em favor de terceiro como uma gestão de negócios, que é espécie de ato unilateral pelo qual alguém, sem autorização do interessado, intervém na administração de negócio alheio, sem mandato, no interesse deste (art. 861). Também não colhe esta teoria, tendo em vista que o estipulante e o promitente agem em seu próprio nome, e não em nome alheio.

+



CONTRATOS EM FAVOR DE TERCEIROS

A teoria do direito direto, que reconhece a natureza contratual da estipulação, afirmando que o terceiro não participante do negócio jurídico recebe a repercussão de seus efeitos, sendo o benefício prometido uma espécie de contrato acessório.

A teoria mais aceita é a que considera a estipulação em favor de terceiro um contrato, porém *sui generis* pelo fato de a prestação não ser realizada em favor do próprio estipulante, como seria natural, mas em benefício de outrem, que não participa da avença. A sua existência e validade não dependem da vontade deste, mas somente a sua eficácia, subordinada que é à aceitação (GONÇALVES, 2020).

+



CONTRATOS EM FAVOR DE TERCEIROS

O contrato em favor de terceiros contém três pessoas da relação jurídica:

- O estipulante é quem realiza a oferta (ou estipulação) em benefício de outro indivíduo. Esse benefício abrange uma obrigação de dar, fazer e não fazer.
- O promitente é a pessoa que promete executar o que foi determinado pelo estipulante (a pessoa que deverá cumprir a obrigação foi direcionada a bem do terceiro).
- O terceiro ou beneficiário é o destinatário do objeto da obrigação. É a pessoa a ser beneficiada por aquela conduta.

+



CONTRATOS EM FAVOR DE TERCEIROS

Exemplo é o contrato de seguro de vida, no qual há uma relação contratual entre duas pessoas, porém a pessoa que será beneficiada da obrigação é um terceiro.

Não é requisito que o terceiro possua capacidade civil, assim como não é necessário que ele seja determinado, somente determinável. Além do mais, é primordial a gratuidade do benefício, não acarretando, portanto, contraprestação ao beneficiário.

O beneficiário não é obrigado a aceitar um benefício, bem como a sua recusa constitui renúncia quando o direito já houver sido adquirido. Entretanto, se anuir, não será considerado parte do contrato, mas figurante.



CONTRATOS EM FAVOR DE TERCEIROS



| ESTIPULAÇÃO EM FAVOR DE TERCEIRO | |
|----------------------------------|--|
| CONCEITO | <p>☐ Ocorre quando uma pessoa convencionou com outra que esta concederá uma vantagem ou um benefício em favor de terceiro, que não é parte no contrato. Constitui exceção ao princípio da relatividade dos efeitos dos contratos.</p> |
| NATUREZA JURÍDICA | <p>☐ É contrato sui generis, porque a prestação é realizada em benefício de quem não participa da avença (seguro de vida, p. ex.). É também consensual e de forma livre. O terceiro deve ser determinável, podendo ser future, como a prole eventual. A gratuidade do benefício é essencial, não podendo ser imposta contraprestação ao terceiro.</p> |
| REGULAMENTAÇÃO | <p>☐ Encontra-se nos arts. 436 a 438 do CC. A obrigação assumida pelo promitente pode ser exigida tanto pelo estipulante como pelo beneficiário, ficando o último, todavia, sujeito às condições e normas do contrato se a ele anuir.</p> |

PROMESSA DE FATO DE TERCEIRO

A promessa de fato de terceiro é uma relação negocial, estabelecida por duas pessoas, em que uma delas é promitente, a qual promete a realização de determinado negócio que dependerá, posteriormente, de uma terceira pessoa.

Arts. 439 e 440 C.C.

O único vinculado é o que promete, assumindo obrigação de fazer que, não sendo executada, resolve-se em perdas e danos. Isto porque ninguém pode vincular terceiro a uma obrigação. As obrigações têm como fonte somente a própria manifestação da vontade do devedor, a lei ou eventual ato ilícito por ele praticado.

+

●

PROMESSA DE FATO DE TERCEIRO

Art. 440 - Nenhuma obrigação haverá para quem se comprometer por outrem, se este, depois de se ter obrigado, faltar à prestação.

Exemplo, a promessa sobre a apresentação de um artista.

Ficará pendente a aprovação da estipulação pelo terceiro e o promitente é o responsável por perdas e danos, caso a promessa não seja devidamente cumprida.

Se o terceiro anuir, ele passa a ser o responsável pelo cumprimento da promessa e, em decorrência, o promitente não terá mais responsabilidade.

+





UNIDADE 3

SEÇÃO 1

Compra e Venda.
Troca e Permuta.
Contrato Estimatório.
Doação.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

A compra e venda pode ser definida como a troca de uma coisa por dinheiro (VENOSA, 2022).

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

A compra e venda caracteriza-se, portanto, entre nós, como contrato consensual, que se completa pelo mero consentimento, com efeitos exclusivamente obrigacionais, tornando-se perfeita e acabada mediante o simples acordo de vontades sobre a coisa e o preço (VENOSA, 2022).

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

A compra e venda é contrato:

- a) Bilateral ou sinalagmático, uma vez que gera obrigações recíprocas: para o comprador, a de pagar o preço em dinheiro; para o vendedor, a de transferir o domínio de certa coisa;
- b) Consensual, visto que se aperfeiçoa com o acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa, consoante dispõe o art. 482 do Código Civil;
- c) Oneroso, pois ambos os contratantes obtêm proveito, ao qual corresponde um sacrifício (para um, pagamento do preço e recebimento da coisa; para outro, entrega do bem e recebimento do pagamento);

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

- d) Em regra, comutativo, porque as prestações são certas e as partes podem antever as vantagens e os sacrifícios, que geralmente se equivalem;
- e) Em regra, não solene, isto é, de forma livre; em certos casos contudo, como na alienação de imóveis, é solene, sendo exigida a escritura pública (art. 108 C.C.).

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

ELEMENTOS DA COMPRA E VENDA – ART. 482

Os elementos essenciais da compra e venda são:

- Coisa;
- Preço;
- Consentimento;
- Forma, em alguns contratos.

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Os principais efeitos da compra e venda são:

- Gerar obrigações recíprocas para os contratantes – art. 481;
- Acarretar a responsabilidade do vendedor pelos vícios redibitórios e pela evicção.

Outros efeitos decorrentes de sua celebração podem ser chamados de secundários ou subsidiários, como:

- A responsabilidade pelos riscos – até o momento da tradição dos móveis e o registro dos imóveis, a coisa pertence ao vendedor;
- A repartição das despesas – art. 490;
- O direito de reter a coisa ou o preço – na compra e venda à vista, as obrigações são recíprocas e simultâneas.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Limitações à compra e venda:

Algumas pessoas sofrem limitações, decorrentes da falta de legitimação, em razão de determinadas circunstâncias ou da situação em que se encontram, que não se confundem com incapacidade.

Venda de ascendente a descendente – art. 496;

Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.

Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.

+

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Aquisição de bens por pessoa encarregada de zelar pelos interesses do vendedor:

Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:

I - pelos tutores, curadores, testamenteiros e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;

II - pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

III - pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;

IV - pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.

Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito.

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Venda da parte indivisa em condomínio:

O condômino não pode alienar a sua parte indivisa a estranho, se outro consorte a quiser, tanto por tanto.

O condômino preterido pode exercer o seu direito de preferência pela ação de preempção, ajuizando-a no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias contados da data em que teve ciência da alienação e na qual efetuará o depósito do preço pago, havendo para si a parte vendida ao terceiro (art. 504).

Se mais de um condômino se interessar pela aquisição, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta destas, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, todos que quiserem poderão adquirir a parte vendida, depositando o preço.

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Se a coisa é divisível, nada impede que o condômino venda a sua parte a estranho, sem dar preferência aos seus consortes, pois estes, se não desejarem compartilhar o bem com aquele, poderão requerer a sua divisão.

O direito de preferência deve ser observado apenas nos casos em que a alienação do bem indivisível se pactue entre condômino e estranho, e não entre condôminos.

Até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, é indivisível e regula-se pelas normas relativas ao condomínio (art. 1.791).

+

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Venda entre cônjuges:

Um cônjuge, qualquer que seja o regime de bens, exceto no da separação absoluta, só estará legitimado a alienar, hipotecar ou gravar de ônus reais os bens imóveis depois de obter a autorização do outro, ou o suprimento judicial de seu consentimento (CC, arts. 1.647, I, e 1.648; CF, art. 226, § 5º).

Art. 499. É lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão.

+

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Vendas especiais:

Venda mediante amostra

Art. 484. Se a venda se realizar à vista de amostras, protótipos ou modelos, entender-se-á que o vendedor assegura ter a coisa as qualidades que a elas correspondem.

Parágrafo único. Prevalece a amostra, o protótipo ou o modelo, se houver contradição ou diferença com a maneira pela qual se descreveu a coisa no contrato.

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Vendas especiais:

Venda *AD CORPUS* e venda *AD MENSURAM*, regra aplicável somente à compra e venda de imóveis.

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§§ 1º a 3º.

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Cláusulas Especiais à Compra e Venda:

Retrovenda (atualmente em desuso):

Constitui esta um pacto adjeto, pelo qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel que está sendo alienado, em certo prazo, restituindo o preço, mais as despesas feitas pelo comprador (art. 505). Sua natureza jurídica é a de um pacto acessório, adjeto ao contrato de compra e venda. Caracteriza-se como condição resolutiva expressa, trazendo como consequência o desfazimento da venda, retornando as partes ao estado anterior. Não constitui nova alienação e, por isso, não incide o imposto de transmissão inter vivos. Só pode ter por objeto bens imóveis, pois os móveis se transferem por simples tradição, dificultando o exame da situação.

+

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

O prazo máximo para o exercício do direito de retrato ou de resgate é de três anos. Se as partes ajustarem período maior, reputa-se não escrito somente o excesso; se não estipularem nenhum prazo, prevalecerá o máximo de três anos.

O direito de resgate pode ser cedido a terceiro, transmitido a herdeiros e legatários e ser exercido contra o terceiro adquirente (art. 507).

O alienante conserva a sua ação contra os terceiros adquirentes da coisa retrovendida, ainda que não conhecessem a cláusula de retrato, pois adquiriram a propriedade resolúvel (art. 1.359).

O direito de retrato permanece, ainda que a cláusula não tenha sido averbada no registro de imóveis. Trata-se de direito pessoal, e não de direito real.

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Da venda a contento e da sujeita a prova:

A venda a contento do comprador constitui pacto adjeto a contratos de compra e venda relativos, em geral, a gêneros alimentícios e a bebidas finas.

A cláusula que a institui é denominada *ad gustum*. Entende-se realizada sob condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue (art. 509), se no contrato não se lhe tiver dado expressamente o caráter de condição resolutiva. No primeiro caso, o domínio permanece com o vendedor, enquanto o comprador não manifesta o seu agrado (art. 509, 2ª parte); no segundo, transmite-se desde logo ao adquirente, resolvendo-se quando aquele expressa seu desagrado.

+

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

As obrigações do comprador, que recebeu, sob condição suspensiva, a coisa comprada, são as de mero comodatário, enquanto não manifeste aceitá-la (art. 511). O aperfeiçoamento do negócio depende exclusivamente do arbítrio, isto é, do gosto do comprador, não podendo o vendedor alegar que a recusa é fruto de capricho.

Vencido o prazo sem manifestação do comprador, reputa-se perfeita a venda. Não havendo prazo estipulado, o vendedor terá direito a intimá-lo, judicial ou extrajudicialmente, para que o faça em prazo improrrogável (art. 512), sob pena de considerar-se perfeita a venda.

+

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

O direito resultante da venda a contento é simplesmente pessoal, não se transferindo a outras pessoas, quer por ato inter vivos, quer por ato causa mortis.

