



**Contrato com pessoa a declarar**

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 com pessoa a declarar / José Carlos Ferreira da Luz.  
– Cabedelo, PB: [s.n], 2014.

13p.

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)

## CONTRATO COM PESSOA A DECLARAR

- Figura nova não tinha previsão no CC anterior.
- Já se encontrava na vida negocial.
  - o Exemplo: Alguém tem um carro usado e procura uma agência de carros usados, combina o preço, recebe o dinheiro e deixa o carro. A agência ao invés de assumir o lugar do comprador, se reserva o direito de indicar quem será o contratante final. Tal fato se justifica para evitar uma dupla transmissão. Entretanto, não vamos cogitar aqui da problemática fiscal.
  - o A agência atua como intermediário
- Sobre o mecanismo do contrato com pessoa a declarar:
  - o O adquirente adquire para ou terceiro a coisa
  - o De início temos a seguinte relação:

Vendedor      →      Agência      →      Comprador

- Depois

Vendedor      →      Comprador

- Art. 467: **Direito de indicar o contratante**

**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.

- o O adquirente tem o direito de indicar o terceiro, entretanto tal direito não pode ser exercido de modo indeterminado.
- Art. 468: **Prazo para indicação**

- **Art. 468.** Essa indicação deve ser comunicada à outra parte no prazo de cinco dias da conclusão do contrato, se outro não tiver sido estipulado

- o O prazo pode ser
  - **Legal:** 5 dias contados da conclusão do contrato
  - **Convencional**
- Art.468 parágrafo único: **Forma de indicação**

### **Art. 468.**

Parágrafo único. A aceitação da pessoa nomeada não será eficaz se não se revestir da mesma forma que as partes usaram para o contrato.

- o A forma deve ser a mesma utilizada no contrato: instrumento público ou instrumento particular.

- Art. 469: **Eficácia retroativa da indicação do terceiro**

**Art. 469.** A pessoa, nomeada de conformidade com os artigos antecedentes, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes do contrato, a partir do momento em que este foi celebrado.

- Não se trata de uma dupla contratação, ao adquirir os direitos o terceiro será considerado como o contratante primitivo assumindo inteira e integralmente o lugar do adquirente inicial.

- Art. 470 e 471: **Vinculação entre contratantes originais**

- Existem certas circunstâncias em que só produz efeitos entre os contratantes originais.

**Art. 470.** O contrato será eficaz somente entre os contratantes originários:

I - se não houver indicação de pessoa, ou se o nomeado se recusar a aceitá-la;

II - se a pessoa nomeada era insolvente, e a outra pessoa o desconhecia no momento da indicação

**Art. 471.** Se a pessoa a nomear era incapaz ou insolvente no momento da nomeação, o contrato produzirá seus efeitos entre os contratantes originários.

- Sem indicação ou o indicado se recusa
- Insolvência (que nesse caso prejudicaria o outro contratante)
- Incapacidade do terceiro.

-

## CONTRATO PRELIMINAR

- A legislação anterior previa uma espécie de contrato preliminar que era o Compromisso de Compra e Venda.
- Conceito
  - É aquele que prevê que as partes no futuro contratem
  - Exemplo: O Compromisso de Compra e Venda
    - A vontade do inadimplente pode ser suprida pelo juiz.
- Contrato Preliminar x Tratativas
  - Contrato preliminar tem força vinculante enquanto as tratativas não têm.
- Art. 462: **Requisito do Contrato preliminar**

**Art. 462.** O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

- **Controvérsias doutrinárias:**
  - **Contrato preliminar de contrato gratuito**
    - No contrato gratuito a causa é a liberalidade, dessa forma não se poderia mais tarde obrigar alguém a praticar uma liberalidade.
    - Admite-se, entretanto, a Promessa de Doação com Encargo.
  - **Contrato preliminar de contrato real**
    - Contratos consensuais formam-se com o consenso
    - Contratos formais têm rigor à forma
    - Contratos Reais se formam mediante a tradição da coisa
      - Pode existir no Contrato Real, pois a entrega da coisa é consequência do contrato futuro, não sendo assim um requisito do contrato preliminar que deve conter todos os requisitos essenciais do CT original. Poderia assim, haver contrato preliminar de mútuo ou depósito.
- Art. 463: **Exigibilidade**

**Art. 463.** Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

- **Com prazo:** Exigibilidade deve ser feita dentro do prazo previsto no contrato
- **Sem prazo:** deve ser marcado um prazo para o seu cumprimento.
- **Registro:**
  - Produz efeitos entre as partes mesmo sem qualquer registro.

