

© 2005 by EDITORA ATLAS S.A.

1. ed. 2005; 2. ed. 2006

Composição: Formato Serviços de Editoração S/C Ltda.

Coordenação:

Thereza Christina Nahas  
Marisa Portela Harms

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Simão, José Fernando

Direito civil : contratos / José Fernando Simão. – 2. ed. – São Paulo : Atlas, 2006. – (Série leituras jurídicas: provas e concursos ; v. 5)

Bibliografia.

ISBN 85-224-4097-2 (obra completa)

ISBN 85-224-4320-3

1. Contratos – Brasil 2. Direito civil – Concursos – Brasil 3. Direito civil – Legislação – Brasil I. Título. II. Série.

05-2258

CDU-347(81)(079)

## Compra e Venda – Arts. 481 a 532

### 13.1 Conceito

Compra e venda é contrato pelo qual o vendedor se obriga a transferir ao comprador a propriedade de certa coisa, e o comprador se obriga a pagar o preço em dinheiro (CC, art. 481). É um dos contratos mais importantes por causa de sua ampla utilização, razão pela qual o Código Civil dedica para a sua disciplina mais de 50 artigos. São elementos integrantes do tipo contratual: coisa, preço e consentimento.

Pelo sistema do Código Civil brasileiro, o simples contrato de compra e venda não transfere a propriedade. É a máxima latina pela qual *traditionibus non nudis pactis, dominia rerum transferuntur* (OAB/MG – mar./97). É exatamente esta a determinação do art. 1.267 do Código Civil:

“Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.”

### 13.2 Natureza jurídica

É um contrato bilateral, oneroso, típico, consensual e, em regra, não solene.



A compra e venda é um contrato bilateral por excelência, pois há prestações recíprocas para o comprador e para o vendedor. Isso não significa que necessariamente a compra e venda será comutativa. Será comutativa se houver equivalência entre o preço da compra e o seu valor. Em determinadas situações, a compra e venda pode ser aleatória, como, por exemplo, na compra de safra futura. Nesta hipótese, o elemento álea (sorte) estará presente e pode haver uma desproporção entre o valor da coisa e o preço por ela pago.

Será necessária a forma pública, sob pena de nulidade absoluta do contrato de compra e venda, se esta tiver por objeto bem imóvel cujo valor supere 30 vezes o valor do salário mínimo vigente (CC, art. 108).

### 1.3.3 Elementos da compra e venda

#### a) Coisa

O objeto da compra e venda pode ser coisa corpórea (uma cadeira, uma casa) ou incorpórea (uma marca, uma patente).

Pode ser coisa presente ou futura (CC, art. 483). Coisa presente é aquela que já existe quando da avença da compra e venda. Coisa futura é aquela que virá a existir com o decorrer do tempo.

Duas podem ser as hipóteses de se comprar coisa futura. Em regra, como compra e venda é um contrato comutativo, se a coisa futura não vier a existir, o contrato fica sem objeto, e, portanto, o comprador estará liberado do pagamento do preço. Imaginemos, por exemplo, o laboratório que compra de um cientista a vacina para a Aids, antes do término das pesquisas. Se a vacina não existir, o contrato reputa-se sem efeito.

Já na segunda hipótese, estamos diante dos chamados contratos aleatórios: o comprador tem a obrigação de pagar o preço ainda que a coisa venha a não existir. Isso porque se trata de contrato em que o elemento sorte é essencial. Assim, a compra de uma safra futura é aleatória, pois o preço deve ser pago ainda que uma praga destrua toda a plantação. O risco é inerente ao negócio e o comprador poderá lucrar muito (se a safra for excepcional), ou tudo perder (se não houver produção).

Em conclusão, como regra, se a coisa futura não existir, reputa-se desfeita a compra e venda, em razão da comutatividade. Entretanto, se houver no contrato elementos que indiquem tratar-se de contrato aleatório, o contrato subsiste e o comprador deverá arcar com o preço da coisa.

#### b) Preço

O preço é elemento essencial da compra e venda, já que ele indica a onerosidade do contrato. Se preço não existisse, estaríamos diante de doação, em razão da gratuidade do negócio. Da mesma forma, se o preço for ínfimo ou irrisório. O preço deve ser pago em dinheiro (CC, art. 481), porque, se houver contraprestação representada por um objeto, o contrato deixa de ser de compra e venda e passa a ser de permuta (CC, art. 533).

O preço pode ser fixado pelos próprios contratantes ou mesmo por um terceiro, se as partes assim determinarem em contrato. Nesta hipótese, o terceiro é considerado como um mandatário das partes, eleito na avença. Caso o terceiro não aceite a incumbência, diante da inexistência do preço, elemento essencial ao tipo contratual, o contrato considera-se sem efeito, resolvido. Entretanto, podem as partes prever solução diversa da resolução para a hipótese de recusa do terceiro (CC, art. 485).

É permitido que o preço seja fixado de acordo com a taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia ou local (CC, art. 486). A lei permite que as partes elejam parâmetros objetivos de fixação do preço. Tais padrões são objetivos, pois independem da vontade dos contratantes. Admite-se, por exemplo, que o contrato determine que o preço do café será aquele da Bolsa de Mercadorias e Futuros de São Paulo de determinado dia. É possível, ainda, que o vendedor estipule que o comprador de suas barras de ouro pagar-lhe-á o valor do grama, conforme a taxa de certo dia.

Pode, também, o preço ser fixado de acordo com uma fórmula ou parâmetro. São fórmulas matemáticas cujos elementos são objetivos (CC, art. 487). Basta que as partes preencham a fórmula com os dados e o valor do preço aparecerá. No setor de energia elétrica, por exemplo, o preço que as distribuidoras pagam pelo bem é estipulado por meio de uma fórmula paramétrica.