Extingue-se, se o comprador morrer antes de exercê-lo. Mas subsiste, e será manifestado perante os herdeiros do vendedor, se este for o que falecer. Também a venda sujeita a prova presume-se feita sob a condição suspensiva de que a coisa tenha as qualidades asseguradas pelo vendedor e seja idônea para o fim a que se destina (art. 510).

Recebida sob essa condição a coisa comprada, as obrigações do comprador também são as de mero comodatário, enquanto não manifeste aceitá-la (art. 511).

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Da preempção ou preferência:

A preferência do condômino na aquisição de parte indivisa (art. 504) e a do inquilino, quanto ao imóvel locado posto à venda (Lei n. 8.245/91, art. 27), são exemplos de preferência ou prelação legal.

Trata-se de preferência convencional, resultante de acordo de vontades. Pode ser convencionado que o comprador se obrigue a oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação (o mesmo que preferência ou preempção) na compra, tanto por

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

O direito de preferência só será exercido se e quando o comprador vier a revender a coisa comprada, não podendo ser compelido a tanto.

Embora seja peculiar ao contrato de compra e venda, não se exclui a sua aplicabilidade a outros contratos compatíveis, como o de locação. Para o seu exercício pode ser convencionado um prazo não excedente a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel (art. 513, parágrafo único).

Inexistindo prazo estipulado, o direito de preempção caducará, se a coisa for móvel, não se exercendo nos três dias, e, se for imóvel, não se exercendo nos sessenta dias subsequentes à data em que o comprador tiver notificado o vendedor (art. 516).

+



CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Se o comprador desrespeitar a avença, não dando ciência ao vendedor do preço e das vantagens que lhe oferecerem pela coisa, responderá por perdas e danos, desde que este prove efetivo prejuízo. Responderá solidariamente o adquirente, se tiver procedido de má-fé (CC, art. 518). O direito de preferência convencional é, portanto, de natureza pessoal, e não real. Não se pode ceder nem passar aos herdeiros (art. 520).

Retrocessão, consiste esta no direito de preferência atribuído ao expropriado no art. 519, pelo preço atual da coisa, se esta não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos. Se em cinco anos não for dada ao imóvel expropriado nenhuma finalidade de interesse público ou social, haverá a retrocessão.

+

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Arts. 481 a 532

Da venda com reserva de domínio:

Trata-se de modalidade especial de venda de coisa móvel, em que o vendedor tem a própria coisa vendida como garantia do recebimento do preço. Só a posse é transferida ao adquirente. A propriedade permanece com o alienante e só passa àquele após o recebimento integral do preço (art. 521).

Da venda sobre documentos (art. 532):

Modalidade de contrato tem maior uso no comércio marítimo, na venda de praça a praça e entre países distantes. O vendedor, entregando os documentos, se libera da obrigação e tem direito ao preço; e o comprador, na posse justificada de tal documento, pode exigir do transportador a entrega da mercadoria.

+



TROCA OU PERMUTA Art. 533

Contrato onde existe a obrigação de dar uma coisa em contraposição à entrega de outra. *Rem pro re* em vez de *rem pro pretio*, coisa por dinheiro, como na compra e venda.

Nesse contrato, as partes comprometem-se a entregar uma coisa por outra. No aspecto material, a compra e venda também não deixa de ser uma troca, de coisa por dinheiro.

Tudo o que pode ser objeto de compra e venda também pode ser de permuta, exceto o dinheiro (VENOSA, 2022).

É negócio jurídico bilateral, oneroso e consensual, não tendo caráter real, mas apenas obrigacional: gera para os permutantes a obrigação de transferir, um para o outro, a propriedade de determinada coisa.

+

TROCA OU PERMUTA Art. 533

Quando um deles faz a reposição parcial em dinheiro, a troca não se transmuda em compra e venda, salvo se representar mais da metade do pagamento.

No art. 533 do Código Civil, que se aplicassem à troca todas as disposições relativas à compra e venda, com apenas duas modificações:

- a) Salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;
- b) É anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento expresso dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

+

CONTRATO ESTIMATÓRIO OU DE CONSIGNAÇÃO

Pelo contrato de consignação ou contrato estimatório, uma parte, denominada consignante, faz a entrega a outra, denominada consignatário, de coisas móveis, a fim de que esta conclua a venda em um prazo e preço fixados.

Muito utilizado e difundido na vida comercial, considerado pela teoria tradicional como cláusula especial da compra e venda, é disciplinado no Código Civil, arts. 534 a 537.

O contrato estimatório implica necessariamente para seu aperfeiçoamento a entrega da coisa. Sem a entrega efetiva, ainda que ocorra permissão de venda a outrem, haverá pacto diverso, a tipicidade será outra. É oneroso, comutativo e bilateral, impondo obrigações recíprocas.

+

CONTRATO ESTIMATÓRIO OU DE CONSIGNAÇÃO

Dispõe o art. 535 do Código Civil que o consignatário não se exonera da obrigação de pagar o preço, se a restituição da coisa, em sua integridade, se tornar impossível, ainda que por fato a ele não imputável. O consignante ostenta a condição de dono da coisa móvel deixada em consignação.

Não pode ela ser objeto de penhora ou sequestro pelos credores do consignatário, enquanto não pago integralmente o preço (art. 536).

Por outro lado, o consignante não pode dispor da coisa antes de lhe ser restituída ou de lhe ser comunicada a restituição (art. 537).

Findo o prazo do contrato, ou da notificação feita pelo consignante, terá ele direito ao preço ou à restituição da coisa.

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

Doação é o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra (art. 538).

Do conceito legal ressaltam os seus traços característicos:

- a) A natureza contratual;
- b) O *animus donandi*, ou seja, a intenção de fazer uma liberalidade;
- c) A transferência de bens para o patrimônio do donatário;
- d) A aceitação deste.

Trata-se de um contrato, em regra, gratuito, unilateral, consensual e solene.



DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

O doador não é obrigado a pagar juros moratórios, nem está sujeito às consequências da evicção ou do vício redibitório (art. 552, 1ª parte), pois não seria justo que surgissem obrigações para quem praticou uma liberalidade.

Mas a responsabilidade subsiste nas doações remuneratórias e com encargo, até o limite do serviço prestado e do ônus imposto. Nas doações para casamento com certa e determinada pessoa, o doador ficará sujeito à evicção, salvo convenção em contrário (art. 552, 2ª parte).

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

Promessa de doação:

Assim como há promessa (ou compromisso) de compra e venda, pode haver, também, promessa de doação.

Não cumprida a promessa, haveria uma execução coativa ou poderia o promitente doador ser responsabilizado por perdas e danos, nos termos do art. 389 do Código Civil – o que se mostra incompatível com a gratuidade do ato. Tal óbice não existe, contudo, na doação onerosa, porque o encargo imposto ao donatário estabelece um dever exigível do doador.

Caio Mário da Silva Pereira sustenta ser inexigível o cumprimento de promessa de doação pura, porque esta representa uma liberalidade plena.

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

Espécies de doação:

a) Pura e simples (ou típica) – Quando o doador não impõe nenhuma restrição ou encargo ao beneficiário, nem subordina a sua eficácia a qualquer condição. O ato constitui uma liberalidade plena.

b) Onerosa (modal, com encargo ou gravada) – Aquela em que o doador impõe ao donatário uma incumbência ou dever. O encargo (representado, em geral, pela locução com a obrigação de) não suspende a aquisição nem o exercício do direito (art. 136), diferentemente da condição suspensiva (identificada pela partícula se), que subordina a eficácia da liberalidade a evento futuro e incerto (art. 121). Enquanto este se não verificar, o donatário não adquirirá o direito.

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

c) Remuneratória – É a feita em retribuição a serviços prestados, cujo pagamento não pode ser exigido pelo donatário.

d) Mista – Decorre da inserção de liberalidade em alguma modalidade diversa de contrato. Embora haja a intenção de doar, existe um preço fixado, caracterizando a venda. Nesse caso a melhor solução é verificar a preponderância do negócio, se oneroso ou gratuito, levando-se em conta o art. 112 do Código Civil.

e) Em contemplação do merecimento do donatário – Quando o doador faz a doação porque o donatário tem determinada virtude. Segundo dispõe a 1ª parte do art. 540, a doação é pura e como tal se rege, não exigindo que o donatário faça por merecer a dádiva.

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

f) Feita ao nascituro – art. 542, a doação “valerá, sendo aceita pelo seu representante legal”. Pode o nascituro ser contemplado com doações, tendo em vista que o art. 2º põe a salvo os seus direitos desde a concepção. A aceitação será manifestada pelos pais, ou por seu curador, nesse caso com autorização judicial (art. 1.748, II, c/c o art. 1.774). Sendo titular de direito eventual, sob condição suspensiva, caducará a liberalidade, se não nascer com vida.

g) Em forma de subvenção periódica – Trata-se de uma pensão, como favor pessoal ao donatário, cujo pagamento termina com a morte do doador, não se transferindo a obrigação a seus herdeiros, salvo se o contrário houver, ele próprio, estipulado. Nesse caso, não poderá ultrapassar a vida do donatário (art. 545).

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

h) Em contemplação de casamento futuro (*propter nuptias*) – É o presente de casamento, dado em consideração às núpcias próximas do donatário com certa e determinada pessoa. Segundo prescreve o art. 546 do Código Civil, só ficará sem efeito se o casamento não se realizar.

i) Entre cônjuges – O art. 544 do Código Civil estatui que a doação de um cônjuge a outro “importa adiantamento do que lhes cabe por herança”. A regra aplica-se às hipóteses em que o cônjuge participa da sucessão do outro na qualidade de herdeiro, previstas no art. 1.829 do Código Civil. Salvo expressa disposição de lei, “não é vedada a doação entre os conviventes, ainda que o bem integre o patrimônio comum do casal (aquestos), desde que não implique a redução do patrimônio do doador ao ponto de comprometer sua subsistência

+



DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

j) Em comum a mais de uma pessoa (conjuntiva) – Entende-se distribuída entre os beneficiados, por igual, salvo se o doador dispuser em contrário (art. 551). Se forem marido e mulher, a regra é o direito de acrescer: subsistirá na totalidade a doação para o cônjuge sobrevivente, em vez de a parte do falecido passar aos seus herdeiros (parágrafo único).

k) De ascendentes a descendentes – Art. 544 – a doação de ascendentes a descendentes “importa adiantamento do que lhes cabe por herança”. Estes estão obrigados a conferir, no inventário do doador, por meio de colação, os bens recebidos, pelo valor que lhes atribuir o ato de liberalidade ou a estimativa feita naquela época (art. 2.004, § 1º).

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

l) Inoficiosa – É a que excede o limite de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento. O art. 549 do Código Civil declara nula somente a parte que exceder tal limite, e não toda a doação. Havendo herdeiros necessários, o testador só poderá dispor da metade de seus bens, pois a outra pertence de pleno direito aos referidos herdeiros (art. 1.846).

m) Com cláusula de retorno ou reversão – Permite o art. 547 que o doador estipule o retorno, ao seu patrimônio, dos bens doados, se sobreviver ao donatário.

n) Manual – É a doação verbal de bens móveis de pequeno valor. Será válida se lhe seguir incontinenti a tradição (art. 541, parágrafo único).

+



DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

o) Feita a entidade futura – Dispõe o art. 554 do Código Civil que a doação a entidade futura caducará se, em dois anos, esta não estiver constituída regularmente. A existência legal das pessoas jurídicas de direito privado começa com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro (art. 45).

+



DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

A lei impõe algumas limitações à liberdade de doar, visando preservar o interesse social, o interesse das partes e de terceiros. Proíbe, assim:

- a) Doação pelo devedor já insolvente, ou por ela reduzido à insolvência, por configurar fraude contra credores, art. 158.
- b) Doação da parte inoficiosa. O art. 549 do Código Civil proclama ser nula a doação quanto à parte que exceder a de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento.
- c) Doação de todos os bens do doador. O art. 548 do Código Civil considera nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador.