- O registro existe para que o contrato possa ser oponível contra terceiros.
  - As partes se vinculam pelo consenso.
  - Exemplo: A promessa de Compra e Venda é feita por Instrumento Particular embora a Escritura Definitiva seja por Instrumento Público.
- Art. 464: **Cumprimento forçado**
- A parte prejudicada poderá em caso de inadimplemento, pedir ao juiz o suprimimento dessa vontade, obviamente se a ela não se opuser a natureza da obrigação.
    - Exemplo: se o contrato preliminar é uma Promessa de Compra e Venda de um imóvel, o adquirente poderá exigir ao juiz que determine o registro do contrato.
- Art. 465: **Perdas e danos**
- **Art. 465.** Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos.
- Pode a parte prejudicada pedir perdas e danos.
- Art. 466: **Promessa de Contrato Unilateral**
- **Art. 466.** Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor
- Os contratos preliminares podem ser bilaterais
  - Mas a promessa pode não ser recíproca.
    - Nesse caso o devedor espera o prazo fixado no contrato
    - Se não existir prazo ele pode fixar prazo para o credor exercê-la.
    - Caso não seja cumprido pelo devedor, o credor pode considerar o ajuste desfeito e exigir perdas e danos.

## VÍCIOS REDIBITÓRIOS E EVICÇÃO

- Elementos do contrato
  - **Essenciais:** Os que devem estar presentes para que o contrato exista.
    - Capacidade, objeto e forma
  - **Acidentais:** São aqueles que podem ou não existir no contrato. E são convencionados pelas partes.
    - **Termo:** Subordina o exercício de direito.
      - A obrigação nasce de imediato, mas o direito não será logo exercido.
    - **Condição:** Subordina a eficácia do direito.
      - O Contrato poderia desde logo produzir efeito, mas as partes convencionam que o direito só nascerá com a implementação de um evento futuro e incerto.
    - **Encargo:**
      - É um ônus imposto à parte.
  - **Naturais:** São aqueles inerentes ao contrato.
    - **Conceito:** São garantias do adquirente em contrato oneroso, bilateral, de transferência de domínio ou posse. A lei assegura ao adquirente a garantia da integridade e da posse mansa e pacífica da coisa.
    - Existem independentemente dos contratantes são eles:
      - **Os Vícios redibitórios**
      - **A Evicção.**

## VÍCIOS REDIBITÓRIOS

- **Conceito**
- Vícios redibitórios são os defeitos ocultos que existem em um determinado bem, tornando-o impróprio ao uso a que se destina, ou diminuindo-lhe o valor. A coisa já é adquirida com um defeito oculto. Se o defeito é aparente, presume-se que o comprador o conheça.
  - Não tem condições de detectar com exame rotineiro do defeito da coisa.
  - Defeito pode aparecer com o uso da coisa.
  - Garante ao adquirente o uso normal da coisa contra os vícios redibitórios.
- **Diferenças entre Institutos**
  - O Instituto é similar a outros defeitos ou situações que podem confundir.
  - **Vício Redibitório e Inadimplemento**
    - Vício Redibitório são imperfeições da coisa
    - No inadimplemento não há defeito há descumprimento do contrato.
      - Exemplo: Quando se entrega um bem no lugar do outro que foi adquirido.
  - **Vício Redibitório e Erro**
    - Erro é falsa percepção ou falta de noção da realidade. É a percepção errônea da qualidade da coisa.
      - Exemplo: Compro um colar de osso achando que é de marfim.
    - Os prazos prescricionais são diferentes:
      - Os prazos de ação anulatória.
      - Os prazos da rescisão da compra e venda.
- **Fundamentos Jurídicos**
  - Ensina o Prof. Carlos Roberto Gonçalves que “o fundamento da responsabilidade pelos vícios redibitórios encontra-se no princípio de 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. A *ignorância dos vícios* pelo alienante não o exime da responsabilidade, salvo se esta foi expressamente excluída, de comum acordo (CC, art. 443).
  - Segurança das relações jurídicas
  - O adquirente tem a garantia da justa expectativa. Aquele que adquire a coisa espera dela dispor em sua inteireza.
    - Exemplo: A locação.
- **A boa-fé ou Má-fé**