O Código admite, ainda, que, em situação excepcional, se a venda for realizada sem a menção do preço ou de critérios para a sua fixação, o preço será o corrente nas vendas habituais do vendedor (CC, art. 488). Tal regra decorre do princípio da conservação dos negócios jurídicos. Assim, se o vendedor de verduras, em determinado contrato, omite o preço da coisa, o valor que ele poderá cobrar será aquele que ele habitualmente pratica em suas vendas para outros compradores. Será do vendedor o ônus de provar tal valor.

Em não se chegando a um acordo no tocante ao preço habitual, ou mesmo se inexistir tal preço, já que o vendedor não pratica habitualmente negócios, buscar-se-á o valor médio da coisa em questão (CC, art. 488, parágrafo único). Entenda-se por valor médio o que signifique um valor justo para ambos os contratantes, em que cada um ganha um pouco e perde um pouco. Os princípios a serem adotados para a solução da questão são o da boa-fé e da função social do contrato.

Nota-se que a lei não se opõe à vontade das partes em deixar o valor do preço em aberto para que este venha a ser fixado posteriormente em razão de critérios objetivos. A lei proíbe, entretanto, que a fixação do preço fique ao arbítrio de uma das partes (OAB/DF – 2000 II). Tal disposição torna o contrato nulo, por ferir a idéia de comutatividade inerente ao contrato (CC, art. 489). Analogicamente, estariamos diante de uma condição puramente potestativa que sujeita os efeitos do negócio ao arbítrio de uma das partes e que é proibida por lei (CC, art. 122).

### c) Consentimento

A partir do momento em que as partes acordam o preço e o objeto, a compra e venda está aperfeiçoada e produzirá seus efeitos (CC, art. 482). Assim, conclui-se que não é necessária a entrega da coisa para que se perfeça o contrato. A exceção que se faz para a produção imediata de efeitos do contrato é a existência de termo ou condição, como elementos acidentais do negócio jurídico.



### 13.4 Efeitos e conseqüências da compra e venda

#### a) Despesas do contrato

Por se tratar de um contrato bilateral, com reciprocidade na prestação e na contraprestação, a lei divide as obrigações das partes nos pagamentos das despesas decorrentes da compra e venda.

Cabe ao comprador pagar as despesas de escritura (em se tratando de uma venda solene), bem como de eventual registro do contrato. Cabem ao vendedor as despesas referentes à entrega, à tradição da coisa, já que esta está em seu poder (CC, art. 490). É elemento natural da compra e venda a obrigação do vendedor de entregar a coisa. A regra em questão é de direito dispositivo, de forma supletiva à vontade das partes, e só se aplica na omissão do contrato.

#### b) Pagamento do preço

A obrigação pelo pagamento do preço surge para o comprador antes da obrigação de o vendedor entregar a coisa. O comprador, nas compras a vista, não pode exigir a entrega da coisa antes de realizar o pagamento. Assim, se o comprador não paga o preço, pode o vendedor simplesmente se recusar a entregar a coisa (CC, art. 491). Trata-se de uma garantia para o vendedor que receberá o preço. O não-pagamento pelo comprador permite ao vendedor que se valha da exceção do contrato não cumprido, requerendo a resolução do pacto firmado pelas partes (CC, art. 476).

Sendo a compra a prazo, ou a crédito, cabe ao vendedor entregar desde logo a coisa vendida, já que, neste caso, assume os riscos pela entrega sem o devido pagamento. Então, inverte-se a situação. Nas vendas a prazo, pode o comprador se negar a pagar o preço ou mesmo pleitear a resolução do contrato, se não houver a entrega da coisa.

Uma exceção à obrigação de o vendedor entregar a coisa desde logo, nas vendas a prazo, ocorre na hipótese de o comprador cair em insolvência. A insolvência ocorre quando a pessoa física ou jurídica tem dívidas cujo valor supera o de seus bens. Em ocorrendo a insolvência do comprador, prevendo a lei que será grande a possibilidade de inadimplemento por parte deste, permite



ao vendedor que retenha a coisa vendida até que o comprador apresente uma caução (CC, art. 495). A caução é uma <sup>garantia</sup> que pode ser representada por determinado bem (caução real) ou por determinada pessoa (caução pessoal). A regra tem seu fundamento na bilateralidade do contrato de compra e venda.

### c) Riscos da coisa

As regras sobre os riscos da coisa decorrem do brocardo romano *res perit domino*. A coisa perece em poder de seu dono e é ele que sofre tais prejuízos. São simples repetição e desdobramentos das regras previstas para a perda do objeto nas obrigações de dar coisa certa (CC, arts. 234 a 236).

Como o contrato de compra e venda não transfere propriedade no sistema do Código Civil, qualquer perda ou deterioração da coisa, antes de ocorrida a tradição, será suportada pelo vendedor, na qualidade de dono da coisa (CC, art 492, *caput*). Assim, também, responde o vendedor por débitos e impostos que recaiam sobre a coisa antes da tradição, pois é ele seu proprietário (CC, art. 502). Os impostos que recaiam sobre a coisa, antes da tradição, devem ser pagos pelo vendedor, ainda que sua cobrança só ocorra após a realização da entrega.

Com a entrega, a coisa passa à propriedade do comprador (CC, art. 1.267). Quando o vendedor coloca a coisa à disposição do contador para que ele a conte, marque ou assinale, entende a lei que a tradição simbólica já foi efetuada e o comprador suportará perda decorrente do caso fortuito ou de força maior (CC, art. 492, § 1º). Assim, por exemplo, se o vendedor alienou 30 cabeças de boi e estas estão fechadas em determinado local para a contagem pelo comprador e, neste momento, cai um raio matando um boi, o comprador sofre o prejuízo e deve pagar pelo boi morto. Entretanto, se houver culpa de umas das partes, o culpado pagará as perdas e danos.