+

DOAÇÃO – Arts. 538 a 564

d) Doação do cônjuge adúltero a seu cúmplice. Dispõe o art. 550 do Código Civil que tal doação pode ser anulada pelo outro cônjuge, ou por seus herdeiros necessários, até dois anos depois de dissolvida a sociedade conjugal.

Da revogação da doação:

A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário ou por inexecução do encargo (art. 555), bem como pelos modos comuns a todos os contratos.

Tendo natureza contratual, a doação pode contaminar-se de todos os vícios do negócio jurídico, como erro, dolo, coação etc., sendo desfeita por ação anulatória. Pode ser declarada nula, também, como se não tiver o elementos necessários.

+



UNIDADE 3

SEÇÃO 2

Empréstimo;
Comodato;
Mútuo;
Prestação de Serviço
Empreitada
Depósito.

EMPRÉSTIMO

No capítulo - título Do Empréstimo, de dois contratos:

- Comodato;
- Mútuo.

Ambos têm por objeto a entrega de uma coisa, para ser usada e depois restituída.

O primeiro é empréstimo para uso apenas, e o segundo, para consumo.

+



EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

O comodato é um empréstimo de uso, cuja definição está expressa no Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.

Art. 580. Os tutores, curadores e em geral todos os administradores de bens alheios não poderão dar em comodato, sem autorização especial, os bens confiados à sua guarda.

Art. 581. Se o comodato não tiver prazo convencional, presumir-se-lhe-á o necessário para o uso concedido; não podendo o comodante, salvo necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, suspender o uso e gozo da coisa emprestada, antes de findo o prazo convencional, ou o que se determine pelo uso outorgado.

+

EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

Art. 582. O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.

Art. 583. Se, correndo risco o objeto do comodato juntamente com outros do comodatário, antepuser este a salvação dos seus abandonando o do comodante, responderá pelo dano ocorrido, ainda que se possa atribuir a caso fortuito, ou força maior.

Art. 584. O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada.

Art. 585. Se duas ou mais pessoas forem simultaneamente comodatárias de uma coisa, ficarão solidariamente responsáveis para com o comodante.

+



EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

Quanto à sua natureza jurídica, o comodato é:

- Real (pois se perfaz com a tradição do bem fungível);
- Gratuito (ainda que o comodatário efetue o pagamento dos encargos de comodato – exemplo: condomínio e IPTU);
- Informal e não solene;
- Unilateral (confere obrigações somente ao comodatário) e fiduciário (baseado na confiança entre o comodante e o comodatário).

+

EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

Em regra, todos os bens imóveis/móveis são passíveis de ser objeto de contrato de comodato. Excepcionalmente, a lei dispõe que não poderão dar em comodato, sem autorização especial, os bens confiados à guarda dos tutores, curadores e todos os administradores de bens alheios (art. 580).

Pode ser feito com prazo determinado e indeterminado. Nos casos pactuados por prazo determinado, não poderá o comodante suspender o uso e o gozo da coisa emprestada antes de findo o prazo convencional, salvo se houver uma urgente necessidade reconhecida pelo juiz. O comodato poderá não ter prazo convencional, e, nesse caso, se presumirá o prazo por meio da necessidade da utilização da coisa (art. 581).

+

EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

O comodatário tem como obrigação conservar o imóvel como se seu fosse, não podendo usá-lo em desacordo com o contrato ou a sua natureza, sob pena de responder por perdas e danos. (art. 582).

Obrigações:

- Conservar a coisa. O art. 582 do Código Civil preceitua que o comodatário deve conservar a coisa como se sua própria fora, evitando desgastá-la.
- Usar a coisa de forma adequada. O comodatário não pode usá-la senão de acordo com o contrato, ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos.

+

●

EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

- Restituir a coisa. Deve esta ser restituída no prazo convencional, ou, não sendo este determinado, findo o necessário ao uso concedido. O comodatário que se negar a restituir a coisa praticará esbulho e estará sujeito à ação de reintegração de posse, além de incidir em dupla sanção: responderá pelos riscos da mora e terá de pagar aluguel arbitrado pelo comodante durante o tempo do atraso.

Em regra, o comodatário não responde pelos riscos da coisa. Mas, se estiver em mora, responde por sua perda ou deterioração, ainda que decorrentes de caso fortuito (art. 399).

+

EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

Em situação de iminente risco da perda dos bens do comodante e do comodatário, e este tendo somente como salvaguardar os seus pertences, abandonando os do comodante, deverá ser responsabilizado pelo dano ocorrido, ainda que se trate de caso fortuito ou força maior (art. 583).

Só é possível a existência da solidariedade no contrato de comodato no caso de duas ou mais pessoas serem, simultaneamente, comodatárias da mesma coisa, ficando solidariamente responsáveis para com o comodante (art. 585).

+

EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

Extingue-se o comodato:

- a) Pelo advento do termo convencionado ou, não havendo estipulação nesse sentido, pela utilização da coisa de acordo com a finalidade para que foi emprestada;
- b) Pela resolução, por iniciativa do comodante, em caso de descumprimento, pelo comodatário, de suas obrigações, especialmente por usá-la de forma diversa da convencionada ou determinada por sua natureza;
- c) Por sentença, a pedido do comodante, provada a necessidade imprevista e urgente;

+

EMPRÉSTIMO: COMODATO (Art. 579 a 585)

d) Pela morte do comodatário, se o contrato foi celebrado *intuitu personae*, pois nesse caso as vantagens dele decorrentes não se transmitem ao herdeiro. Se, no entanto, o empréstimo do trator ao vizinho, por exemplo, foi feito para uso na colheita, a sua morte prematura não obriga os herdeiros a efetuarem a devolução antes do término da aludida tarefa.

+



EMPRÉSTIMO: MÚTUO (Art. 586 a 592)

O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis, pelo qual o mutuário obriga-se a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade (CC, art. 586).

Por ele, o mutuante transfere o domínio da coisa emprestada ao mutuário. Por conta deste, que se torna proprietário, correm todos os riscos dela desde a tradição (art. 587).

É empréstimo para consumo, pois o mutuário não é obrigado a devolver o mesmo bem, do qual se torna dono, mas sim coisa da mesma espécie. Se o mutuário puder restituir coisa de natureza diversa, ou soma em dinheiro, haverá respectivamente troca ou compra e venda, e não mútuo, salvo, no último caso, se o empréstimo for de dinheiro, que é bem fungível.

+



EMPRÉSTIMO: MÚTUO (Art. 586 a 592)

Quanto a natureza jurídica:

- É contrato real, porque aperfeiçoa-se com a entrega da coisa emprestada;
- É contrato gratuito, embora o empréstimo de dinheiro seja, em regra, oneroso;
- É contrato unilateral, porque entregue a coisa emprestada (instante em que se aperfeiçoa) nada mais cabe ao mutuante, recaindo as obrigações somente sobre o mutuário;
- Constitui contrato não solene (por não ser exigida nenhuma formalidade especial para a sua celebração);
- Temporário deve ter prazo determinado ou determinável (ver art. 592).

+

EMPRÉSTIMO: MÚTUO (Art. 586 a 592)

O mútuo feito a pessoa menor, sem prévia autorização daquele sob cuja guarda estiver, não pode ser reavido nem do mutuário, nem de seus fiadores (art. 588). Essa regra possui exceções (art. 589):

I – se a pessoa, de cuja autorização necessitava o mutuário para contrair o empréstimo, o ratificar posteriormente;

II – se o menor, estando ausente essa pessoa, se viu obrigado a contrair o empréstimo para os seus alimentos habituais;

III – se o menor tiver bens ganhos com o seu trabalho. Mas, em tal caso, a execução do credor não lhes poderá ultrapassar as forças;

IV – se o empréstimo reverteu em benefício do menor;

V – se o menor obteve o empréstimo maliciosamente.

+

EMPRÉSTIMO: MÚTUO (Art. 586 a 592)

Súmula n. 382 do STJ – “A estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% ao ano, por si só, não indica abusividade.”

Súmula n. 379 do STJ – “Nos contratos bancários não regidos por legislação específica, os juros moratórios poderão ser convencionados até o limite de 1% ao mês.”

Súmula n. 530 do STJ – “Nos contratos bancários, na impossibilidade de comprovar a taxa de juros efetivamente contratada – por ausência de pactuação ou pela falta de juntada do instrumento aos autos –, aplica-se a taxa média de mercado, divulgada pelo Bacen, praticada nas operações da mesma espécie, salvo se a taxa cobrada for mais vantajosa para o devedor.”

+

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (Art. 593 a 609)

Constitui locação ou prestação de serviços toda espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, contratado mediante retribuição (art. 594).

As regras do Código Civil têm caráter residual, aplicando-se somente às relações não regidas pela Consolidação das Leis do Trabalho e pelo Código do Consumidor, sem distinguir a espécie de atividade prestada pelo locador ou prestador de serviços, que pode ser profissional liberal ou trabalhador braçal, art. 593.

+



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (Art. 593 a 609)

Natureza jurídica, pode ser:

- Bilateral;
- Comutativo (contratos de prestações certas e determinadas);
- Personalíssimo (deve ser prestado pelas partes que pactuaram os termos do contrato);
- Oneroso;
- Informal/não solene;
- Consensual.

+



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (Art. 593 a 609)

A remuneração é paga por aquele que contrata o prestador ou locador. Para evitar prestações de serviço por tempo demasiado longo, é limitado a quatro anos, no máximo, o prazo de duração do contrato, art. 598.

Art. 599. Não havendo prazo estipulado, nem se podendo inferir da natureza do contrato, ou do costume do lugar, qualquer das partes, a seu arbítrio, mediante prévio aviso, pode resolver o contrato.

I - com antecedência de oito dias, se o salário se houver fixado por tempo de um mês, ou mais;

II - com antecipação de quatro dias, se o salário se tiver ajustado por semana, ou quinzena;

III - de véspera, quando se tenha contratado por menos de sete

+

●

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (Art. 593 a 609)

Se o prestador de serviços não foi contratado para certo e determinado trabalho, entende-se que foi obrigado a todo e qualquer serviço compatível com as suas forças e condições (art. 601).

Quando o contrato é celebrado por tempo certo, ou por obra determinada, não se pode ausentar, ou despedir, sem justa causa, antes de preenchido o tempo ou concluída a obra. Se o fizer, terá direito à retribuição vencida, mas responderá por perdas e danos. O mesmo ocorrerá, se despedido por justa causa (art. 602 e parágrafo único).

Se for despedido sem justa causa, a outra parte será obrigada a pagar-lhe por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe tocaria de então ao termo legal do contrato (art. 603).

+

●

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (Art. 593 a 609)

Ocorre o término do contrato de prestação de serviço com a morte de qualquer das partes, bem como pelo escoamento do prazo, pela conclusão da obra, pela rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade de sua continuação, por força maior (art. 607).

+



| | |
|--------------------------------|---|
| 1. Conceito | Constitui locação ou prestação de serviço toda espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, contratado mediante retribuição (art. 594). As regras do CC têm caráter residual, aplicando-se somente às relações não regidas pela CLT e pelo CDC, sem distinguir a espécie de prestador de serviços, que pode ser profissional liberal ou trabalhador braçal (CC, art. 593). |
| 2. Caracteres | É contrato: a) bilateral; b) oneroso; c) consensual. |
| 3. Duração | É limitada a, no máximo, quatro anos , para evitar prestações de serviço por tempo demasiado longo, caracterizando verdadeira escravidão, sob pena de redução pelo juiz (art. 598). Quando celebrado sem prazo determinado , pode ser objeto de resilição unilateral (art. 599). |
| 4. Extinção do contrato | Ocorre o término do contrato (art. 607): a) com a morte de qualquer das partes; b) pelo escoamento do prazo; c) pela conclusão da obra; d) pela resilição do contrato mediante aviso prévio; e) por inadimplemento de qualquer das partes; f) pela impossibilidade de sua continuação, por força maior. |

+



EMPREITADA (Art. 610 a 626)

Empreitada (*locatio operis*) é contrato em que uma das partes (o empreiteiro) obriga-se a realizar determinada obra, pessoalmente ou por meio de terceiros, mediante remuneração a ser paga pela outra (o dono da obra), de acordo com as instruções desta e sem relação de subordinação.