**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.

- Se o alienante sabia do vício responde além da restituição das perdas e danos.



- **Requisitos**

- **Só existe em contrato comutativo**
  - É subespécie de contrato oneroso. É aquele contrato em que, no momento da celebração, os contratantes já sabem quais são suas vantagens e desvantagens.
- **Defeito Grave**
  -
- **O vício tem de ser oculto**
  - Vício oculto: é aquele que não é percebido quando um homem normal examina a coisa.
    - Se o vício é aparente e o bem é adquirido, o adquirente:
      - Não foi cauteloso, ou
      - Aceitou o defeito
- **Defeito anterior ao contrato de transferência do bem**
  - O defeito pode surgir depois, isto é, já existia mas se manifestou posteriormente com a utilização da coisa.

- **Garantias**

- **Art. 441: Enjeitar a coisa**

**Art. 441.** 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.

- A coisa pode ser enjeitada e recuperado o preço
- Ajuizar ação redibitória: devolução da coisa e restituição do preço
- **Art. 442 Abatimento no preço**

**Art. 442.** Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

- Ação estimatória (Quanti minoris)
- São garantias opcionais e não cumulativas
- **Prazo para propositura**
- Decadência ou prescrição

**Art. 445.** O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

§ 2º Tratando-se de venda de animais, os prazos de garantia por vícios ocultos serão os estabelecidos em lei especial, ou, na falta desta, pelos usos locais, aplicando-se o disposto no parágrafo antecedente se não houver regras disciplinando a matéria.

- **Coisa móvel:** 30 dias a partir da tradição
- **Coisa Imóvel:** 1 ano a partir da efetiva entrega
- 
- **Exceções:** § 1º
- **Coisa móvel:** 180 dias da ciência do defeito
- **Coisa Imóvel:** 1 ano da ciência do defeito

#### **Prazo de Garantia**

- Não corre o prazo de decadência durante a garantia, contudo se o defeito se manifestar dentro do período o prejudicado tem 30 dias para comunicar o defeito sob pena de não o fazendo começar a fluir o prazo decadencial.

#### **Cláusula de Exclusão de Garantia**

- Podem as partes estabelecer cláusulas nas relações particulares.
- Nos contratos regidos pelo CDC não é possível por ser a norma cogente.

#### **Vícios Redibitórios no CDC**

- **Art. 16 Vício do produto:** são defeitos no produto
- Exemplo: Liquidificador que não funciona
- **Art. 12 Fato do Produto:** São acidentes gerados pelo produto
- Exemplo: liquidificador que explode, óleo bronzeador que causa doença na pele.
- O interesse é pelo **vício do produto**
- O vício não precisa ser oculto
- **Garantias mais diversificadas:**
- Troca do produto
- Possibilidade de exclusão da garantia não é possível.
- **Prazos no CDC:**
  - **Vícios do produto:** decadencial
    - **Produtos não duráveis:** 30 dias
    - **Produtos duráveis:** 90 dias
  - **Fato do produto:** prescricional

- **Contagem:**
  - **Vício aparente:** entrega do produto
  - **Vício oculto:** evidenciar defeito
-

## A EVICÇÃO

- O alienante responde pela posse mansa e pacífica da coisa alienada
- Evictor
- Evicto
- Alienante responde pela evicção
- **Requisitos**
  - o **Onerosidade: Art. 447**

