



Contrato de Compra e Venda

Material didático destinado à
sistematização do conteúdo da disciplina

Direito Civil III

Publicação no semestre 2014.1

Autor: José Carlos Ferreira da Luz

Dados de acordo com: AACR2, CDU e Cutter
Biblioteca Central – SESP / PB

L979a Luz, José Carlos Ferreira da

Contrato de compra e venda / José Carlos Ferreira da Luz. – Cabedelo, PB:
[s.n], 2014.

23p.

Material didático da disciplina Direito Civil III – Instituto de
Educação Superior da Paraíba (IESP) - Curso de Direito, 2014.

1. Direito civil. 2. Material didático. 3. José Carlos Ferreira da
Luz. I. Título.

CDU 347(072)

DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

- O mais importante dos tipos contratuais

DISPOSIÇÕES GERAIS

- Conceito é extremamente simples; uma das partes, o comprador, se obriga a pagar o preço de uma coisa para o outro lado, o credor.
- Contrato de compra e venda é o contrato pelo qual o vendedor se obriga a entregar um bem corpóreo ou incorpóreo, e o comprador compromete-se a pagar o preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente (título de crédito).
- O contrato de compra e venda não transfere a propriedade: trata-se de um justo título, uma causa para que a propriedade se transmita. O artigo 481 do Código Civil demonstra que o acordo apenas obriga as partes reciprocamente, ocorrendo a transmissão do domínio com a tradição (para bens móveis, artigo 1.267, parágrafo único, do Código Civil), ou registro (para imóveis, artigo 1.246 do Código Civil).
- **Definição legal (Art 481)**

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.

- O contrato gera efeitos obrigacionais
- O contrato não transmite o domínio
- A causa difere do modo de aquisição
- O contrato não tem o poder de transferir a coisa
 - A propriedade do imóvel só é transferida com o registro no cartório.

- **APERFEIÇOAMENTO DO CONTRATO**

Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.

- **ELEMENTOS ESSENCIAIS**
 - **Negócio Jurídico**
 - **Essenciais**
 - No casamento a diversidade de sexo é um elemento essencial.
 - **Naturais**
 - O contratante está protegido contra os vícios redibitórios e Os riscos da evicção.
 - **Acidentais**
 - A condição, o termo e o encargo.
 - **Nos contratos**

- **A Coisa**

- A coisa pode ser material, imaterial, fungível ou infungível, e tem que ter:
- **Existência**
 - A existência deve ser real ou potencial.
- **Comerciabilidade**
 - O objeto deve estar no comércio. Estará fora do comércio se a lei, a ordem natural ou a vontade das partes (cláusula de inalienabilidade – artigo 1.911 do Código Civil) assim estipular. Não se pode colocar cláusula de inalienabilidade em negócio oneroso; somente em doação ou testamento.
- **Exeqüibilidade**
 - O objeto deve ser possível de ser levado à hasta pública e possuir liquidez; para isso deve-se conhecer o gênero e a quantidade.
- **Transferibilidade**
- Poder que o vendedor tem sobre a coisa para transmiti-la ao comprador. Exceção: transferibilidade retroativa – ocorre quando o alienante transfere a propriedade de um bem que adquirirá posteriormente. Exemplo: A empresta uma caneta para B, que a vende para C (alienação de coisa alheia, não permitida pelo nosso Direito); acontece que, em ato seguinte, A vende a caneta a B – deu-se, então, a superveniência do domínio que torna perfeita a alienação de B para C.
- **Venda de Bem alheio**
 - É possível acontecer quando o devedor adquire o bem de forma superveniente. Quando, por exemplo, um livreiro me vende um livro raro que ele sabe onde encontrar; eu pago o preço e ele vai adquirir o bem para me entregar posteriormente.
 - É um contrato existente, válido, mas ainda não eficaz.
- **Venda de Coisa Futura**

Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório

- É possível contratar-se tendo como objeto uma coisa futura. Exemplo:

- Vou para o interior encontro um trabalhador rural e compro a safra de abacaxi, posso fazer o contrato de 2 formas: Aleatório (Emptio spei), ou estabeleço a compra da safra desde que venha pelo menos 20 caixas de abacaxi.

- **Venda através de 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.

- **Amostra** fragmento ou porção do que se pretende vender. Exemplo: pedaço de tecido.
- **Protótipo:** Exemplar do bem a ser alienado. Exemplo: computador numa feira de informática.
- **Modelo** Objeto em pequena escala. Exemplo: Stand de armários modulados.
- **O CC** não protege o contratante da mesma forma que o CDC protege o consumidor (Arts. 2º e 3º do CDC).
 - **Exemplo:** Imagine que na Feira de Informática alguém esteja comprando 500 computadores, obviamente ele não é destinatário final, logo não se trata de uma relação de consumo, se fosse uma relação de consumo o CDC protegeria no seu art 47 o direito potestativo de arrependimento no prazo decadencial de 7 dias. No caso em tela a única proteção é a do parágrafo único do art 484.