A lei determina, também, que o comprador arcará com os prejuízos se estiver em mora no seu recebimento (CC, art. 492, § 2º). Se o vendedor coloca as coisas à disposição do comprador no tempo, lugar e modo ajustados e este, sem qualquer motivo, não recebe os objetos, verifica-se *mora accipiendi* ou mora do cre-







Nesse caso, cabe uma ressalva. Em se tratando de venda conjunta em que somente interessa ao comprador adquirir todos os bens, entendemos que poderá o comprador pleitear a redibição do negócio como um todo. Assim, se adquirir a parrelha de muares para utilizar em sua carroça, ao comprador não interessará todo o negócio se um dos animais tiver um defeito oculto.

Necessária se faz a distinção de venda singular e coletiva. Em se tratando de venda em que não há um laço de união entre as coisas vendidas, a venda será singular e, nessa hipótese, a regra do art. 503 poderá ser aplicada sem restrições. Entretanto, em se tratando de venda coletiva, ou seja, a venda na qual as coisas vendidas constituem um todo só, como no caso da parrelha de cavalos ou do par de sapatos, a regra deverá ser afastada (LIMA, 1965, p. 343).

Esse afastamento, além de lógico, tem amparo na legislação estrangeira e na história, pois, desde Roma, se a coisa viciada gerava inutilidade das demais, por constituírem um conjunto, o negócio poderia ser desfeito em sua totalidade.

O Código Civil espanhol traz no art. 1.491 norma expressa a respeito da venda conjunta de animais, e também autoriza apenas a devolução do animal defeituoso, mantendo-se a venda quanto aos demais. Entretanto, expressamente excepciona que, se provar do que o comprador não teria adquirido os animais são, sem aquele viciado, o negócio pode ser desfeito como um todo. E o art. 1.492 indica que essa regra se estende a todas as demais vendas.

Então, podemos concluir que, mesmo existindo a regra expressa do art. 503, na hipótese de venda de duas ou mais coisas em que há união entre as coisas vendidas, poderá o comprador pleitear a redibição de toda a venda, cabendo-lhe o ônus de provar que só efetivou a venda porque tinha interesse nas coisas conjuntas e não isoladamente. Exemplo é o do comprador que adquira um par de sapatos (por óbvio, não poderá usar o pé direito se o esquerdo for viciado).

Já na hipótese de venda de duas ou mais coisas, sem que haja entre elas qualquer relação ou união, a venda só poderá ser redibida parcialmente com relação à coisa viciada, mantendo-se quanto às demais. Se compro uma vaca para obtenção de leite e

um porco para carne, apresentando a vaca um vício oculto que enseje a redibição, esta será parcial, pois há singularidade e não união entre as coisas adquiridas.

### 13.5 Falta de legitimação para celebração da compra e venda

O Código Civil prevê que, em certas situações, determinadas pessoas não podem celebrar o contrato de compra e venda sob pena de nulidade do contrato.

Não se trata de falta de capacidade para sua celebração, pois a capacidade das partes é genérica e se verifica para a prática de qualquer ato da vida civil. O problema em questão é a falta de legitimação que atinge a validade de um ato específico se praticado por determinada pessoa.

#### a) Venda de ascendentes para descendentes é, em princípio, anulável (CC, art. 496), para que se evite a fraude à legítima. Isso porque, por meio de uma compra e venda simulada, o pai poderia estar transferindo bens a um de seus filhos e prejudicando a legítima dos demais. Pretende a lei evitar uma simulação fraudulenta realizada entre as partes.

O conceito de legítima é do Direito das Sucessões. A parte legítima é a que corresponde a 50% dos bens da pessoa e que necessariamente caberá aos herdeiros necessários (descendentes, ascendentes e cônjuge sobrevivente – CC, art. 1.845). Assim, não pode o testador, ao elaborar o testamento, privar seus filhos da legítima que será obrigatoriamente dividida em partes iguais entre estes. Já com relação aos outros 50% de seus bens, por se tratar da chamada quota disponível, pode o testador destiná-la a quem lhe aprouver. É permitido ao testador, inclusive, deixar toda a parte disponível para apenas um de seus filhos, aumentando a quota deste na herança.

Exatamente para a preservação da igualdade da participação dos filhos na sucessão de seu pai, a lei determina ser anulável (nulidade relativa) a venda de ascendente para descendentes,

Omnia, se a compra e venda simulada.

1.491 Norma que também autoriza a venda simulada. A exceção que se aplica aos animais vivos como um todo. As demais coisas existentes e duas ou mais partes. O comprador do comprador.

coisas, por exemplo, a compra e venda simulada.



salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante (também herdeiro necessário) concordarem expressamente (também tacitamente) com a alienação.

#### a.1) A dispensa de concordância do cônjuge

Na hipótese de o cônjuge ser casado pelo regime da separação obrigatória de bens (CC, art. 1.641), fica dispensado o seu consentimento (CC, art. 496, parágrafo único).

Cabe apenas uma nota com relação ao parágrafo único do art. 496. Pela dicção legal, a lei dispensa o consentimento do cônjuge casado pela separação obrigatória “em ambos os casos”. Ocorre que o *caput* do art. 496 não cuida de dois casos, mas de apenas um: venda de ascendente para descendente. Nesse sentido, a III Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal, nos dias 1º a 3 de dezembro de 2004, esclarece a questão:

“Enunciado: Por erro de tramitação, que retirou a segunda hipótese de anulação de venda entre parentes (venda de descendente para ascendente), deve ser desconsiderada a expressão em ambos os casos, no parágrafo único do art. 496.”

A lei determina que o cônjuge casado pelo regime da separação obrigatória de bens está dispensado da concordância, pois, em havendo descendentes, a herança caberá integralmente a estes, já que, no regime em questão, o cônjuge sobrevivente não concorre com os descendentes (filhos, netos) do falecido, nos termos do art. 1.829, I, do Código Civil de 2002. Interessante notar que, em outras situações (casamento pela comunhão universal e comunhão parcial de bens sem bens particulares), o cônjuge também não concorrerá com os descendentes do falecido. Assim, por uma questão de lógica, se a norma existe para evitar fraude à legítima, deveria haver dispensa de concordância também nas demais situações supra.