A empreitada é

- Contrato bilateral (gera obrigações para ambas as partes);
- Consensual (acordo de vontades, independentemente de tradição);
- Comutativo;
- Oneroso;
- Não solene (de forma livre).

+



EMPREITADA (Art. 610 a 626)

Constitui, também, uma locação de serviços (*locatio operarum*), mas de natureza especial, desta distinguindo-se pelos seguintes traços:

- a) O objeto do contrato de locação de serviços é apenas a atividade do prestador, sendo a remuneração proporcional ao tempo dedicado ao trabalho, enquanto na empreitada o objeto da prestação não é essa atividade, mas a obra em si, permanecendo inalterada a remuneração, qualquer que seja o tempo de trabalho despendido;
- b) Na primeira, a execução do serviço é dirigida e fiscalizada por quem contratou o prestador, a quem este fica diretamente subordinado, ao passo que, na empreitada, a direção compete ao próprio empreiteiro;

+

●

EMPREITADA (Art. 610 a 626)

c) Na locação, o patrão assume os riscos do negócio, mas na empreitada é o empreiteiro que assume os riscos do empreendimento, sem estar subordinado ao dono da obra.

O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho (empreitada de mão de obra ou de labor), ou com ele e os materiais (empreitada mista), art. 610.

Denomina-se construção sob administração o contrato em que o construtor se encarrega da execução de um projeto, mediante remuneração fixa ou percentual sobre o custo da obra, correndo por conta do proprietário os encargos econômicos do empreendimento, que é impulsionado à medida que este oferece os recursos necessários.

+



EMPREITADA (Art. 610 a 626)

Pode ser convencionada a entrega da obra por partes ou só depois de concluída. Se o dono a recebe e paga o que lhe foi entregue, presume-se verificado e em ordem (art. 614 e § 1º). Mas poderá enjeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza, ou recebê-la com abatimento no preço (art. 616).

O empreiteiro responde, assim, pela perfeição da obra.

Utiliza-se o Código Civil, destarte, da teoria tradicional dos vícios redibitórios. O prazo de um ano para reclamar dos defeitos ocultos só abrange os que não afetem a segurança e solidez da obra, pois para estes há o prazo de cinco anos do art. 618.

+



EMPREITADA (Art. 610 a 626)

O contrato extingue-se pelo cumprimento e pode resolver-se se um dos contratantes não cumpre qualquer das obrigações assumidas. Mas o dono da obra pode rescindir o contrato por justa causa, sem indenizar, se concorrer força maior que impossibilite o cumprimento de suas obrigações, se o empreiteiro não observar o contrato ou se mostrar imperito. Fora dessas hipóteses, poderá haver a resolução mediante o pagamento de perdas e danos ao empreiteiro (arts. 623 e 624).

+

●

EMPREITADA (Art. 610 a 626)

Decidiu o Superior Tribunal de Justiça que é abusiva a cláusula de contrato que determina, em caso de atraso da construtora na entrega de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, pois o vendedor pode revender o imóvel a terceiros e auferir vantagens, também, com os valores retidos (REsp 877.980-SC, 4a T., rel. Min. Luis Felipe Salomão).

O atraso na entrega de imóvel comprado na planta, em regra, não dá ao comprador o direito de receber pagamento de dano moral da construtora responsável pela obra. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima” (STJ, REsp 1.536.354, jun./2016).

+

●

Quadro sinótico – Da empreitada

| | | |
|---------------|--|--|
| 1. Conceito | É contrato em que uma das partes (o empreiteiro) obriga-se a realizar determinada obra, pessoalmente ou por meio de terceiros, mediante remuneração a ser paga pela outra (o dono da obra), de acordo com as instruções desta e sem relação de subordinação. | |
| 2. Caracteres | É contrato: a) bilateral; b) consensual; c) comutativo; d) oneroso; e) não solene. | |
| 3. Espécies | Quanto à execução | a) empreitada de lavor (de mão de obra); b) empreitada mista (de trabalho e de materiais). |
| | Quanto ao modo de fixação do preço | a) empreitada sob administração (por preço de custo); b) empreitada propriamente dita (a preço máximo); c) empreitada a preço fixo ou global; d) empreitada a preço por medida ou por etapas; e) empreitada de valor reajustável. |

+



| | |
|---|--|
| 4. Verificação e recebimento da obra | <ul style="list-style-type: none">– Pode ser convencionada a entrega da obra por partes ou só depois de concluída.– Se o dono a recebe e paga o que lhe foi entregue, presume-se verificado e em ordem (art. 614 e § 1º). Mas poderá enjeitá-la ou recebê-la com abatimento no preço, em caso de imperfeição (art. 616).– O empreiteiro responde pela perfeição da obra.– Utiliza-se o Código Civil da teoria dos vícios redibitórios. O prazo de um ano para reclamar dos defeitos ocultos só abrange os que não afetem a segurança e solidez da obra, pois para estes há o prazo de garantia de cinco anos do art. 618. |
| 5. Extinção | <ul style="list-style-type: none">a) execução da obra;b) morte do empreiteiro, se o contrato foi celebrado <i>intuitu personae</i> (art. 626);c) resilição unilateral;d) distrato;e) resolução por inexecução contratual;f) falência do empreiteiro;g) desapropriação;h) impossibilidade da prestação em razão de força maior ou caso fortuito. |

+



DEPÓSITO (Art. 627 a 652)

É, ainda, peculiar ao depósito a gratuidade, exceto se houver convenção em contrário, se resultante de atividade comercial ou se o depositário o praticar por profissão, art. 628.

Nessas hipóteses, se a retribuição do depositário não constar de lei, nem resultar de ajuste, será determinada pelos usos do lugar, e, na falta destes, por arbitramento (parágrafo único).

Quando assalariado, o depósito é contrato bilateral; sendo gratuito, é unilateral, pois aperfeiçoa-se com a entrega da coisa, após a qual restarão obrigações só para o depositário. Como podem surgir obrigações para o depositante, como a de pagar ao depositário as despesas feitas com a coisa (art. 643), alguns o consideram contrato bilateral imperfeito, porém incorretamente, porque tal obrigação resulta de fatos posteriores.

+

●

DEPÓSITO (Art. 627 a 652)

O depósito pode ser voluntário ou necessário (obrigatório).

- O depósito voluntário resulta de acordo de vontades (arts. 627 a 646).
- Necessário é o que independe da vontade das partes.
- ✓ É legal quando se faz em desempenho de obrigação legal (art. 647, I), como o das bagagens dos hóspedes nos hotéis (art. 649).
- ✓ É miserável o que se efetua por ocasião de alguma calamidade pública (art. 647, II).

As disposições relativas ao depósito voluntário aplicam-se subsidiariamente ao necessário, sendo omissa a respectiva lei.

+



DEPÓSITO (Art. 627 a 652)

OBRIGAÇÕES DO DEPOSITÁRIO:

- a) Guardar e conservar a coisa depositada com o cuidado e diligência que costuma ter com o que lhe pertence (art. 629). O depositário deve conservá-la como se fosse sua, podendo confiá-la, para maior segurança, a um banco ou a terceiro. Responde por culpa ou dolo se aquela perecer ou deteriorar-se, seja o depósito gratuito ou remunerado. Só se exonera provando força maior (art. 642). Se o depósito se entregou fechado, colado, selado ou lacrado, nesse mesmo estado se manterá (art. 630);
- b) Restituir a coisa, com os seus frutos e acréscidos, quando o exigir o depositante (art. 629);

+

DEPÓSITO (Art. 627 a 652)

Ainda que o contrato fixe prazo à restituição, o depositário entregará o depósito logo que se lhe exija. Não estará obrigado a fazê-lo:

- a) Se tiver direito de retenção pelo valor da retribuição, das despesas e dos prejuízos que do depósito provierem;
- b) Se o objeto for judicialmente embargado;
- c) Se sobre ele pender execução, notificada ao depositário;
- d) Se houver motivo razoável de suspeitar que a coisa foi dolosamente obtida (por furto ou roubo, p. ex.), caso em que, expondo o fundamento da suspeita, requererá que se recolha o objeto ao Depósito Público (arts. 633 e 634).

+



DEPÓSITO (Art. 627 a 652)

É assegurado o direito de retenção até que se lhe pague a retribuição devida, o líquido valor das despesas necessárias à conservação da coisa, ou dos prejuízos que do depósito provierem (art. 644), que o depositante é obrigado a lhe pagar (art. 643).

Sendo dois ou mais depositantes, e divisível a coisa, a cada um só entregará o depositário a respectiva parte, salvo se houver entre eles solidariedade (art. 639).



DEPÓSITO (Art. 627 a 652)

IMPORTANTE – Depositário infiel

O Pacto de São José da Costa Rica, que proíbe a prisão civil por dívida, exceto o devedor voluntário de pensão alimentícia.

Súmula 419 do STJ: “Descabe a prisão civil do depositário judicial infiel”.

Súmula Vinculante 25, do STF: “É ilícita a prisão civil do depositário infiel, qualquer que seja a modalidade do depósito”.

+

•

| | | | |
|--------------------|---|---|--|
| 1. Conceito | É o contrato pelo qual um dos contratantes (depositário) recebe um objeto móvel, para guardar, até que o depositante o reclame (art. 627). A sua principal finalidade é a guarda de coisa alheia . | | |
| 2. Caracteres | <p>a) É contrato real (exige a tradição);</p> <p>b) temporário (art. 627);</p> <p>c) gratuito, exceto se houver convenção em contrário, se resultante de atividade negocial ou se o depositário o praticar por profissão (art. 628);</p> <p>d) unilateral; quando assalariado, é bilateral;</p> <p>e) gera obrigação de restituir;</p> <p>f) o objeto deve ser coisa móvel corpórea.</p> | | |
| 3. Espécies | a) Voluntário | Resulta de acordo de vontades (arts. 627 a 646) | |
| | | Conceito | É o que independe da vontade das partes, por resultar de fatos imprevistos e irremovíveis. |
| | b) Necessário | Modalidades | Depósito legal |
| Depósito miserável | É o que se efetua por ocasião de alguma calamidade pública (art. 647, II). | | |

+



| | | | | |
|-------------|-----------------------|---|-----------------------|--|
| 3. Espécies | b) Necessário | Modalidades | Depósito dos hóspedes | É o depósito da bagagem dos hóspedes, que a lei (art. 649) equipara ao depósito legal. |
| | c) Regular | É o que recai sobre coisa infungível , que deve ser restituída. | | |
| | d) Irregular | Envolve bens fungíveis , como o dinheiro, obrigando-se o depositário a restituir coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade (depósito bancário, p. ex., que se rege pelo disposto acerca do mútuo , segundo o art. 645 do CC). | | |
| | e) Empresarial | O que é feito por causa econômica, em poder de empresário, ou por conta de empresário. Os demais são simples . | | |
| | f) Judicial | É o que se verifica por ordem judicial, com o intuito de preservar a incolumidade de coisa litigiosa, até que se decida a causa (art. 635). | | |

+



| | |
|--|---|
| 4. Obrigações do depositário | <p>a) Guardar e conservar a coisa depositada com o cuidado e a diligência que costuma ter com o que lhe pertence (art. 629).</p> <p>b) Restituir a coisa, com os seus frutos e acrescidos, quando o exija o depositante (art. 629), ainda que o contrato fixe prazo para a restituição. Não estará obrigado a fazê-lo se tiver direito de retenção pelo valor das despesas e prejuízos advindos do depósito (art. 644), se o objeto for judicialmente embargado, se sobre ele pender execução notificada ao depositário, se houver motivo razoável de suspeitar que a coisa foi dolosamente obtida – caso em que requererá que se recolha o objeto ao Depósito Público (arts. 633 e 634).</p> |
| 5. Prisão do depositário infiel | <p>A CF proíbe a prisão por dívida civil, mas ressalva a do devedor de pensão alimentícia e a do depositário infiel (art. 5º, LXVII). Por sua vez, o art. 652 do CC sujeita o último a prisão não excedente a um ano. Todavia, o STF pôs fim à prisão civil do depositário infiel, tanto nas hipóteses de contratos como nas de depósito e de alienação fiduciária, <i>v. g.</i>, no caso do depositário judicial, revogando, em consequência, a Súmula 619, e estabelecendo a Súmula Vinculante 25 que trata do assunto.</p> |

+





UNIDADE 3

SEÇÃO 3

Vícios Redibitórios
Evicção

VÍCIOS REDIBITÓRIOS (Art. 441 a 446)

Vícios redibitórios são vícios ou defeitos ocultos em coisa recebida em virtude de contrato comutativo.