- **O Preço**

- O preço deve ser: certo, definido, determinado ou determinável. Tem que ter:
- **Pecuniariedade**
 - O bem deve permitir sua conversão imediata em dinheiro.
- **Seriedade**
 - Seriedade é a equivalência do preço com o objeto.
- **Certeza**
 - É a determinação do preço no momento da manifestação de vontade das partes. Exceções:
 - quando houver fator de indexação (preço estabelecido em bolsa ou mercado de balcão);
 - quando as partes nomearem árbitro, mandatário, para fixar o preço. Esse mandato é irrevogável.

- **Preço determinável**

Art. 487. É lícito às partes fixar o preço em função de índices ou parâmetros, desde que suscetíveis de objetiva determinação.

- **Determinação por terceiro**

Art. 485. A fixação do preço pode ser deixada ao arbítrio de terceiro, que os contratantes logo designarem ou prometerem designar. Se o terceiro não aceitar a incumbência, ficará sem efeito o contrato, salvo quando acordarem os contratantes designar outra pessoa.

- **Exemplo:** Na fixação de grandes valores monetários, o preço depende de um perito, num contrato pode ter a cláusula “o preço será fixado por outra pessoa ou até o arbítrio de um terceiro”.

- **Arbítrio exclusivo de uma das partes**

Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.

- O preço pode ser ofertado pelo contratante, o que não é permitido é que se fixe no contrato que o preço será o que o comprador quiser. Isto é não pode ser o preço que me aprouver, o que eu determinar, pois assim estamos diante de uma condição puramente potestativa que é proibida pelo legislador (art. 122 do CC).

- **Exceção de contrato não cumprido**

Art. 491. Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço.

- Não se pode exigir o cumprimento sem que se tenha cumprido a sua parte. É a mesma orientação do art 476.

- **Fixação em função de índices**

Art. 486. Também se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar.

Art. 487. É lícito às partes fixar o preço em função de índices ou parâmetros, desde que suscetíveis de objetiva determinação.

- O preço pode ficar sujeito às taxas oscilantes da Bolsa de Valores.
- **Restrições:** Não se pode utilizar como índices
 - a variação do salário mínimo, em respeito ao nominalismo,
 - nem fixar o preço em moeda estrangeira em face do curso forçado da moeda
- **Pagamento com cheque sem fundos**
 - No pagamento do preço com cheque sem provisão de fundos, o vendedor pode pleitear a anulação do contrato, recuperando o bem e o outro o cheque. O fato é que: quem emite o cheque sem fundos está induzindo alguém ao erro, tornando o negócio anulável.
- **O Consenso**
 - Cum + sentire + sentir junto, da mesma forma
 - Comprador e vendedor chegam a um acordo.
- **Venda de ascendente a descendente**
 - Questão que já foi a mais controvertida do CC

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.

- É possível desde que tenha o consentimento dos demais descendentes.
- **A sanção** é a nulidade ou anulabilidade
- Pelo art 496 é anulável, pois a lei estabelece a sanção.
- **Suprimento de outorga:** O juiz pode suprir a outorga de um dos descendentes
 - Se a recusa configurar abuso de direito sem justificativa plausível e a venda se mostrar necessária.

- Exemplo: A pessoa tem 7 filhos e 6 consentem e 1 não consente, e não há prejuízo da legítima, não é uma simulação de doação, etc.

- EFEITOS DA COMPRA E VENDA

- **Comprador privilegiado**

- O legislador proíbe a compra e venda quando o comprador está em situação privilegiada conforme os arts. 497 e 498.

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;

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, júízo 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.

Art. 498. A proibição contida no inciso III do artigo antecedente, não compreende os casos de compra e venda ou cessão entre co-herdeiros, ou em pagamento de dívida, ou para garantia de bens já pertencentes a pessoas designadas no referido inciso.

- **Venda entre cônjuges**

- Há quem entenda que deveria ser proibido.

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

- **Exemplo:**

- O cônjuge teria recebido por doação com cláusula de incomunicabilidade. Se o bem não fazia parte do patrimônio do casal poderá ser alienado.

- **Responsabilidade do comprador e do vendedor**

- A responsabilidade do vendedor não se confunde com a obrigação *propter rem*, que adere ao título da coisa, como no caso da cota condominial

Art. 502. O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição.