#### a.2) A anulabilidade da venda e a questão da simulação

Por se tratar de ato anulável, os descendentes poderão ratificá-lo, mesmo depois da venda realizada, por meio de seu consentimento (CC, art. 172). Ainda, outra consequência da nulidade

dade relativa é que os descendentes ou o cônjuge que não anuí-ram terão um prazo de dois anos contados da celebração do con-trato para pleitear sua anulação, sob pena de decadência (CC, art. 179).

Entendemos que, com a vigência do novo Código Civil, está definitivamente revogada a Súmula 494 do Supremo Tribunal Federal, que assim dispunha:

“Súmula 494 – A ação para anular venda de ascendente a des- cendente, sem consentimento dos demais, prescreve em vinte anos, contados da data do ato, revogada a Súmula 152.”

O prazo é decadencial em razão da natureza jurídica da ação anulatória: é constitutiva negativa. Tendo em vista que o Código adota a teoria de Agnelo Amorim Filho (1960, p. 7), em se tra- tando de ação constitutiva positiva ou negativa, o prazo será de decadência.

Questão interessante diz respeito aos casos de venda de as- cendentes para descendente por interposta pessoa. São hipóte- ses em que o ascendente transfere o bem a um terceiro para que este o aliene para o descendente. Como estamos diante de negó- cio simulado, a venda deixará de ser considerada meramente anulável, passando a ser considerada nula, nos termos do art. 167 do Código de 2002.

Nesta hipótese, por se tratar de nulidade absoluta, a ação a ser proposta será a declaratória de nulidade absoluta, não estan- do sujeita a prazos de decadência ou prescrição. Serão nulos os dois negócios jurídicos: o primeiro pelo qual o ascendente ven- de o bem ao terceiro (interposta pessoa) e o segundo pelo qual o terceiro transmite o bem ao descendente (real adquirente da coisa).

Deve-se ressaltar, entretanto, que as vendas de ascendentes para descendentes sem a anuência dos demais descendentes que deveriam anuir (conforme explicação supra) realizadas sob a vi- gência do Código de 1916 (antes de 11 de janeiro de 2003) se- rão consideradas anuláveis no prazo de 20 anos contados da data de sua celebração. É a aplicação do art. 2.035 do Código de 2002,

ado pelo  
47), pelo  
rafo pelo regime  
) ao único,  
) ao parágrafo,  
Consagração  
n ambos o in  
ois Casos de  
entre. Nesse  
) Conselho de  
004, esclarece  
, que retirou a  
entes (Venda de  
idrada a empres  
rt. 496.”

pelo regime de  
da concordância  
rá integralmente  
iuge sobrevivente  
rtos) do falado  
le 2002. Interes  
) pela comunhão  
) particulares),  
ndentes do fal  
na existe parat  
) concordância  
o da simulaç  
entes podem  
r meio de sim  
vigência de



que determina que a validade do negócio jurídico deva seguir as regras do momento de sua formação.

Já as vendas de ascendente para descendentes, sem a autorização dos demais descendentes e do cônjuge, quando necessária, realizadas na vigência do Código de 2002 (a partir de 11 de janeiro de 2003), serão anuláveis no prazo de dois anos contados da celebração do negócio, sob pena de decadência.

Com relação às vendas celebradas por meio de interposta pessoa, estamos diante de hipótese de simulação. Se o negócio foi celebrado sob a égide do Código de 1916, será considerado anulável no prazo de quatro anos (CC, art. 178, § 9º, b). Se o negócio foi celebrado a partir de 11 de janeiro de 2003, será considerado nulo (CC, art. 167) e não haverá prazos para a sua declaração.

Aplicação do art. 2.035 do Código Civil.	Realizadas até 10 de janeiro de 2003.	Realizadas a partir de 11 de janeiro de 2003.
Venda de ascendente para descendente sem a anuidade necessária.	Anuláveis no prazo de 20 anos contados da data de sua celebração (Súmula 494 do STF).	Anuláveis no prazo de dois anos contados da celebração (arts. 496 e 179).
Venda simulada por meio de interposta pessoa.	Negócio é anulável a partir de sua celebração no prazo de quatro anos (CC/16, art. 178, § 9º, b).	Negócio nulo e não há prazos para a declaração (CC/02, art. 167).

### a.3) Legitimidade para pleitear a anulabilidade e suprimento judicial do consentimento

A anulabilidade da venda só pode ser pleiteada por aquele que deveria anuir. Então, cabe a indagação: Quais descendentes deverão anuir com a venda? Evidentemente, não serão todos os descendentes do vendedor. Somente aqueles que, no momento da venda, estariam na condição de herdeiros seriam chamados a anuir com o negócio jurídico. Assim, todos os fi-

**lhos devem concordar com a venda de bens de seu pai a um deles, mas os netos não.**

**Os netos não precisam expressar sua anuência, pois, em direito das sucessões, herdeiro de grau mais próximo exclui o de grau mais remoto. Assim, herdando os filhos (herdeiros de primeiro grau), os netos (herdeiros de segundo grau) não são chamados à sucessão. Entretanto, se os netos, no momento da venda, já forem herdeiros por representação (hipótese de pré-morte de seu pai), também estes deverão expressar sua anuência.**

**A última e polêmica questão, que divide a doutrina, diz respeito à possibilidade de suprimento judicial do consentimento em caso de não-concordância de um dos descendentes ou do cônjuge do vendedor. Entendemos que o suprimento é possível, ainda que não haja expressa disposição legal neste sentido, pois o dito, como princípio, repele atos de emulação ou de egoísmo gerados pelo espírito mesquinho de um dos descendentes. Imaginemos um pai que, em situação de grandes dificuldades financeiras, precisa vender um imóvel. Um de seus filhos se oferece para comprar e pagará preço muito superior ao de mercado, para ajudar seu pai. Nesta hipótese, a não-concordância de um dos descendentes, sem qualquer motivo, só causará ao pai prejuízos e o juiz poderá supri-la.**