Com efeito, dispõe o art. 441 do CC:

A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Para caracterização do vício redibitório é pressuposto que o adquirente não teria realizado o negócio jurídico se tivesse prévio conhecimento do vício ou defeito que o inquinava.

Art. 552 do CC salienta que o doador não está sujeito às consequências da redibição no caso das doações puras, mas não assim no caso de doações onerosas.

+

VICIOS REDIBITÓRIOS

A constatação da ocorrência do vício redibitório abre as seguintes possibilidades para o adquirente:

- a) rejeitar a coisa (ação redibitória), o que acarretará a resolução do contrato com reposição das partes ao estado anterior, quer no que diz respeito à devolução do preço, quer na restituição da coisa; ou
- b) pleitear o abatimento do preço em razão da diminuição do valor da coisa (ação estimatória).

+



VICIOS REDIBITÓRIOS

O Código Civil estabelece prazos de natureza decadencial para o ingresso das ações: no caso de rejeição da coisa ou de abatimento do preço, o prazo é de 30 (trinta) dias, se relativas a bem móvel, e de um ano se imóvel, contados da data da entrega efetiva; se o adquirente, por qualquer motivo já se encontrava na posse do bem o prazo contar-se-á da data da alienação, porém reduzido à metade (art. 445).

O § 1º do art. 445 prevê que: “Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência [o adquirente], até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em se tratando de bens móveis; e de 1 (um) ano, para os imóveis”.

+



VICIOS REDIBITÓRIOS

Estes prazos poderão ser dilatados se houver termo de garantia para os produtos. É o que assinala o art. 446.

Não correrão os prazos do artigo antecedente na constância de cláusula de garantia; mas o adquirente deve denunciar o defeito ao alienante nos 30 (trinta) dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência.

No caso dos vícios redibitórios, o legislador do Código Civil também diferencia as hipóteses de o alienante estar de má-fé ou de boa-fé ao prescrever no art. 443:

Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.

+



VICIOS REDIBITÓRIOS

Os vícios redibitórios ocorrem nos contratos comutativos.

Já o erro pode ocorrer, regra geral, em qualquer negócio jurídico (contratos e não exclusivamente nos comutativos, testamentos e atos unilaterais de vontade).

Deve ser excluída possível má-fé do vendedor, que faria com que o erro se caracterizasse em dolo.

No erro é de quatro anos contados do dia em que se realizou o negócio jurídico (art. 178, caput, II). Já no vício redibitório, o prazo, também decadencial, será bem menor conforme salientado. Há certa familiaridade entre o vício redibitório e o erro (arts. 138 e ss.), pressupondo-se que o adquirente realizou representação enganosa da coisa e que se tivesse conhecimento do defeito nela presente não teria realizado a aquisição.

+

VICIOS REDIBITÓRIOS

Segundo os arts. 441 e ss. do Código Civil e dos princípios doutrinários aplicáveis, os requisitos para a verificação dos vícios redibitórios são os seguintes:

- a) que a coisa tenha sido recebida em virtude de contrato comutativo;
- b) que os defeitos sejam ocultos;
- c) que existam no momento da celebração do contrato e perdurem até a ocasião da reclamação;
- d) que sejam desconhecidos do adquirente;
- e) que sejam graves.

+



VICIOS REDIBITÓRIOS

Espécies de ações

O art. 442 do Código Civil deixa duas alternativas ao adquirente. Pode ele, com efeito, optar pelas seguintes ações:

- Ação Redibitória, para rejeitar a coisa, rescindindo o contrato e pleiteando a devolução do preço pago;
- Ação Quanti Minoris ou Estimatória, para conservar a coisa, malgrado o defeito, reclamando, porém, abatimento no preço.

Entretanto, o adquirente não pode exercer a opção, devendo propor, necessariamente, ação redibitória, na hipótese do citado art. 444, quando ocorre o perecimento da coisa em razão do defeito oculto.

+

VICIOS REDIBITÓRIOS

As referidas ações recebem a denominação de edilícias, em alusão aos *edis curules*, que atuavam junto aos grandes mercados na época do direito romano, em questões referentes à resolução do contrato ou ao abatimento do preço.

Cabe ao credor optar pela redibição ou pela diferença de preço, com o efeito de concentrar a prestação.

Daí afirmar-se que “a escolha é irrevogável. Uma vez feita, não admite recuo — *electa una via non datur recursus ad alteram*”.

Redibição: meio pelo qual se anula uma compra e venda de coisa móvel ou semovente que possui defeitos ocultos a serem descobertos pelo adquirente.

+

●

VICIOS REDIBITÓRIOS



| VÍCIO REDIBITÓRIO | ERRO QUANTO ÀS QUALIDADES ESSENCIAIS DO OBJETO |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ É erro objetivo sobre a coisa que contém um defeito oculto. | <ul style="list-style-type: none"> ■ É subjetivo, pois reside na manifestação da vontade. Passa-se na mente da pessoa. |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Cabíveis as ações edilícias, redibitória e <i>quantum minoris</i> ou estimatória, respectivamente, para rescindir o contrato ou pedir abatimento do preço. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Dá ensejo ao ajuizamento de ação anulatória do negócio jurídico. |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ É decadencial e exíguo o prazo para a sua propositura (trinta dias, se se tratar de bem móvel, e um ano, se for imóvel). | <ul style="list-style-type: none"> ■ É de quatro anos o prazo decadencial. |

VICIOS REDIBITÓRIOS

Hipóteses de descabimento das ações edilícias

- Coisas vendidas conjuntamente

Não cabem as ações edilícias nas hipóteses de coisas vendidas conjuntamente. Dispõe, com efeito, o art. 503 do Código Civil:

“Nas coisas vendidas conjuntamente, o defeito oculto de uma não autoriza a rejeição de todas.”

Só a coisa defeituosa pode ser restituída e o seu valor deduzido do preço, salvo se formarem um todo inseparável (uma coleção de livros raros ou um par de sapatos, p. ex.). Se o defeito de uma comprometer a universalidade ou conjunto das coisas que formem um todo inseparável, pela interdependência entre elas, o alienante responderá integralmente pelo vício.

+



VICIOS REDIBITÓRIOS

- Inadimplemento contratual

A entrega de coisa diversa da contratada não configura vício redibitório, mas inadimplemento contratual, respondendo o devedor por perdas e danos (art. 389). Desse modo, o desfalque ou diferença na quantidade de mercadorias ou objetos adquiridos como coisas certas e por unidade não constitui vício redibitório. Assim também a compra de material de determinado tipo e recebimento de outro. Em caso de inexecução do contrato, tem o lesado o direito de exigir o seu cumprimento ou pedir a resolução, com perdas e danos.

O inadimplemento contratual não resulta de imperfeição da coisa adquirida, mas da entrega de uma coisa por outra

+

VICIOS REDIBITÓRIOS

- Erro quanto às qualidades essenciais do objeto

Igualmente não configura vício redibitório e proíbe a utilização das ações edilícias o erro quanto às qualidades essenciais do objeto, que é de natureza subjetiva, pois reside na manifestação da vontade (art. 139, I).

O vício redibitório é erro objetivo sobre a coisa, que contém um defeito oculto. O seu fundamento é a obrigação que a lei impõe a todo alienante de garantir ao adquirente o uso da coisa. Provado o defeito oculto, não facilmente perceptível, cabem as ações edilícias, sendo decadencial e exíguo, como visto, o prazo para a sua propositura (trinta dias, no caso de bem móvel, e um ano, no caso de imóvel).

+

VICIOS REDIBITÓRIOS

Exemplos:

Se alguém, por exemplo, adquire um relógio que funciona perfeitamente, mas não é de ouro, como o adquirente imaginava (e somente por essa circunstância o comprou), trata-se de erro quanto à qualidade essencial do objeto.

Se, no entanto, o relógio é mesmo de ouro, mas não funciona por causa do defeito de uma peça interna, a hipótese é de vício redibitório.

+



VICIOS REDIBITÓRIOS

- Coisa vendida em hasta pública

O Código Civil de 1916 excluía a possibilidade de o adquirente de bens em hasta pública que apresentassem algum vício oculto se valesse das ações edilícias. Dizia o art. 1.106 do aludido diploma: “Se a coisa foi vendida em hasta pública, não cabe a ação redibitória, nem a de pedir abatimento no preço”.

Esse dispositivo não foi reproduzido no atual Código Civil. Por conseguinte, poderá o adquirente lesado, em qualquer caso, mesmo no de venda feita compulsoriamente por autoridade da justiça, propor tanto a ação redibitória como a quanti minoris se a coisa arrematada contiver vício redibitório. Não prevalece mais, pois, a hipótese excepcionada no diploma anterior como exclusão de direito

+

•

VICIOS REDIBITÓRIOS

| VÍCIOS REDIBITÓRIOS — DISCIPLINA NO CÓDIGO CIVIL | |
|--|--|
| Conceito | <ul style="list-style-type: none"> ■ São defeitos ocultos em coisa recebida em virtude de contrato comutativo que a tornam imprópria ao uso a que se destina ou lhe diminuem o valor. A coisa defeituosa pode ser enjeitada pelo adquirente (art. 441). Este tem, contudo, a opção de ficar com ela e reclamar abatimento no preço (art. 442). |
| Fundamento jurídico | <ul style="list-style-type: none"> ■ Encontra-se no princípio da garantia, segundo o qual todo alienante deve assegurar ao adquirente, a título oneroso, o uso da coisa por ele adquirida e para os fins a que é destinada. |
| Ações edilícias | <ul style="list-style-type: none"> ■ O art. 442 do CC deixa duas alternativas ao adquirente: <ol style="list-style-type: none"> a) rejeitar a coisa, rescindindo o contrato, mediante a ação redibitória; ou b) conservá-la, malgrado o defeito, reclamando abatimento no preço pela ação quantum minoris ou estimatória. ■ Prazo decadencial para o ajuizamento: trinta dias, se relativas a bem móvel, e um ano, se relativas a imóvel, contados da tradição. |
| Hipóteses de descabimento das ações edilícias | <ul style="list-style-type: none"> ■ Não cabem tais ações: <ol style="list-style-type: none"> a) nas hipóteses de coisas vendidas conjuntamente. O defeito oculto de uma delas não autoriza a rejeição de todas (CC, art. 503), salvo se formarem um todo inseparável (uma coleção de livros raros, p. ex.); b) nas de inadimplemento contratual (entrega de uma coisa por outra); c) nas de erro quanto às qualidades essenciais do objeto, que é de natureza subjetiva. |
| Efeitos | <ol style="list-style-type: none"> a) a ignorância dos vícios pelo alienante não o exime da responsabilidade. Se os conhecia, além de restituir o que recebeu, responderá também por perdas e danos (art. 443); b) a responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário se esta perecer por vício oculto já existente ao tempo da tradição (art. 444). |
| Requisitos | <ol style="list-style-type: none"> a) que a coisa tenha sido recebida em virtude de contrato comutativo ou de doação onerosa ou remuneratória; b) que os defeitos sejam ocultos; c) que existam ao tempo da alienação; d) que sejam desconhecidos do adquirente; e) que sejam graves a ponto de prejudicar o uso da coisa ou diminuir-lhe o valor. |



VICIOS REDIBITÓRIOS

| DISCIPLINA NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR | |
|--|---|
| Introdução | <ul style="list-style-type: none">■ Quando uma pessoa adquire um veículo com defeitos de um particular, a reclamação rege-se pelo CC. Se, no entanto, adquire-o de um comerciante desse ramo, pauta-se pelo CDC, que considera vícios redibitórios tanto os defeitos ocultos como também os aparentes.■ Os prazos para reclamar em juízo são decadenciais. |
| Vícios aparentes | <ul style="list-style-type: none">■ produto não durável: trinta dias;■ produto durável: noventa dias da entrega. |
| Vícios ocultos | <ul style="list-style-type: none">■ Os prazos são os mesmos, mas somente se iniciam no momento em que ficarem evidenciados (CDC, art. 26). |



EVICÇÃO (Arts. 447 a 457)

Evicção é a perda da coisa em virtude de sentença judicial, que a atribui a outrem por causa jurídica preexistente ao contrato (LENZA; GONÇALVES, 2022).