- **Exemplo:** Imagine que alguém venda um automóvel que tenha multas de trânsito, elas serão de responsabilidade do devedor.
- A norma não é cogente é dispositiva (salvo disposição em contrário)
- **Bens Coletivos**
 - Na aquisição de bens em grande quantidade, não se pode devolver todos pelo defeito de um.
 - **Exemplo:** Comprando 50 camisetas para revenda se uma vem rasgada não se está autorizado a devolver todas pelo defeito de uma.

Art. 503. Nas coisas vendidas conjuntamente, o defeito oculto de uma não autoriza a rejeição de todas

- **Interpretação restritiva** deve ser interpretado de acordo com o caso concreto.
 - **Exemplo:** Se você adquire uma coleção completa da obra de Pontes de Miranda e um deles, o volume sobre Fato Jurídico, vem todo em branco, será plausível a devolução de toda a coleção.
- **Dação em pagamento:** está regra se aplica aos contratos de dação em pagamento.

- **COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

- **Vendas Ad corpus e Vendas ad mensuram**

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 Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

- **Venda ad corpus**
 - O comprador adquire o corpo da propriedade, a coisa, a metragem é meramente enunciativa.
 - Compro a Fazenda Boa Vida com cerca de 50 ha, é uma compra com corpo certo, nada posso reclamar do vendedor em relação à área do imóvel.
 - É aquela em que o comprador adquire um bem certo e determinado, independentemente da metragem desse objeto, como, por exemplo, compra do imóvel X, seja qual for sua medida.

- **Venda ad mensuram**
 - O comprador adquire a metragem.
 - Compro 100 ha que correspondem à Fazenda Boa Esperança. O topógrafo mediu e conclui que a área tem apenas 80 há. Nesse caso posso reclamar do vendedor o restante da área.
 - A metragem é fator essencial do negócio; o preço é avaliado com base na extensão do imóvel.
 - O nosso sistema autorizou as duas hipóteses: quando houver dúvida, o juiz deve considerar a venda como um todo, *ad corpus*, sendo a referência dimensional apenas enunciativa, conforme dispõe o § 1.º do artigo 500, do Código Civil.
 - O Código de Defesa do Consumidor proíbe a compra e venda *ad corpus*, pois a publicidade e as informações são sempre essenciais.
 - **Detalhe importante:** não é vício redibitório pois o defeito não é oculto e ostensivo.

- **Presunção absoluta do tipo de venda**
 - Pode surgir a dúvida se a dimensão é simplesmente enunciativa ou medida esperada.
 - A resposta está nos §§ 1º a 3º
 - **Presunção absoluta** de que a dimensão é enunciativa se a diferença foi de até 1/20 da área total enunciada.
 - **Prejuízo para o credor** se houver excesso de área, exceto se ele provar que tinha motivos para desconhecer a medida exata da área.
 - **Venda ad corpus** inexistente a possibilidade de complementar a área em caso de falta ou de devolver em caso de excesso.

- **Prazo para ação**
 - **Decadencial**
 - O Código Civil, no artigo 501, estabeleceu que o prazo para propor ação redibitória ou ação "quanti minoris" ou mesmo a "actio ex empto" (complemento da área) é de um (1) ano

decaindo a contar do registro do título. Lembre que o prazo anterior era de 20 (vinte) anos.

Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título.

Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

- DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.

- O direito de preferência no condomínio é dos outros condôminos
- **Notificação** o condômino deve notificar os outros condôminos, de forma séria, estabelecendo todas as particularidades do contrato.
 - **Exemplo:** oportunizar a preferência dos condôminos.
- **Sanção**
 - Não sendo dado o direito de preferência, o condômino prejudicado poderá no
 - **Prazo de 180 dias**
 - **Depositar** em nome do condômino vendedor o preço pago.
 - **Promover ação de adjudicação compulsória**
 - **Abrir conta** para depositar o valor em nome do condômino-vendedor.
- **Preferência**
 - **Condômino X inquilino**
 - É tão sério que dá preferência ao condômino em relação ao inquilino
 - **Entre os condôminos**
 - Segundo as normas estabelecidas no parágrafo único do art 504 a preferência se dá entre os condôminos:
 - **1º lugar benfeitorias:** tem preferência o condômino que tenha realizado **de maior valor.**

- **2º lugar quinhão:** tem preferência o condômino que tenha o de maior valor

2. Pactos Adjetos ou Cláusulas Especiais da Compra e Venda

Cláusulas especiais da compra e venda são preceitos que implicam uma variabilidade no contrato de compra e venda, dando poder de disposição às partes contratantes. As cláusulas podem ser adjetas ou adjetivas.