#### **b) Compra por pessoas com poder sobre os bens do vendedor (CC, art. 497)**

**O artigo em questão não permite que determinadas pessoas, em razão do poder que exercem sobre os bens do vendedor, comprem os bens em questão, ainda que a venda destes seja realizada em hasta pública. Tais pessoas, em regra, têm o dever legal de zelar pelos bens em questão. É uma forma de evitar que estas pessoas, em razão do poder que exercem ou do conhecimento que têm, realizem negócios muito vantajosos para elas, mas em prejuízo de terceiros. A regra se aplica não só à compra de bens corpóreos, como também à cessão de crédito (CC, art. 497, parágrafo único).**

**Assim, a restrição se aplica nas compras:**



I – pelos tutores, curadores, testamentários e administradores, dos bens confiados à sua guarda ou administração;

II – pelos servidores públicos, em geral, dos bens ou 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, dos bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se entender a sua autoridade;

IV – pelos leiloeiros e seus prepostos, dos bens de cuja venda estejam encarregados.

Nota-se que, nestes casos, a pena imposta pelo legislador é mais grave: trata-se de nulidade absoluta de negócio jurídico que não poderá ser retificado pelas partes. E, por se tratar de norma de ordem pública, tal nulidade jamais se convalida, não havendo prazos para que seja pleiteada.

### c) Venda por condômino de coisa indivisível

Em se tratando de coisa indivisível, os condôminos sofrem certas limitações impostas pelo direito no tocante à alienação de sua parte na coisa comum. A razão decorre do princípio pelo qual o condômino de coisa divisível permanece no regime de condomínio porque quer, pois a qualquer tempo pode manejar a ação divisória e colocar um fim ao condomínio. Já o condômino de coisa indivisível não tem esta possibilidade. Sua única forma de coisa indivisível não tem esta possibilidade. Sua única forma de extinção do condomínio seria a alienação da coisa comum para que o valor apurado seja repartido pelos co-proprietários.

Como o Código Civil pretende facilitar a extinção de condomínio, e todas as regras que existem são nesse sentido, pois o condomínio é a mãe das discórdias (*condominium mater discordiarum est*), não pode o condômino de coisa indivisível vender sua parte sem dar direito de preferência aos outros condôminos (CC, art. 504). Com a preferência (a lei utiliza a expressão *tanto por tanto*), o Código facilita a extinção do condomínio.

O condômino preterido no seu direito poderá depositar judicialmente o preço da parte vendida ao estranho e requerer a





da entre cônjuges. Em se tratando de venda entre cônjuges, desnecessária será a concessão de vênua conjugal para a alienação de bens imóveis (CC, art. 1.647), pois o cônjuge que compra auto-maticamente concorda com a venda realizada.

Questão delicada que se coloca é a seguinte: se o Código exige a anuência de descendentes na hipótese da venda de ascendentes para descendentes, seria necessária tal anuência na venda entre cônjuges? Se a lei não exige tal anuência, a princípio, não será necessária a anuência dos descendentes. Entretanto, se houver prática de simulação na venda entre cônjuges, aplicam-se as regras referentes ao instituto e o negócio é considerado nulo (CC, art. 167). Por se tratar de nulidade absoluta, esta não se convalidará.

#### b) Venda *ad corpus* e *ad mensuram*

Será *ad corpus* a venda em que as medidas do imóvel vendido são apenas exemplificativas, pois o que se vende é determinado corpo certo. Se do instrumento de venda constarem as expressões *mais ou menos x m<sup>2</sup>* ou *aproximadamente x m<sup>2</sup>*, bem como apenas os nomes dos vizinhos confrontantes ou apenas o nome da propriedade (Fazenda Vale do Arouca ou Sítio Olhos D'água), a venda se deu na modalidade *ad corpus*. Não é essencial a presença da expressão *ad corpus*, basta que as referências sejam enunciativas (CC, art. 500, § 3º). Em consequência, o comprador não poderá reclamar se a área real vendida for menor que aquela que constar no contrato, nem o vendedor, se vender área real maior que aquela prevista no contrato.

Já na venda *ad mensuram*, a área vendida é determinada. Assim, se do instrumento consta a venda de dez alqueires paulistas de terra, ou cinco hectares, bem como 10.000 m<sup>2</sup>, o comprador tem interesse na aquisição de área certa. A regras em questão se aplicam apenas à venda de bens imóveis.

A lei traz um critério para diferenciar a venda *ad corpus* da *ad mensuram* se o contrato não indicar qual tipo foi celebrado. Se a diferença entre a área real do imóvel e a área constante no contrato não for superior a 1/20 (5%), a venda é considerada *ad corpus* e o comprador nada poderia reclamar. Já se a diferença for maior que 1/20, a venda presume-se *ad mensuram* e o comprador terá



Trata-se de uma presunção simples, que pode ser derrubada por prova em contrário do comprador; apesar de a diferença ser inferior a 1/20, a venda era *ad mensuram* (CC, art. 500, § 1º). Assim, pode o comprador, por exemplo, provar que comprou determinado terreno para construir uma fábrica de certo tamanho, e que a falta da metragem prevista em contrato impossibilitaria o empreendimento, razão pela qual a venda foi celebrada *ad mensuram* e não *ad corpus*, apesar de a diferença entre a metragem prevista no contrato e a real não ser superior a 1/20.

O comprador que recebe área real menor do que aquela prevista no contrato, sendo a venda *ad mensuram*, poderá exigir o complemento da área, ou seja, que o vendedor entregue a metragem faltante, por meio da ação *ex empto*. Tal medida visa à conservação do negócio jurídico realizado. Se não for possível o complemento da área, por exemplo, porque o bem vendido era um terreno e não tinha seu dono área sobrando para o complemento, terá o comprador as seguintes opções (CC, art. 500, *caput*):

- reclamar o abatimento proporcional do preço em razão da diferença de tamanho;
- pleitear a resolução do contrato, ou seja, sua extinção, devolvendo a coisa e recebendo o valor pago.