Dá-se a evicção quando alguém que tenha adquirido a titularidade de um bem em virtude de contrato oneroso celebrado com o alienante perde-o em virtude de uma sentença judicial, que concede este bem a um terceiro (JORGE JÚNIOR, 2012).

+



EVICÇÃO

Exemplo:

Malaquias comprou uma fazenda de Soares acreditando ser Soares seu legítimo proprietário. É lavrada escritura de venda e compra no cartório de notas, posteriormente levada a registro no registro de imóveis competente.

Tempos depois, Malaquias é surpreendido ao ser citado para responder a uma ação de reivindicação da fazenda, proposta por Anselmo, pessoa que lhe é desconhecida, o qual alega ser o real titular do bem.

A ação vem a ser julgada procedente e Malaquias perde a fazenda.

+



EVICÇÃO

A evicção é uma espécie do gênero vício do direito, e que trata da situação em que o outorgado já recebeu o objeto da prestação, o adquirente já é titular do domínio, posse ou uso.

O fundamento da evicção é o mesmo dos vícios redibitórios, ou seja, que o alienante deve **garantir** ao adquirente a venda que está sendo feita. Na evicção a garantia reside contra os defeitos do direito transmitido.

Uma vez perdida a coisa em virtude de sentença judicial, o adquirente tem o direito de voltar-se contra o alienante e obter tanto o valor equivalente como as perdas e danos decorrentes da evicção.

+

EVICÇÃO

Na evicção há três personagens:

- o alienante, que responde pelos riscos da evicção;
- o evicto, que é o adquirente vencido na demanda movida por terceiro; e
- o evictor, que é o terceiro reivindicante e vencedor da ação.

A responsabilidade decorre da lei e independe, portanto, de previsão contratual. Mesmo que o contrato seja omissivo a evicção existirá e, todo contrato oneroso, pelo qual se transfere o domínio, posse ou uso (art. 477).

+



EVICÇÃO

EXTENSÃO DA GARANTIA

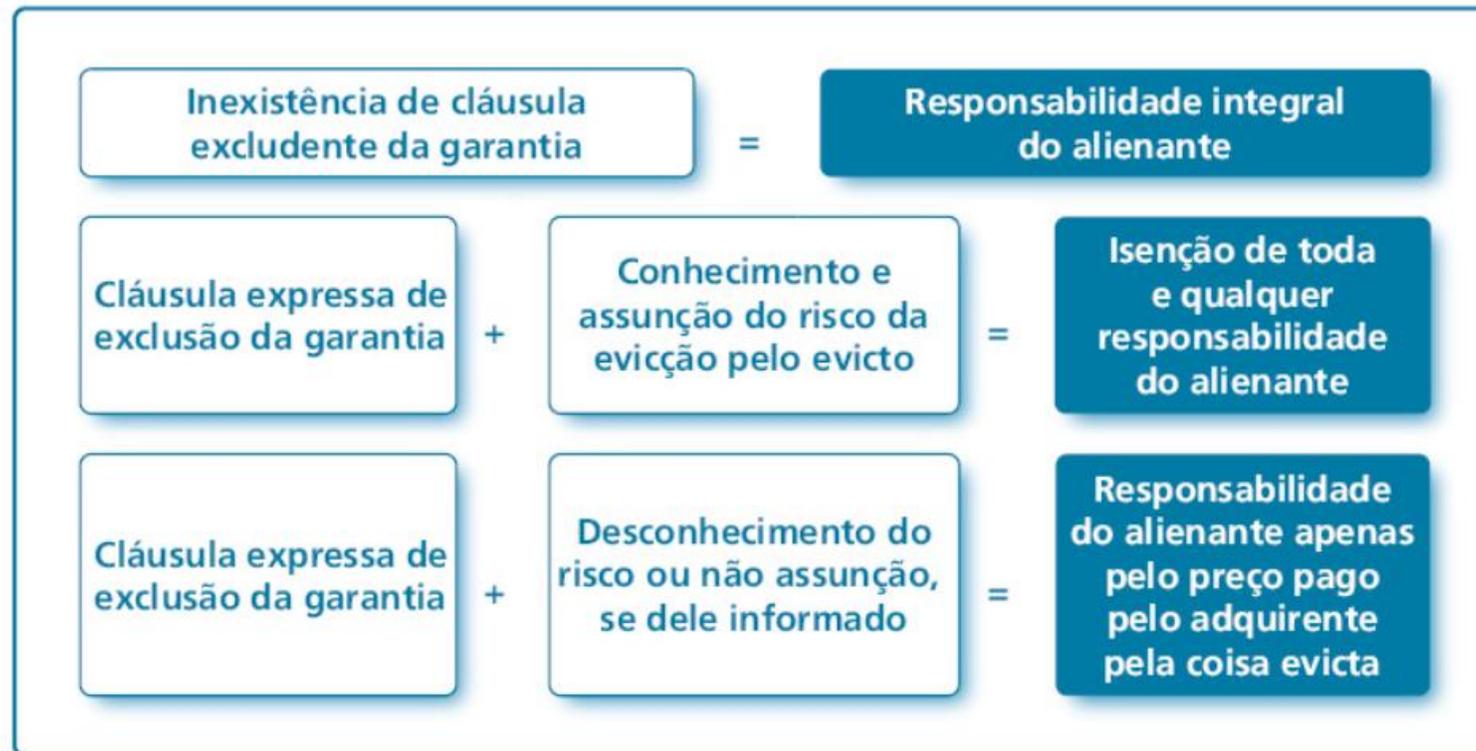
Sendo uma garantia legal, a sua extensão é estabelecida pelo legislador. Ocorrendo a perda da coisa em ação movida por terceiro, o adquirente tem o direito de voltar-se contra o alienante para ser ressarcido do prejuízo.

Só será excluída a responsabilidade do alienante se houver cláusula expressa (*pactum de non praestanda evictione*), não se admitindo cláusula tácita de não garantia. Podem as partes, por essa forma, reforçar ou diminuir a garantia e até mesmo excluí-la, como consta do art. 448 do Código Civil.

+



EVICÇÃO



EVICÇÃO

REQUISITOS

A evicção tem por causa um vício existente no título do alienante, ou seja, um defeito do direito transmitido ao adquirente.

É necessário que a perda da propriedade ou da posse da coisa para terceiro decorra de uma causa jurídica.

Para que se configure a responsabilidade do alienante pela evicção, devem ser preenchidos os seguintes requisitos:

+



EVICÇÃO

Perda total ou parcial da propriedade, posse ou uso da coisa alienada;

Onerosidade da aquisição;

Ignorância, pelo adquirente, da litigiosidade da coisa — dispõe o art. 457 do Código Civil;

Anterioridade do direito do evictor — o alienante só responde pela perda decorrente de causa já existente ao tempo da alienação;

Denúnciação da lide ao alienante — somente após a ação do terceiro contra o adquirente é que este poderá agir contra aquele. Dispõe o art. 456 do Código Civil.

+

EVICÇÃO

| DA EVICÇÃO | |
|------------------------------|---|
| Conceito | <ul style="list-style-type: none"> ■ É a perda da coisa em virtude de sentença judicial que a atribui a outrem por causa jurídica preexistente ao contrato. |
| Fundamento jurídico | <ul style="list-style-type: none"> ■ Funda-se no mesmo princípio de garantia em que se assenta a teoria dos vícios redibitórios, estendido aos defeitos do direito transmitido. O alienante é obrigado a resguardar o adquirente dos riscos da perda da coisa para terceiro, por força de decisão judicial (CC, art. 447). |
| Extensão da garantia | <ul style="list-style-type: none"> ■ Verbas devidas, além da restituição das quantias pagas: <ol style="list-style-type: none"> a) a indenização dos frutos que o adquirente tiver sido obrigado a restituir; b) a das despesas dos contratos e dos prejuízos que resultarem diretamente da evicção; c) as custas e os honorários de advogado (art. 450). ■ Subsiste para o alienante a obrigação de ressarcir os prejuízos ainda que a coisa alienada esteja deteriorada, exceto havendo dolo do adquirente (art. 451). ■ Podem as partes, por cláusula expressa, reforçar, diminuir ou excluir a responsabilidade pela evicção (art. 448). Não obstante a existência de tal cláusula, caso a evicção se der, tem direito o evicto a recobrar o preço que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção ou, dele informado, não o assumiu (art. 449). ■ Em caso de evicção parcial, mas considerável, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido (art. 455). |
| Requisitos da evicção | <ol style="list-style-type: none"> a) perda total ou parcial da propriedade, posse ou uso da coisa alienada; b) onerosidade da aquisição; c) ignorância, pelo adquirente, da litigiosidade da coisa (art. 457); d) anterioridade do direito do evicto; e) denúnciação da lide ao alienante (art. 456). |





UNIDADE 3

SEÇÃO 4

Extinção do Contrato

EXTINÇÃO DOS CONTRATOS (Arts. 472 a 480)

Os contratos, assim como os negócios jurídicos em geral, têm também um ciclo vital: nascem do acordo de vontades, produzem os efeitos que lhes são próprios e extinguem-se.

A extinção dá-se, em regra, pela execução, seja ela instantânea, diferida ou continuada.

O cumprimento da prestação libera o devedor e satisfaz o credor. Este é o meio normal de extinção do contrato. Comprova-se o pagamento pela quitação fornecida pelo credor, observados os requisitos exigidos no art. 320 do Código Civil (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



EXTINÇÃO DOS CONTRATOS (Arts. 472 a 480)

EXTINÇÃO SEM CUMPRIMENTO

Algumas vezes o contrato extingue-se antes de ter alcançado a sua finalidade, sem que as obrigações tenham sido cumpridas.

Várias causas acarretam essa extinção anormal.

Algumas são anteriores ou contemporâneas à formação do contrato; outras, supervenientes.

Se a causa de extinção do contrato é anterior ou concomitante à sua formação, temos um caso de imperfeição do contrato, pois ele já nasceu viciado.

Nesse caso, o contrato é inválido, podendo ser nulo ou anulável, a depender do vício.

+

EXTINÇÃO DOS CONTRATOS (Arts. 472 a 480)

Se a causa de extinção do contrato é superveniente à sua formação, estamos tratando de um contrato perfeito, ou seja, que se formou de forma válida, não sendo caso de nulidade nem de anulabilidade.

Por conseguinte, o contrato perfeito pode ser extinto por execução ou por inexecução.

+

●

EXTINÇÃO DOS CONTRATOS (Arts. 472 a 480)

CAUSAS ANTERIORES OU CONTEMPORÂNEAS

As causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato são:

- a) defeitos decorrentes do não preenchimento de seus requisitos subjetivos (capacidade das partes e livre consentimento), objetivos (objeto lícito, possível, determinado ou determinável) e formais (forma prescrita em lei), que afetam a sua validade, acarretando a nulidade absoluta ou relativa (anulabilidade);
- b) implemento de cláusula resolutiva, expressa ou tácita;
- c) exercício do direito de arrependimento convencional.