2.1 Retrovenda

- Conceito

- Cláusula acessória, accidental ou adjeta é a que vem unida ou jungida à principal, estando subordinada a ela. A retrovenda ou *pactum de retrovendum* é a cláusula adjeta à compra e venda, pela qual o vendedor se reserva o direito de reaver, em certo prazo, o imóvel alienado, restituindo ao comprador o preço, mais as despesas por ele realizadas, inclusive as empregadas em melhoramentos do imóvel (artigos 505 e seguintes. do Código Civil).
- Exemplo: **A**, em dificuldade financeira transitória para arranjar capital, vende seu imóvel a **B**, sob a condição de recobrá-lo no prazo pactuado ou legal, mediante restituição do preço e demais despesas feita pelo comprador.
- **A** tem o direito potestativo de adquirir o bem de **B**.
- O direito potestativo altera unilateralmente a posição de outra pessoa. **A** pode sujeitar **B** a alienar o bem; unilateralmente **A** modifica a posição de **B**.

- Objeto

- O pacto de retrovenda só é admissível se o objeto for bem imóvel e torna a propriedade resolúvel, já que tem o condão de restituir as partes ao *status quo ante*. O imóvel vendido retorna ao patrimônio do alienante que restituir ao adquirente o preço e todas as demais despesas, inclusive as de escritura, impostos de transmissão de bens imóveis, emolumentos de registro e melhoramentos.
- Limita-se a bem imóvel. Na essência poderia haver retrovenda em qualquer bem. O legislador limita o âmbito nos contratos de compra e venda nos quais se pode inserir tal pacto.
- A compra e venda é meramente obrigacional o que transmite a propriedade é a tradição nos bens móveis e a transcrição e registro nos bens imóveis.

- Prazo

- Ao lado do Direito Potestativo, modifica a situação de outra pessoa, existe a pretensão que é um direito de fazer ou não-fazer. Se eu quero anular um contrato exerço um direito potestativo.
- A prescrição atinge um direito em que existe uma pretensão (direito obrigacional). A decadência atinge um direito potestativo sujeito a prazo.
- Existem direitos potestativos não sujeitos a prazo, como por exemplo, a dissolução de condomínio.
- A retrovenda é um direito potestativo sujeito a prazo.

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

- O limite máximo é de 3 anos, entretanto pode ser convencionado no contrato um prazo menor.
- Dispõe o artigo 505 do Código Civil que o prazo para o retrato não pode exceder três anos, reputando-se não-escrito o excesso convencionado pelas partes e presumindo-se estipulado o máximo do tempo se os contratantes silenciarem
- Deve ser pago:
 - O preço
 - As despesas do comprador com a coisa
 - As acessões úteis e voluptuárias quando autorizadas pelo vendedor
 - As benfeitorias necessárias
- **Natureza Jurídica**
 - Enquanto vigorar a cláusula de retrovenda **B** é proprietário do bem, mas ela é uma
 - **propriedade é resolúvel (art 1359)**
 - sujeita a termo ou condição resolutiva
- **Consignação em pagamento**
 - Se o comprador **B** evita receber o pagamento da retrovenda de **A** este pode consignar em pagamento.

Art. 506. Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente.

Parágrafo único. Verificada a insuficiência do depósito judicial, não será o vendedor restituído no domínio da coisa, até e enquanto não for integralmente pago o comprador.

- **Direito de seqüela do vendedor**
 - Suponha que **A** vende o imóvel para **B** e no prazo da cláusula de retrovenda **B** vende o imóvel para **C**. Neste caso **A** pode recuperar o bem em poder de **C**.

Art. 507. O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente.

- O vendedor conserva ação contra terceiros adquirentes do imóvel em que se estipulou a retrovenda, ainda que esses desconheçam a

cláusula de retrato (artigo 507 do Código Civil); isso ocorre porque o comprador tem propriedade resolúvel do imóvel (artigo 1.359 do Código Civil). É o próprio exercício do direito de seqüela do vendedor que, pelo princípio da aderência, buscará o bem onde quer que se encontre. Resolve-se a propriedade mesmo que o pacto de retrovenda não tenha sido averbado no Registro Imobiliário. Ainda que a lei não tivesse previsto essa possibilidade, **A** teria tal direito pois:

- **B** tem a propriedade resolúvel, logo transmitiu para **C** apenas a propriedade resolúvel do bem. Pois ninguém pode transmitir mais direito do que tem.
- **Registro**
 - Para que tenha eficácia real é necessário que a cláusula seja registrada no Cartório de registro de Imóveis.
 - A eficácia contra terceiros exige publicidade
- **Cessão**
 - Pode ser cedida a herdeiros e legatários, mas não pode ser cedida por ato intervivos.