Lei prevê, ainda, situação oposta em que o terreno teria área real superior àquela prevista no contrato, em se tratando de venda *ad mensuram*. Estamos diante da hipótese de excesso de área. Se o vendedor provar que tinha justo motivo para ignorar o excesso de área, poderá pleitear do comprador, sendo que este último terá a opção de (CC, art. 500, § 3º):

Trata-se de uma presunção simples, que pode ser derrubada por prova em contrário do comprador; apesar de a diferença ser inferior a 1/20, a venda era *ad mensuram* (CC, art. 500, § 1º). Assim, pode o comprador, por exemplo, provar que comprou determinado terreno para construir uma fábrica de certo tamanho, e que a falta da metragem prevista em contrato impossibilitaria o empreendimento, razão pela qual a venda foi celebrada *ad mensuram* e não *ad corpus*, apesar de a diferença entre a metragem prevista no contrato e a real não ser superior a 1/20.



- complementar o valor do preço da área excedente, ou
- devolver o excesso.

Duas são as ponderações necessárias. A primeira delas é de que o vendedor terá o ônus de provar que tinha justo motivo para desconhecer a metragem da área vendida. Tal ônus decorre do fato de o vendedor, em princípio, ter ciência inequívoca do tamanho de sua propriedade. E, mesmo se provar o justo motivo, é do comprador o direito de escolher entre o complemento do preço e a devolução do excesso. Trata-se de punição ao vendedor, que, mesmo com justos motivos, deveria ter verificado o tamanho real da área antes de aliená-la.

O prazo para o comprador que recebeu área menor ou para o vendedor que vendeu área excessiva em compra *ad mensuram* exercerem seus direitos expostos é de um ano contado do registro do título no Registro de Imóveis, sob pena de decadência (CC, art. 501). Entretanto, o Código expressamente prevê um caso de **impedimento** da decadência, ou seja, um motivo pelo qual o prazo decadencial não se inicia. Se houver atraso na imissão da posse no imóvel, atribuível ao alienante, ou seja, por culpa do vendedor, o prazo da decadência só inicia seu curso após a efetiva imissão na posse. É decorrência da nova disciplina dos prazos de decadência em relação aos vícios ocultos (CC, art. 445).

Nelson Nery Júnior (2003, p. 369) esclarece que o prazo em questão pode ser de prescrição ou de decadência, dependendo da tutela pleiteada pelas partes. Se forem tutelas condenatórias (tais como a complementação da área ou abatimento do preço), o prazo em questão é de natureza prescricional. Já se a tutela for constitutiva negativa, ou seja, resolução do contrato, o prazo realmente é de decadência. Concordamos em parte com a proposição do autor, já que, em se tratando de abatimento do preço, seguimos o entendimento de Agnelo Amorim Filho (1960, p. 7), pelo qual o prazo é realmente de decadência e não de prescrição.



Preço da área excedente...

...que tinha justo motivo...

...em compra ad incrementum...

...clarece que o prazo em...

### 13.7 Cláusulas especiais da compra e venda (pactos adjetivos)

O Código Civil prevê algumas cláusulas especiais que alteram os efeitos normais do contrato de compra e venda. Cada uma delas gera uma diferente consequência. A sua presença indicam algum tipo de limitação ao direito do comprador ou do vendedor.

**a) Retrovenda ou direito de retrato**  
A cláusula de retrovenda garante ao vendedor de bem imóvel o direito de recompra da coisa vendida (resgate), bem como de devolução do preço pago devidamente corrigido, bem como de todas as despesas do contrato, inclusive as benfeitorias necessárias realizadas no período anterior ao resgate (CC, art. 505).

Exemplifiquemos. O vendedor, precisando de dinheiro imediatamente em razão de dificuldades passageiras, vende imóvel ao comprador, reservando-se o direito de recompra, ou seja, se quiser, poderá, pagando o preço e as despesas, recomprar a casa num prazo máximo não superior a três anos. Assim, acertando sua situação financeira, o vendedor poderá recomprar o bem (OAB/DF - 2003 II).

O comprador, no caso da retrovenda, terá a propriedade resolúvel, ou seja, pode ser resolvida em razão do direito potestativo de o vendedor realizar a recompra. Trata-se de direito potestativo, pois o comprador que se recusar a efetuar a venda voluntariamente poderá ser obrigado a fazê-lo, bastando para tanto que o vendedor deposite judicialmente as quantias supra-indicadas (CC, art. 506). Se houver entre as partes divergência de valores, caberá ao juiz a decisão sobre a quantia efetivamente devida e, somente quando integralmente pago o comprador, o vendedor terá a propriedade da coisa readquirida.

O prazo máximo que a lei admite como avançado para a retrovenda é de três anos e seu exercício está sujeito à decadência. Se as partes avançarem prazo superior, a eficácia da retrovenda só se opera no limite legal estabelecido, pois se trata de norma de ordem pública.

Por se tratar de um direito que recai sobre bem imóvel, a retrovenda estará devidamente registrada junto à matrícula do



imóvel vendido, razão pela qual poderá ser exercido diretamente pelo vendedor ou por terceiros que o sucedam na qualidade de herdeiro (sucessor *causa mortis* a título universal) ou de legatário (sucessor *mortis causa* a título singular – CC, art. 507), desde que nos prazos estabelecidos no contrato. Se o imóvel for vendido, o direito de recompra poderá ser exercido contra o adquirente, já que o registro lhe dá eficácia real.

Como o Código Civil expressamente determina que a cessão dos direitos do vendedor de efetuar o resgate só pode ocorrer por *causa mortis*, conclui-se que a lei veda a cessão *inter vivos*.