+



EXTINÇÃO DOS CONTRATOS (Arts. 472 a 480)

A inexecução superveniente pode causar três tipos de extinção do contrato:

- **Resilição:** extinção do contrato por vontade de um ou ambos os contratantes, sem qualquer razão jurídica para tanto.
- **Resolução:** extinção do contrato pelo inadimplemento de uma das partes, legitimando a outra a pedir sua resolução. Exemplo: inquilino não pagar o aluguel;
- **Rescisão:** é uma espécie de resolução do contrato, significando a resolução culposa ou voluntária, ou seja, quando o contrato é extinto por inadimplemento culposo do outro contratante. A jurisprudência brasileira entende que rescisão tem o mesmo conceito de resolução. **O conselho é evitar o uso do termo rescisão.**

+

EXTINÇÃO DOS CONTRATOS (Arts. 472 a 480)

| | | | |
|-----------------------------|---|---|--|
| 1. Modo normal de extinção | A extinção dá-se, em regra, pela execução , seja instantânea, diferida ou continuada. Comprova-se o pagamento pela quitação fornecida pelo credor (art. 320). | | |
| 2. Extinção sem cumprimento | Causas anteriores ou contemporâneas | <p>a) Nulidade absoluta e nulidade relativa. A primeira decorre de transgressão a preceito de ordem pública e impede que o contrato produza efeitos desde a sua formação (<i>ex tunc</i>); a nulidade relativa (anulabilidade) advém da imperfeição da vontade. Não extingue o contrato enquanto não se mover ação que a decrete, sendo <i>ex nunc</i> os efeitos da sentença.</p> <p>b) Cláusula resolutiva. Pode ser expressa, quando convencionada para a hipótese de inadimplemento, ou tácita. A primeira opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial e é subentendida em todo contrato bilateral (art. 475).</p> <p>c) Direito de arrependimento. Quando previsto, autoriza qualquer das partes a rescindir o ajuste, sujeitando-se à perda do sinal ou à sua devolução em dobro (art. 420).</p> | |
| | Causas supervenientes | a) Resolução | <ul style="list-style-type: none"> – inexecução voluntária (culposa); – involuntária (caso fortuito e força maior); – onerosidade excessiva. |





UNIDADE 4

SEÇÃO 1 E 2

FORMAÇÃO DOS CONTRATOS

Manifestação da Vontade

Negociações preliminares

Proposta

MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

A vontade é pressuposto básico do negócio jurídico e é imprescindível que se exteriorize. Do ponto de vista do direito, somente vontade que se exterioriza é considerada suficiente para compor suporte fático de negócio jurídico; aquela que permanece interna, como acontece como a reserva mental, não serve, pois que de difícil, senão impossível, apuração.

A declaração de vontade é, assim, o instrumento da sua manifestação.

Por se tratar de é um elemento de caráter subjetivo, que se revela por meio da declaração, constitui requisito de existência do negócio jurídico.

+



MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

Pelo tradicional princípio da autonomia da vontade, as pessoas têm liberdade de, em conformidade com a lei, celebrar negócios jurídicos, criando direitos e contraindo obrigações.

Esse princípio sofre algumas limitações pelo princípio da supremacia da ordem pública, pois, muitas vezes, em nome da ordem pública e do interesse social, o Estado interfere nas manifestações de vontade, especialmente para evitar a opressão dos economicamente mais fortes sobre os mais fracos.

Em nome desse princípio, surgiram diversas leis: Lei do Inquilinato, Lei da Economia Popular, Código de Defesa do Consumidor etc. Princípios e institutos fundamentais, como a propriedade, o contrato e o casamento, emigraram para o texto das Constituições, dando-se destaque à função social de que se acham revestidos.

+

MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

A manifestação da vontade é o primeiro e mais importante requisito de existência do negócio jurídico.

O contrato é um acordo de vontades que tem por fim criar, modificar ou extinguir direitos.

Constitui o mais expressivo modelo de negócio jurídico.

No contrato, a manifestação da vontade é livre, quando não for prescrita uma forma pela lei; ou quando assim não o fazem as próprias partes.

A vontade no contrato pode manifestar-se verbalmente e por escrito, seja por instrumento particular, seja por instrumento público. lugar.

+

MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

A vontade, uma vez manifestada, obriga o contratante, segundo o princípio da obrigatoriedade dos contratos, *pacta sunt servanda* (pactos devem ser respeitados), e significa que o contrato faz lei entre as partes, não podendo ser modificado pelo Judiciário.

Destina-se também a dar segurança aos negócios em geral.

Opõe-se a ele o princípio da revisão dos contratos ou da onerosidade excessiva (CC, art. 478), baseado na cláusula *rebus sic stantibus* (estando assim as coisas) e na teoria da imprevisão e que autoriza o recurso ao Judiciário para se pleitear a revisão dos contratos, ante a ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis.

+



MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

Formas de manifestação da vontade

a) Expressa — é a que se realiza por meio da palavra, falada ou escrita, e de gestos, sinais ou mímicas, de modo explícito, possibilitando o conhecimento imediato da intenção do agente.

É a que se verifica, por exemplo, na celebração de contratos verbais ou escritos e na emissão de títulos de crédito, cartas e mensagens.

Os gestos e mímicas são utilizados principalmente pelos surdos-mudos, bem como nos pregões das Bolsas de Valores.

+

MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

b) Tácita — é a declaração da vontade que se revela pelo comportamento do agente. Pode-se, com efeito, comumente, deduzir da conduta da pessoa a sua intenção.

É o que se verifica, por exemplo, nos casos de aceitação da herança, que se infere da prática de atos próprios da qualidade de herdeiro (CC, art. 1.805), e da aquisição de propriedade móvel pela ocupação (art. 1.263).

Mas, nos contratos, a manifestação da vontade só pode ser tácita quando a lei não exigir que seja expressa.

+



MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

c) Presumida — é a declaração não realizada expressamente, mas que a lei deduz de certos comportamentos do agente.

Acontece, por exemplo, com as presunções de pagamento previstas nos arts. 322 a 324 do Código Civil, de aceitação da herança quando o doador fixar prazo ao donatário para declarar se aceita ou não a liberalidade e este se omitir (art. 539) e de aceitação da herança quando o herdeiro for notificado a se pronunciar sobre ela em prazo não maior de trinta dias e não o fizer (art. 1.807).

Difere a manifestação presumida da vontade da tácita, porque aquela é estabelecida pela lei, enquanto esta é deduzida do comportamento do agente pelo destinatário.

+

MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

As declarações de vontade podem ser:

- a) Declaração **receptícia** da vontade é a que se dirige a pessoa determinada, com o escopo de levar ao seu conhecimento a intenção do declarante, sob pena de ineficácia. Em geral, as declarações de vontade são receptícias, por se dirigirem a uma outra pessoa, que dela deve ter ciência do ato, para produzirem efeitos.

+



MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

- b) Declaração **não receptícia** é a que se efetiva com a manifestação do agente, não se dirigindo a destinatário especial. Produz efeitos independentemente da recepção e de qualquer declaração de outra pessoa. Assim ocorre, por exemplo, com a promessa de recompensa, a aceitação de letra de câmbio e a revogação de testamento.
- c) Declaração **direta** é a feita sem a intermediação de qualquer pessoa.
- d) Declaração **indireta** é aquela em que o declarante se utiliza de outras pessoas (como o representante) ou meios (como cartas e telegramas) para que a declaração chegue ao destinatário.

+



MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

O silêncio como manifestação de vontade

Em regra, não se aplica ao direito o provérbio “quem cala, consente”. Normalmente, o silêncio nada significa, por constituir total ausência de manifestação de vontade e, como tal, não produzir efeitos.

Todavia, excepcionalmente, em determinadas circunstâncias, pode ter um significado relevante e produzir efeitos jurídicos.

Art. 111. O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa.

+

MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

O silêncio pode ser interpretado como manifestação tácita da vontade:

1. Quando a lei conferir a ele tal efeito. É o que sucede, por exemplo, na doação pura, quando o doador fixa prazo ao donatário, para declarar se aceita ou não a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça, dentro dele, a declaração, entender-se-á que aceitou (CC, art. 539). Acontece o mesmo na aceitação do mandato, quando o negócio para que foi outorgado é da profissão do mandatário, resultando do começo de execução (CC, arts. 658 e 659), ou quando o herdeiro, notificado para dizer se aceita ou não a herança, nos termos do art. 1.807 do mesmo diploma, deixa transcorrer o prazo fixado pelo juiz sem se manifestar.

+



MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

2. Quando tal efeito ficar convencionado em um pré-contrato ou ainda resultar dos usos e costumes, como se infere do art. 432 do Código Civil, verbis: “Art. 432. Se o negócio for daqueles em que não seja costume a aceitação expressa, ou o proponente a tiver dispensado, reputar-se-á concluído o contrato, não chegando a tempo a recusa.”

Cabe ao juiz examinar caso por caso para verificar se o silêncio, na hipótese sub judice, traduz ou não vontade.

Também na seara processual o silêncio tem relevância na determinação da revelia, firmando a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor (CPC, art. 344).

+

MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

Reserva mental

Ocorre reserva mental quando um dos declarantes oculta a sua verdadeira intenção, isto é, quando não quer um efeito jurídico que declara querer.

Tem por objetivo enganar o outro contratante ou declaratário.

Se este, entretanto, não soube da reserva, o ato subsiste e produz os efeitos que o declarante não desejava.

A reserva, isto é, o que se passa na mente do declarante, é indiferente ao mundo jurídico e irrelevante no que se refere à validade e eficácia do negócio jurídico.

+



MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

Elementos constitutivos:

- a) uma declaração não querida em seu conteúdo;
- b) propósito de enganar o declaratário (ou mesmo terceiros).

A reserva mental desconhecida da outra parte é irrelevante para o direito.

A vontade declarada produzirá normalmente os seus efeitos, a despeito de estar conscientemente em conflito com o íntimo desejo do declarante.

Considera-se somente o que foi declarado.

Se, no entanto, o declaratário conhece a reserva, a solução é outra.



NEGOCIAÇÕES PRELIMINARES

O contrato resulta de duas manifestações de vontade: a proposta e a aceitação. A primeira, também chamada de oferta, policitação ou oblação, dá início à formação do contrato e não depende, em regra, de forma especial.

Nem sempre, no entanto, o contrato nasce instantaneamente de uma proposta seguida de uma imediata aceitação.

Na maior parte dos casos, a oferta é antecedida de uma fase, às vezes, prolongada, de **negociações preliminares** caracterizada por sondagens, conversações, estudos e debates, também denominada fase da pontuação.

+

●

NEGOCIAÇÕES PRELIMINARES

Embora as negociações preliminares não gerem, por si mesmas, obrigações para qualquer um dos participantes, elas fazem surgir deveres jurídicos para os contraentes, decorrentes da incidência do princípio da boa-fé, sendo os principais os deveres de lealdade e correção, de informação, de proteção e cuidado e de sigilo.

A violação desses deveres durante o transcurso das negociações é o que gera a responsabilidade do contraente, tenha sido ou não celebrado o contrato. Essa responsabilidade ocorre, pois, não no campo da culpa contratual, mas no caso de um deles induzir no outro a crença de que o contrato será celebrado, levando-o a despesas ou a não contratar com terceiro etc. e depois recuar, causando-lhe dano.

+



NEGOCIAÇÕES PRELIMINARES

Essa responsabilidade tem, porém, caráter excepcional.

Segundo a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça:

“A responsabilidade pré-contratual não decorre do fato de a tratativa ter sido rompida e o contrato não ter sido concluído, mas do fato de uma das partes ter gerado à outra, além da expectativa legítima de que o contrato seria concluído, efetivo prejuízo material”. Frisou o relator que, no caso sub judice, “houve o consentimento prévio mútuo, a afronta à boa-fé objetiva com o rompimento ilegítimo das tratativas, o prejuízo e a relação de causalidade entre a ruptura das tratativas e o dano sofrido.”

+

PROPOSTA

Também denominada oferta, policação ou oblação.