Art. 508. Se a duas ou mais pessoas couber o direito de retrato sobre o mesmo imóvel, e só uma o exercer, poderá o comprador intimar as outras para nele acordarem, prevalecendo o pacto em favor de quem haja efetuado o depósito, contanto que seja integral.

- **Pluralidade de pessoas com direito potestativo**
 - O comprador pode chamar a todos para saber quem quer exercer o Direito Potestativo.

2.2 Venda a contento e sujeita a prova

2.2.1 Venda a contento

Art. 509. A venda feita a contento do comprador entende-se realizada sob condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue; e não se reputará perfeita, enquanto o adquirente não manifestar seu agrado.

- **Conceito**
 - A venda a contento é a cláusula que subordina o contrato à condição de ficar desfeito o negócio se o bem não agrada o comprador. É a venda que se realiza sob a condição de só se tornar perfeita e obrigatória se o comprador declarar que a coisa adquirida lhe satisfaz. O comprador precisa aceitar o bem alienado.
 - É uma modalidade especial nas quais existe a peculiaridade de que o comprador pode devolver o bem e impedir a Compra e Venda se aperfeiçoar.
 - O comprador pode sem justificativa alguma devolver o bem, ou seja,
 - O comprador pode dentro de um certo tempo verificar se aquele bem atende ou não aos seus interesses.

- A devolução pode ser absolutamente **imotivada**
- **Contrato sujeito a condição suspensiva,**
 - Ele depende da aceitação do comprador.
 - Qualquer que seja o objeto, é possível estabelecer a cláusula que terá mais eficácia nos contratos de gêneros que se costuma provar, medir, pesar, ou experimentar antes de aceitos (artigo 509 do Código Civil). Exemplo: venda de roupas sob medida.
 - Nesses contratos estabelece-se uma condição suspensiva, não se aperfeiçoando a avença até que o adquirente se sinta satisfeito.
- **Cláusula resolutiva**
 - É possível, porém, o estabelecimento de cláusula resolutiva, dissolvendo-se o contrato ante o desagrado do comprador.

2.2.2 Venda sujeita a prova

Art. 510. 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.

- **Conceito**
 - Na compra e venda sujeita a prova algumas qualidades são mostradas. Por exemplo, aquele carro tem tal potência, o bem tem tal qualidade.
 - Na hipótese de compra e venda sujeita a prova o adquirente pode experimentar se o bem tem aquelas qualidades apresentadas pelo vendedor.
 - Se possuir as qualidades ele não pode ser devolvido. Sendo esta a principal diferença entre as modalidades da compra e venda sujeita a prova e a contento.

2.2.3 Aspectos comuns às modalidades

Art. 511. Em ambos os casos, as obrigações do comprador, que recebeu, sob condição suspensiva, a coisa comprada, são as de mero comodatário, enquanto não manifeste aceitá-la.

- **Comodatário**
 - Se estabelecida a condição suspensiva, o comprador assume a condição de comodatário (artigo 511 do Código Civil), com o dever de restituir a coisa que lhe foi emprestada, respondendo por perdas e danos em caso de culpa ou mora. O comprador não se responsabiliza pelo caso fortuito.
 - Todas as obrigações que incumbem ao comodatário (aquele que pega coisas infungíveis emprestado) tem o adquirente tais como: dever de guarda, de zelar, etc.
- **Prazo**

Art. 512. Não havendo prazo estipulado para a declaração do comprador, o vendedor terá direito de intimá-lo, judicial ou extrajudicialmente, para que o faça em prazo improrrogável.

- A lei não fixa um prazo máximo. Porém, o vendedor tem o direito de extinguir o direito potestativo do comprador de devolver o bem.
- O vendedor pode pedir ao comprador que se defina. A insegurança não pode reinar em algum momento tem que se definir a situação jurídica.

2.2.4 Analogia no CDC

- A compra e venda nas modalidades anteriores tem analogia no CDC com a chamada Venda fora do estabelecimento prevista no art 49.
- Nesse caso o prazo é de 7 dias.

2.3 Direito de Preferência ou Preempção

- Conceito

- O adquirente de um bem deve dar preferência ao vendedor em caso de alienação.
- A preempção ou preferência, de acordo com Caio Mário, é o pacto adjecto à compra e venda em que o comprador de coisa móvel ou imóvel fica com a obrigação de oferecê-la a quem lha vendeu, para que esse use de seus direitos de prelação em igualdade de condições, no caso de pretender vendê-la ou dá-la em pagamento (artigo 513 do Código Civil). Tal cláusula dá ao vendedor a condição de readquirir o bem que já foi seu, caso o comprador resolva aliená-lo.
- Vigora apenas na eventualidade do comprador alienar o bem.