#### b) Venda a contento e venda sujeita a prova

A lei trata, na mesma seção, de duas espécies de cláusulas especiais: a venda a contento e a venda sujeita a prova.

Venda a contento é aquela em que o comprador terá o direito de, não lhe agradando o objeto adquirido, considerar desfeita a venda realizada. É um direito potestativo do comprador, que não precisa justificar ao vendedor os motivos pelos quais ele não quer continuar com a coisa comprada. É uma questão de gostar ou não do objeto. Trata-se de condição meramente potestativa que é admitida como válida para o direito pátrio.

Trata-se de venda sob condição suspensiva, pois, antes de o comprador manifestar seu agrado, mesmo que a coisa lhe tenha sido entregue, a venda não se reputará perfeita (CC, art. 509). Por se tratar de direito personalíssimo, em havendo morte do comprador, o negócio sob condição suspensiva reputa-se não realizado, já que os herdeiros não poderão declarar seu agrado quanto ao objeto comprado.

O art. 49 do Código de Defesa do Consumidor traz uma hipótese de venda a contento que independe da vontade das partes. Nas vendas realizadas fora do estabelecimento comercial, quer sejam por telefone, quer sejam por Internet, o consumidor poderá exercer seus direitos em sete dias, devolvendo a coisa, sem necessidade de maiores explicações.

Na venda sujeita a prova, o vendedor garante ao comprador que o objeto vendido possua determinadas características. Ausentes as qualidades prometidas, poderá o comprador desfazer o

negócio. Neste caso, não se trata de gostar ou não da coisa (condição potestativa), mas da existência ou não das qualidades produzidas. Caberá ao comprador o ônus de provar que a coisa não tem as características prometidas e justificar os motivos para a sua devolução (CC, art. 510). Também, por força de lei, a venda sujeita a prova presume-se sob condição suspensiva.

E por que determina a lei que em ambas as modalidades a venda é feita sob condição suspensiva? Para que se evitem maiores transtornos, tais como a alienação do bem para terceiros, o comprador assume a condição de mero comodatário, até que manifeste sua aceitação, ficando apenas com a posse direta do bem (CC, art. 511). Com a aceitação, perfaz-se a condição suspensiva e o comprador adquire a propriedade, recebendo, então, a posse indireta.

Se as partes não avençaram prazo para que o comprador declare que gostou da coisa (venda a contento), ou que a coisa tem as qualidades prometidas (venda sujeita a prova), o vendedor deverá intimá-lo para que se manifeste em prazo a ser por ele concedido. A lei não estipula um prazo mínimo, então cabe ao vendedor estipulá-lo. O silêncio do comprador significará que o negócio não se aperfeiçoou.

Contrariamente, o Código de 1916 determinava que o silêncio significaria que a venda era perfeita (CC/16, art. 1.147).

#### c) Preferência ou preempção

É a cláusula pela qual o comprador de determinado bem móvel ou imóvel se obriga a oferecê-lo ao vendedor em direito futura venda ou dação em pagamento, tendo o vendedor o direito de recompra, se nas mesmas condições oferecidas por terceiros (CC, art. 513).

Difere da retrovenda, já que não pode ser exercida potestativamente pelo vendedor.

Para não perpetuar a situação indefinidamente, a lei prevê os prazos máximos de previsão do direito de preferência: 180 dias para bens móveis e dois anos para bens imóveis. Assim, se o comprador resolver vender a coisa decorridos tais prazos,



não terá que respeitar o direito de preferência (CC, art. 513, parágrafo único).

Depois de concedida a preferência, o prazo para o vendedor exercê-la é relativamente exíguo: será de três dias para as coisas móveis e de 60 dias para os bens imóveis (CC, art. 516). Entretanto, pode o contrato aumentar ou diminuir tais prazos. Os prazos têm início na data em que o vendedor receber a notificação do comprador para exercê-lo, pois se trata de declaração receptícia de vontade.

A preferência deverá ser exercida nas exatas condições postas pelo terceiro, não só com relação ao preço, como também em relação à forma de pagamento da coisa (CC, art. 515). O vendedor que, ao receber a notificação da preferência, realiza uma contraproposta automaticamente, abre mão deste direito, liberando o comprador para vender a coisa ao terceiro.

Se o vendedor tem ciência de que o comprador pretende realizar a venda do bem, este pode intimar o comprador para que lhe garanta a preferência (CC, art. 514). Tal intimação, entretanto, não impedirá que o comprador realize a venda a terceiros, mas se for realizada também para o terceiro que pretende comprar a coisa, tanto o comprador quanto o terceiro responderão solidariamente por perdas e danos causados (CC, art. 518). Ao vendedor preterido cabe o ônus de provar os prejuízos em questão.

Assim, se o vendedor for preterido em seu direito de preferência, poderá apenas demandar perdas e danos, mas não terá um direito real sobre a coisa que lhe garanta o direito de depositar o preço e adjudicar a coisa para si.

O direito de preferência é considerado personalíssimo, não podendo ser transmitido por ato *inter vivos* e se extinguindo com a morte do vendedor (CC, art. 520). Seus herdeiros não recebem o direito de preferência previsto no contrato.

A preferência pode produzir efeitos ainda que o bem seja expropriado pelo Poder Público em razão de utilidade ou necessidade pública. Se a coisa não tiver o destino para que se desappropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado o direito de preferência pelo preço atual da coisa (CC, art. 519). É a chamada **retrocessão**.







prador. Então, se não for pago o preço, pode o vendedor, na qualidade de proprietário, exercer seu direito de seqüela, retirando o bem das mãos de terceiros.