**Art. 447.** Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

- o Exemplo: Compra e venda; Permuta; Doação com Encargo
- o **Sentença Judicial**
  - o A sentença define quem tem direito sobre a coisa. Só após ela o adquirente terá perdido a propriedade da coisa.
  - o **A exceção**
  - o Na apreensão do bem por autorização policial, o adquirente é evicto mesmo sem uma sentença. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que nem precisa o bem ser apreendido pela polícia, se o adquirente sabendo da irregularidade, entrega o bem à polícia, mesmo assim ocorre a evicção.
- o **Chamada do alienante**
  - o É de extrema importância chamar-se o alienante, pois se houver perda é o alienante que sofre a perda do bem, é justo que ele se defenda, além do que, é ele quem tem os argumentos para a defesa.
  - o **Formas de chamamento do alienante ao processo**

**Art. 456.** Para poder exercer o direito que da evicção lhe resulta, o adquirente notificará do litígio o alienante imediato, ou qualquer dos anteriores, quando e como lhe determinarem as leis do processo.

Parágrafo único. Não atendendo o alienante à denunciação da lide, e sendo manifesta a procedência da evicção, pode o adquirente deixar de oferecer contestação, ou usar de recursos.

- o Havia dúvidas se era a denunciação da lide a forma obrigatória. Causava certa perplexidade a parte perder o direito material por não ter denunciado à lide. A jurisprudência assentou que não seria obrigatória a denunciação da lide com exceção do inciso I, porque existe dispositivo de lei material (Art 456 CC)
- o Uma vez que o alienante denunciado à lide não responda, o adquirente está isento de contestar ou apresentar recurso.

- **Fato jurídico anterior à transferência**
  - Se após a aquisição o adquirente o bem sofre desapropriação, mesmo que o adquirente vem a perder o bem não existe a evicção.
- **Variações da Cláusula de Garantia**
  - A cláusula pode sofrer variações: ser excluída, reforçada ou reduzida.
- **Direitos do Evicto**
  - **Valor da devolução:** Art. 450 parágrafo único

**Art. 450.** Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:

I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;

II - à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção;

III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído.

**Parágrafo único.** O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.

- **Exemplo:** Se alguém adquire um bem por \$40.000 em 1998 e a evicção se dá em 2001 quando o valor era de \$ 400.000,00, a restituição se dá pelo valor da época da evicção.
- **Indenização dos frutos a serem restituídos:** Art. 450, I
- **Indenização das despesas do contrato:** Art. 450, II
- **Indenização das custas judiciais e honorários de advogado:** Art. 450, III
- **Evicção Parcial**
  - **Exemplo:** Adquire um bem e perde parte dele ou adquire um bem e tem limitado o seu uso pela existência de uma servidão.
  - **Alternativas: Art 455**

**Art. 455.** Se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido. Se não for considerável, caberá somente direito a indenização.

- Buscar a rescisão do contrato.
- Pleitear como no vício redibitório abatimento no preço.
- **Deteriorações**
  - Mesmo deteriorada cabe a indenização, exceto se por dolo do adquirente, a culpa não exclui a indenização.

**Art. 451.** Subsiste para o alienante esta obrigação, ainda que a coisa alienada esteja deteriorada, exceto havendo dolo do adquirente.

**Art. 452.** Se o adquirente tiver auferido vantagens das deteriorações, e não tiver sido condenado a indenizá-las, o valor das vantagens será deduzido da quantia que lhe houver de dar o alienante.

- **Benfeitorias**
  - **Não abonadas ao evicto**
    - São pagas pelo alienante.

**Art. 453.** As benfeitorias necessárias ou úteis, não abonadas ao que sofreu a evicção, serão pagas pelo alienante.

- **Abonadas ao evicto**
  - Se realizadas pelo alienante serão deduzidas da indenização.

**Art. 454.** Se as benfeitorias abonadas ao que sofreu a evicção tiverem sido feitas pelo alienante, o valor delas será levado em conta na restituição devida.

- **Sentença Judicial**
  - A cobrança só pode ser efetuada quando acontecer a sentença.
  - No mesmo processo haverá um título executivo para o adquirente cobrar do alienante todos os prejuízos decorrentes da evicção.