Art. 513. A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto.

Parágrafo único. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel.

- Aplica-se tanto na dação em pagamento quanto na compra e venda

- Objeto

- Bens móveis e imóveis
- Qualquer contrato onde exista transmissão de propriedade.

- Prazo

- **Com prazo convencionado**

- Quando é constituída no contrato a cláusula tem duração limitada. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel

- **Sem prazo convencionado**

- **Art. 516.** 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

- O prazo decadencial varia conforme a natureza do objeto: tratando-se de bem móvel, decai em três dias; se bem imóvel, em sessenta dias, contados da oferta, isto é, da data em que o comprador notifica o vendedor (artigo 516 do Código Civil). Após esse prazo, o comprador poderá vender a terceiros.

- **Preempção Legal**

- Pode existir independentemente de cláusula, mas por força de lei, é o caso, por exemplo, do art 27 da lei 8.245/91 (Lei das Locações)

- **Igualdade de condições com terceiros**

- **Art. 515.** Aquele que exerce a preferência está, sob pena de a perder, obrigado a pagar, em condições iguais, o preço encontrado, ou o ajustado.

- Ajustado a preferência, no prazo **B** oferece a **A**. Fora do prazo **B** pode vender para **C**.

- **Violação do direito de preferência**

- Se o comprador não notificar o vendedor da alienação, responderá por perdas e danos (artigo 518 do Código Civil). O atual dispositivo legal acresceu que o adquirente responde solidariamente quando procede de má-fé. Tal disposição não existia no Código Civil de 1916. Não é possível ao ex-proprietário reaver o bem e somente será indenizado pelas perdas e danos.
- O mesmo ocorre na desapropriação, caso o poder expropriante pretender vender o imóvel expropriado e deixar de oferecê-lo ao ex-proprietário pelo mesmo preço. O expropriado tem cinco anos para mover ação de retrocessão, pleiteando perdas e danos – que consistem no valor do bem no instante que deveria ter sido oferecido ao expropriado, caso o expropriante respeitasse a preferência.
- Supondo que o comprador não comunica ao vendedor que vai alienar ou mesmo comunicando não espera resposta e aliena a um terceiro, o que pode fazer o vendedor?
 - Como a preferência é um direito pessoal o vendedor não pode reaver o bem, não sujeita o bem a seqüela. É devida a indenização.

Art. 518. Responderá por perdas e danos o comprador, se alienar a coisa sem ter dado ao vendedor ciência do preço e das vantagens que por ela lhe oferecem. Responderá solidariamente o adquirente, se tiver procedido de má-fé.

- Mesmo se agir de má-fé o adquirente não se sujeita a perder o bem, mas apenas a indenizar.

- **Desapropriação**

Art. 519. Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.

- Não incide preferência na hipótese de desapropriação

- **Cessão do direito de preferência**

- O direito de preferência é personalíssimo, logo não pode ser cedido em nenhuma hipótese, só cabe ao titular.

Art. 520. O direito de preferência não se pode ceder nem passa aos herdeiros.

- **A exceção**
 - **Locação de imóveis;** pois o contrato de locação o direito passa para os herdeiros.

2.4 Compra e venda com Reserva de Domínio

- **Conceito**

- O vendedor guarda para si até que o adquirente pague o preço.
- Utilizado nos contratos de compra e venda com pagamento parcelado.

Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago.

- **Objeto**

- O objeto são bens móveis, o fato de não poder ser imóveis não é por impossibilidade jurídica absoluta, mas apenas o direito brasileiro não o admite.

- **Necessidade de Registro**

Art. 522. A cláusula de reserva de domínio será estipulada por escrito e depende de registro no domicílio do comprador para valer contra terceiros.

- Que registro é esse? No cartório de títulos e documentos, para que, numa ficção jurídica, possa se alegar a sua publicidade.

-

- **Bens infungíveis**

Art. 523. Não pode ser objeto de venda com reserva de domínio a coisa insuscetível de caracterização perfeita, para estremá-la de outras congêneres. Na dúvida, decide-se a favor do terceiro adquirente de boa-fé.

- A compra e venda só pode ter como objeto bens infungíveis

- **Riscos da perda do bem**

Art. 524. A transferência de propriedade ao comprador dá-se no momento em que o preço esteja integralmente pago. Todavia, pelos riscos da coisa responde o comprador, a partir de quando lhe foi entregue.