É a expressão da vontade definitiva de contratar nas bases oferecidas, não estando mais sujeita a estudos ou discussões, mas dirigindo-se à outra parte para que esta a aceite ou não; é, portanto, um negócio jurídico unilateral, constituindo elemento da formação contratual.

Pode-se dizer, então, que proposta, oferta, policação ou oblação é uma declaração receptícia de vontade, dirigida por uma pessoa a outra (com quem pretende celebrar um contrato), por força da qual a primeira manifesta sua intenção de se considerar vinculada, se a outra parte aceitar (LENZA; GONÇALVES, 2023).

+



PROPOSTA

A proposta deve conter:

- Elementos essenciais do negócio proposto, como preço, quantidade, tempo de entrega, forma de pagamento etc.;
- Deve também ser séria e consciente, pois vincula o proponente (CC, art. 427);
- Deve ser, ainda, clara, completa e inequívoca, ou seja, há de ser formulada em linguagem simples, compreensível ao oblato, mencionando todos os elementos e dados do negócio necessários ao esclarecimento do destinatário e representando a vontade inquestionável do proponente.

+



PROPOSTA

A oferta é um negócio jurídico receptício, pois a sua eficácia depende da declaração do oblato.

O art. 429 do atual Código Civil declara que a oferta ao público equivale a proposta quando encerra os requisitos essenciais ao contrato, salvo se o contrário resultar das circunstâncias ou dos usos.

Parágrafo único que “pode revogar-se a oferta pela mesma via de sua divulgação, desde que ressalvada esta faculdade na oferta realizada”.

A oferta aberta ao público vale como proposta obrigatória, pois, quando contém todos os elementos essenciais do contrato.

+

PROPOSTA

Dispõe o art. 427 do Código Civil:

A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso.

Desde que séria e consciente, a proposta vincula o proponente.

A obrigatoriedade da proposta consiste no ônus, imposto ao proponente, de mantê-la por certo tempo a partir de sua efetivação e de responder por suas consequências, visto que acarreta no oblato uma fundada expectativa de realização do negócio, levando-o, muitas vezes, como já dito, a elaborar projetos, a efetuar gastos e despesas, a promover liquidação de negócios e cessação de atividade etc.

+

PROPOSTA

Proposta não obrigatória

- Se contiver cláusula expressa a respeito: a oferta não obriga o proponente se contiver cláusula expressa a respeito. É quando o próprio proponente declara que não é definitiva e se reserva o direito de retirá-la. Muitas vezes, a aludida cláusula contém os dizeres: “proposta sujeita a confirmação” ou “não vale como proposta”. Neste caso, a ressalva se incrusta na proposta mesma e o aceitante, ao recebê-la, já a conhece e sabe da sua não obrigatoriedade. Se ainda assim a examinar e estudar, será com seu próprio risco, pois não advirá nenhuma consequência para o proponente caso este opte por revogá-la, visto que estará usando uma faculdade que a si mesmo se reservou.

+



PROPOSTA

- Em razão da natureza do negócio: a proposta não obriga o proponente em razão da natureza do negócio. É o caso, por exemplo, das chamadas propostas abertas ao público, que se consideram limitadas ao estoque existente e encontram-se reguladas no art.
- Em razão das circunstâncias do caso: por fim, a oferta não vincula o proponente em razão das circunstâncias do caso, mencionadas no art. 428 do mesmo diploma. Não são, portanto, quaisquer circunstâncias, mas aquelas a que a lei confere esse efeito.

+



PROPOSTA

O Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90) regulamenta, nos arts. 30 a 35, a proposta nos contratos que envolvem relações de consumo.

Preceituam eles que esta deve ser séria, clara e precisa, além de definitiva, como também o exige o Código Civil.

Entretanto, naquele, a oferta é mais ampla, pois normalmente dirige-se a pessoas indeterminadas. A distinção básica é a destinação do Código de Defesa do Consumidor à contratação em massa como regra geral.

+



PROPOSTA



| EXCEÇÕES À OBRIGATORIEDADE DA PROPOSTA | |
|--|---|
| ■ Se contiver cláusula expressa a respeito | |
| ■ Em razão da natureza do negócio | |
| ■ Em razão das circunstâncias do caso | I — Se, feita sem prazo a pessoa presente, não foi imediatamente aceita. II — Se, feita sem prazo a pessoa ausente, tiver decorrido tempo suficiente para chegar a resposta ao conhecimento do proponente. III — Se, feita a pessoa ausente, não tiver sido expedida a resposta dentro do prazo dado. IV — Se, antes dela, ou simultaneamente, chegar ao conhecimento da outra parte a retratação do proponente. |



UNIDADE 4

SEÇÃO 3 E 4

FORMAÇÃO DOS CONTRATOS

Aceitação

Momento de Conclusão do Contrato

Lugar de Celebração do Contrato

ACEITAÇÃO

Aceitação é a concordância com os termos da proposta. É manifestação de vontade imprescindível para que se repute concluído o contrato, pois, somente quando o oblato se converte em aceitante e faz aderir a sua vontade à do proponente, a oferta se transforma em contrato. A aceitação consiste, portanto, na formulação da vontade concordante do oblato, feita dentro do prazo e envolvendo adesão integral à proposta recebida.

Contraproposta — para produzir o efeito de aperfeiçoar o contrato, a aceitação deve ser pura e simples. Se apresentada fora do prazo, com adições, restrições, ou modificações, importará nova proposta (CC, art. 431), comumente denominada contraproposta.

+



ACEITAÇÃO

Como a proposta perde a força obrigatória depois de esgotado o prazo concedido pelo proponente, a posterior manifestação do solicitado ou oblato também não obriga o último, pois não se trata de aceitação, e sim de nova proposta.

Espécies — a aceitação pode ser:

- a) expressa: decorre de declaração do aceitante, manifestando a sua anuência; e
- b) tácita: decorre de sua conduta, reveladora do consentimento.

+



ACEITAÇÃO

O art. 432 do Código Civil menciona duas hipóteses de aceitação tácita, em que se reputa concluído o contrato, não chegando a tempo a recusa:

- a) quando o negócio for daqueles em que não seja costume a aceitação expressa;
- b) quando o proponente a tiver dispensado. Se, por exemplo, um fornecedor costuma remeter os seus produtos a determinado comerciante, e este, sem confirmar os pedidos, efetua os pagamentos, instaura-se uma praxe comercial. Se o último, em dado momento, quiser interrompê-la, terá de avisar previamente o fornecedor, sob pena de ficar obrigado ao pagamento de nova remessa.

+



ACEITAÇÃO

Art. 430, que preceitua:

Se a aceitação, por circunstância imprevista, chegar tarde ao conhecimento do proponente, este comunicá-lo-á imediatamente ao aceitante, sob pena de responder por perdas e danos.

A segunda exceção diz respeito à retratação, também permitida ao aceitante, no art. 433, nos seguintes termos:

Considera-se inexistente a aceitação, se antes dela ou com ela chegar ao proponente a retratação do aceitante.

+

MOMENTO DA CONCLUSÃO DO CONTRATO

Contratos entre presentes

Se o contrato for celebrado entre presentes, a proposta poderá estipular ou não prazo para a aceitação. Caso o policitante não estabeleça nenhum prazo, esta deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de a oferta perder a força vinculativa. Se, no entanto, a oferta estipulou prazo, a aceitação deverá operar-se dentro dele, sob pena de desvincular-se o proponente.

+



MOMENTO DA CONCLUSÃO DO CONTRATO

Para que se possa estabelecer a obrigatoriedade da avença, será importante verificar em que instante o contrato se aperfeiçoou, unindo os contraentes, impossibilitando a retratação e compelindo-os a executar o negócio, sob pena de responderem pelas perdas e danos.

Se o contrato for realizado *inter praesentes* nenhum problema haverá, visto que as partes estarão vinculadas na mesma ocasião em que o oblato aceitar a proposta. Nesse momento, caracteriza-se o acordo recíproco de vontades e, a partir dele, o contrato começará a produzir efeitos jurídicos.

+



MOMENTO DA CONCLUSÃO DO CONTRATO

Contratos entre ausentes

A dificuldade para se precisar em que momento se deve considerar formado o contrato aparece na avença *inter absentes*, efetivado por correspondência epistolar (carta ou telegrama) ou telegráfica, com ou sem a intervenção dos serviços de correio. A correspondência pode ser encaminhada pelo próprio interessado ou por alguém contratado para essa tarefa.

Quando o contrato é celebrado entre ausentes, por correspondência (carta, telegrama, fax, radiograma, e-mail etc.) ou intermediários, a resposta leva algum tempo para chegar ao conhecimento do proponente e passa por diversas fases.

+

MOMENTO DA CONCLUSÃO DO CONTRATO

Divergem os autores a respeito do momento em que a convenção se reputa concluída, apontando-se as seguintes teorias:

- Teoria da informação ou da cognição

É o da chegada da resposta ao conhecimento do polícitante, que se inteira de seu teor.

Tem o inconveniente de deixar ao arbítrio do proponente abrir a correspondência e tomar conhecimento da resposta positiva.

Não basta a correspondência ser entregue ao destinatário, o aperfeiçoamento do contrato se dará somente no instante em que o polícitante abri-la e tomar conhecimento do teor da resposta.

+



MOMENTO DA CONCLUSÃO DO CONTRATO

- Teoria da declaração ou da agnição — subdivide-se em três:
 - a) Teoria da declaração propriamente dita: o instante da conclusão coincide com o da redação da correspondência epistolar. Obviamente, tal entendimento não pode ser aceito, porque além da dificuldade de se comprovar esse momento, o consentimento ainda permanece restrito ao âmbito do aceitante, que pode destruir a mensagem em vez de remetê-la;
 - b) Teoria da expedição: não basta a redação da resposta, sendo necessário que tenha sido expedida, isto é, saído do alcance e controle do oblato. É considerada a melhor, embora não seja perfeita, porque evita o arbítrio dos contraentes e afasta dúvidas de natureza probatória;

+

MOMENTO DA CONCLUSÃO DO CONTRATO

c) Teoria da recepção: exige que, além de escrita e expedida, a resposta tenha sido entregue ao destinatário. Distingue-se da teoria da informação porque esta exige não só a entrega da correspondência ao proponente como também que este a tenha aberto e tomado conhecimento de seu teor.

O art. 434 do Código Civil acolheu expressamente a **teoria da expedição**, ao afirmar que os contratos entre ausentes tornam-se perfeitos desde que a aceitação é expedida.

Enunciado n. 173 da III Jornada de Direito Civil: “A formação dos contratos realizados entre pessoas ausentes, por meio eletrônico, completa-se com a recepção da aceitação pelo proponente”.

+



LUGAR DA CELEBRAÇÃO

Segundo dispõe o art. 435 do Código Civil, reputar-se-á celebrado o contrato no lugar em que foi proposto.

O Código Civil acolheu, de fato, a da recepção, inexistente a apontada contradição.

A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro estatui que “a obrigação resultante do contrato reputa-se constituída no lugar em que residir o proponente” (art. 9º, § 2º). Tal dispositivo aplica-se aos casos em que os contratantes residem em países diferentes.

Ressalve-se que, dentro da autonomia da vontade, podem as partes eleger o foro competente (foro de eleição) e a lei aplicável à espécie.

+

REFERÊNCIAS

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de direito civil:** volume único. São Paulo: Editora Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro - volume 3.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Carlos R.; LENZA, Pedro. **Direito civil:** parte geral, obrigações, contratos (Parte Geral). Saraiva: Editora Saraiva, 2023.

VALENTE, Rubem. **Direito civil facilitado.** Rio de Janeiro: Método, 2022.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil:** contratos. v.3. Barueri: Atlas, 2022.

+



+

o



"A lei deve ser breve para que os indoutos possam compreendê-la facilmente".
Sêneca

OBRIGADA!

Prof. Andréa de Benedetto Silva
andrea.benedetto@anhanguera.com
@andreabenedetto.prof