- A perda do objeto por perecimento será do comprador, embora o bem ainda pertença ao vendedor, que só transmite a propriedade com o integral pagamento.

- **Recuperação do bem**

Art. 525. O vendedor somente poderá executar a cláusula de reserva de domínio após constituir o comprador em mora, mediante protesto do título ou interpelação judicial.

- O bem só pode ser recuperado após a constituição em mora do devedor.

- **Inadimplemento**

- O vendedor pode das duas uma: ou recuperar a coisa ou cobrar o preço.

Art. 526. Verificada a mora do comprador, poderá o vendedor mover contra ele a competente ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas e o mais que lhe for devido; ou poderá recuperar a posse da coisa vendida.

- **Retenção de prestações pagas**

- Reter prestações pagas para cobrir eventuais despesas

Art. 527. Na segunda hipótese do artigo antecedente, é facultado ao vendedor reter as prestações pagas até o necessário para cobrir a depreciação da coisa, as despesas feitas e o mais que de direito lhe for devido. O excedente será devolvido ao comprador; e o que faltar lhe será cobrado, tudo na forma da lei processual.

- **Instituições Financeiras**

Art. 528. Se o vendedor receber o pagamento à vista, ou, posteriormente, mediante financiamento de instituição do mercado de capitais, a esta caberá exercer os direitos e ações decorrentes do contrato, a benefício de qualquer outro. A operação financeira e a respectiva ciência do comprador constarão do registro do contrato.

2.5 . Da venda sobre documento

- Conceito

- É uma nova cláusula especial estabelecida nos artigos 529 a 532 do Código Civil. É uma modalidade de compra e venda na qual a tradição da coisa é ficta, isto é, é substituída pela entrega de um título que representa o objeto do contrato de compra e venda.
- O comprador ao receber o documento, que corresponde ao objeto não pode se recusar em pagar o preço. O pagamento deve ser feito na data e no local da entrega do documento, já que a entrega do documento é a entrega do próprio objeto.

Art. 529. Na venda sobre documentos, a tradição da coisa é substituída pela entrega do seu título representativo e dos outros documentos exigidos pelo contrato ou, no silêncio deste, pelos usos.

Parágrafo único. Achando-se a documentação em ordem, não pode o comprador recusar o pagamento, a pretexto de defeito de qualidade ou do estado da coisa vendida, salvo se o defeito já houver sido comprovado.

- Lugar da entrega do documento

Art. 530. Não havendo estipulação em contrário, o pagamento deve ser efetuado na data e no lugar da entrega dos documentos.

- Seguro da coisa entrega através da tradição simbólica

Art. 531. Se entre os documentos entregues ao comprador figurar apólice de seguro que cubra os riscos do transporte, correm estes à conta do comprador, salvo se, ao ser concluído o contrato, tivesse o vendedor ciência da perda ou avaria da coisa.

- Venda através de estabelecimento bancário

Art. 532. Estipulado o pagamento por intermédio de estabelecimento bancário, caberá a este efetuá-lo contra a entrega dos documentos, sem obrigação de verificar a coisa vendida, pela qual não responde.

Parágrafo único. Nesse caso, somente após a recusa do estabelecimento bancário a efetuar o pagamento, poderá o vendedor pretendê-lo, diretamente do comprador.

2.6 Da troca e da Permuta

Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;

II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

2.6.1 Conceito

- Segundo Clóvis Bevilácqua, contrato de troca ou permuta é o contrato pelo qual as partes se obrigam dar uma coisa por outra que não seja dinheiro.

2.6.2 Características

- É um contrato bilateral, oneroso, comutativo, consensual e informal (salvo se um dos bens for imóvel, quando será realizado por escritura pública).
- A propriedade não se transfere com o contrato, mas sim com a tradição (bem móvel) ou registro (bem imóvel).

2.6.3 Objeto

- São dois os bens objeto da permuta. Não haverá escambo se a obrigação de uma das partes for a prestação de serviços. São objetos de troca todas as coisas que podem ser alienadas, não precisando haver uma correlação precisa de valores. Exemplo: um móvel por um imóvel.

2.6.4. Relação com a Compra e Venda

- A troca tem a mesma natureza da compra e venda, dela diferenciando-se em primeiro lugar porque a prestação das partes é sempre em espécie. A segunda diferença é que, no contrato de troca, a parte tem direito de pedir de volta o que deu, caso não tenha recebido o outro objeto. No contrato de compra e venda isso não é possível, já que a inexecução de uma das partes gera perdas e danos. A troca encerra uma dupla venda, enquanto a compra e venda encerra uma única venda.
- O artigo 533 do Código Civil dispõe que: “Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações: I – salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da

troca; II – é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante”.

- O Código Civil trata nos artigos 534 a 537 do contrato estimatório, porém a matéria refoge a alçada do Direito Civil, pois o contrato em questão é mercantil e deve ser tratado no lugar próprio.
- A compra e venda tem como elemento essencial o preço, o dinheiro.
- A compra e venda é um tipo particular de troca: a troca entre um bem e o dinheiro.
- A troca é um contrato com todas as características da compra e venda. A troca é um gênero do qual a compra e venda é a espécie.
- Na legislação todas as disposições pormenorizadas da Compra e venda aplicam-se à troca.
- O legislador regulamentou a compra e venda e subsidiariamente a troca, em razão da maior quantidade de contrato envolvendo a compra e venda.

2.7 Contrato Estimatório

- Conhecido por compra e venda em consignação.
- Consignante entrega um bem a outra pessoa para promover a sua venda.
- É um contrato oneroso que cria direitos e obrigações para ambas as partes: benefício: o preço ou comissão.
 - É a hipótese de deixar um livro de direito civil para o livreiro vender. Não transfiro a propriedade do bem, deixo o bem em consignação para vender.
- **Representação**
 - A pessoa que recebe o bem para vender, é o representante para alienar o bem em meu lugar. Ela tem o poder de disposição em relação a esse bem.
 - Fenômeno da representação: legal e voluntária.
- **Objeto**
 - Tem como objeto bens móveis

Art. 534. Pelo contrato estimatório, o consignante entrega bens móveis ao consignatário, que fica autorizado a vendê-los, pagando àquele o preço ajustado, salvo se preferir, no prazo estabelecido, restituir-lhe a coisa consignada.

- **Riscos do perecimento da coisa**

- O consignatário atrai para si os riscos do caso fortuito e da força maior.

Art. 535. 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.

- **Impenhorabilidade do bem**

- Regra lógica pois não se pode penhorar um bem de outra pessoa.

- **Art. 536.** A coisa consignada não pode ser objeto de penhora ou seqüestro pelos credores do consignatário, enquanto não pago integralmente o preço.

- **Impossibilidade de disposição para terceiros**

Art. 537. O consignante não pode dispor da coisa antes de lhe ser restituída ou de lhe ser comunicada a restituição.

2.8 Institutos revogados no CC de 2002

2.8.1 Pacto de melhor comprador

- O instituto foi revogado pelo atual Código Civil, porém era previsto no sistema anterior e deve ser mantido apenas para um conhecimento histórico –evolutivo.
- O pacto de melhor comprador ou *pactum additiones in diem* era a estipulação em que se dispunha que a venda de imóvel ficaria desfeita caso se apresente, dentro do prazo não superior a um ano, outro comprador oferecendo preço mais vantajoso.
- O prazo de um ano era decadencial, não se prorrogando nem se suspendendo.

2.8.2 . Pacto comissório

- O instituto acima era previsto pelo Código Civil de 1916, não tendo sido acolhido pelo atual sistema legal, pelo simples fato do instituto da compra e venda com reserva de domínio ser muito mais moderno e abarcar todas as situações prestigiadas pelo pacto comissório. A manutenção do instituto também tem apenas um cunho histórico – evolutivo. A venda com reserva de domínio, muito embora prevista pelos artigos 521 a 528 do Código Civil, não deve ser estudada no Direito Civil, pois já que se trata de instituto processual devendo ser analisado quando da análise modular do Código de Processo Civil.

- O pacto comissório, *pactum de commissum*, era a cláusula inserida no contrato pela qual os contraentes anuíam que a venda se desfizesse, caso o comprador deixasse de cumprir suas obrigações no prazo estipulado.
- A venda remanesce sob condição resolutiva; se no prazo estipulado o comprador não pagasse o preço, poderia o vendedor desfazer o negócio ou pedir o preço.
- O vendedor podia optar, no caso de inadimplemento, em pedir o preço ou desfazer a venda, sendo que, passados dez dias do vencimento do prazo e não existindo reclamação do preço pelo vendedor, estaria desfeito o negócio. Desnecessária era a interpelação para a constituição em mora.
- Prescindia de pronunciamento judicial resolutório do contrato, porque esse produzia seus efeitos automaticamente. Desfeita a venda, a coisa voltava a integrar o patrimônio do vendedor, que repunha ao comprador as quantias que dele recebeu. Nada impedia que o direito do vendedor fosse exercido pelos seus sucessores e contra os sucessores do comprador.