Em razão dos efeitos que a reserva de domínio pode gerar para terceiros de boa-fé, é imprescindível que a coisa vendida com esta cláusula seja perfeitamente identificável. Se a coisa for insuscetível de caracterização perfeita, ou seja, não puder ser claramente diferenciada de seus semelhantes ou congêneres, a lei protege os terceiros de boa-fé que a adquiriram, em caso de dívidas (CC, art. 523). Isso porque, se a coisa não for claramente identificável, o terceiro não terá condições de saber se sobre a coisa por ele adquirida recai a cláusula da reserva de domínio.

Se o comprador não efetuar o pagamento das prestações devidas, para que este seja constituído em mora deverá o vendedor efetuar o protesto do título (judicial ou extrajudicial) ou interpelação judicial (CC, art. 525). Trata-se de exceção à regra geral da mora pela qual *dies interpellat pro homine*, ou seja, a mora é automática e independe de notificação.

Duas são as hipóteses que se abrem ao vendedor no caso de mora do comprador: a possibilidade de cobrança das prestações vencidas e vincendas da dívida (que vence antecipadamente), além de eventuais perdas e danos causados pelo comprador, ou recuperar a posse da coisa, na qualidade de legítimo proprietário, por meio da ação de busca e apreensão (CC, art. 526).

Na hipótese de o vendedor optar pela recuperação da posse da coisa, terá o dever de devolver ao comprador as parcelas pagas pela coisa. Contudo, a lei lhe faculta o direito de reter o valor das prestações pagas até o montante suficiente para cobrir a depreciação da coisa, as despesas realizadas e as perdas e os danos sofridos (CC, art. 527).

Depois de descontados tais valores, o excedente deverá ser devolvido ao comprador. Se, após os cálculos, se verificar que os valores pagos pelo comprador não cobrem os prejuízos sofridos pelo vendedor, o último poderá realizar a cobrança judicial destes valores.

Por fim, cabe esclarecer que, se o vendedor receber o pagamento a vista em razão de um financiamento realizado pelo com-

...o de vendedor, na reserva de sequência, reservável que a coisa vendida, se antes, ou seja, não puder ser adquirida, em caso de condições de saber se reserva de domínio das prestações em mora deverá o vendedor (se de exceção à regra) o homem, ou seja, a honra.

em ao vendedor no caso de cobrança das prestações vencidas pelo comprador, a título de legítimo proprietário (CC, art. 526).  
 pela recuperação da prestação comprada pelo comprador a título de direito de retenção suficiente para cobrir as perdas e as despesas realizadas pelo comprador.  
 O excedente deverá ser restituído, se verificadas as condições, em os prejuízos judiciais e a cobrança judicial pelo credidor e receber o valor realizado pelo comprador.

prador junto a um banco ou instituição financeira equivalente, os direitos do vendedor decorrentes da reserva de domínio são transferidos para a instituição credora (CC, art. 528). O artigo que se comenta contém um problema de redação, já que a expressão *a beneficio de qualquer outro* poderia gerar controvérsias jurídicas. O objetivo da lei é transferir à instituição financeira todos os direitos do vendedor, excluindo-se direitos de terceiros sobre o bem. Melhor seria, para alcançar o real escopo da lei, que ficasse bem expressa: *a beneficio de seu crédito, excluída a concorrência de qualquer outro*. Nesse sentido, o enunciado da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

“Enunciado: Na interpretação do artigo 528, devem ser levadas em conta, após a expressão ‘a beneficio de’, as palavras ‘seu crédito, excluída a concorrência de’, que foi omitida por manifesto erro material.”

e) Venda sobre documentos

Nesta modalidade de compra e venda, o vendedor não entrega ao comprador a coisa vendida, mas apenas um título que a representa (CC, art. 529). Assim, ao invés de o vendedor entregar ao comprador 100 sacas de algodão que estão na fazenda do primeiro, entrega apenas um documento que, ao ser apresentado, significará uma ordem de entrega da mercadoria. De maneira didática, podemos dizer que o cheque a ser apresentado no banco sacado representa o dinheiro que será pago ao portador.

O pagamento pelo comprador se dá no momento e no lugar da entrega do documento e não da coisa propriamente dita (CC, art. 530). A compra e venda terá como prestação para o vendedor a entrega do documento. Portanto, se o documento apresentado contiver algum problema, pode o comprador se negar a realizar a contraprestação, ou seja, o pagamento do preço.

Contrariamente, um suposto defeito de qualidade ou do estado da coisa vendida não autoriza a retenção do pagamento (CC, art. 529, parágrafo único). Nessa hipótese, caberá ao comprador pagar o preço e depois, provada a existência do defeito, pleitear sua indenização. Porém, se o defeito da coisa for devidamente



comprovado antes do pagamento, pode o comprador recusar-se a fazê-lo.

Podem as partes avençar que o pagamento da coisa será realizado por um banco. Neste caso, o banco pagará após a verificação e a entrega dos documentos apresentados, não cabendo a ele a obrigação de verificar a coisa vendida. Ainda, prevê a lei que o banco, na qualidade de *solvens* da venda, não tem responsabilidade pela coisa comprada (CC, art. 532). Pago o vendedor, caberá ao banco receber o preço do comprador.

Na hipótese de o contrato prever pagamento por banco, o vendedor não poderá cobrar diretamente os valores do comprador. Tal direito só lhe será concedido se o banco se recusar a efetuar o pagamento (CC, art. 532, parágrafo único).

## Doação – Arts. 538 a 564

### 16.1 Conceito

É o contrato pelo qual uma pessoa, doador, por liberalidade, transfere bens ou vantagens a outra, donatário (CC, art. 538).

### 16.2 Natureza jurídica

É um contrato unilateral, gratuito, típico e solene.

A doação, em regra, é contrato solene, pois a lei exige forma para que se aperfeiçoe. Assim, far-se-á por escritura pública ou particular (CC, art. 541). Sem a forma prescrita em lei, nula será a doação. Entretanto, se a doação tiver por objeto bens móveis e de pequeno valor, ocorrendo imediatamente a sua tradição, a doação poderá ser verbal (CC, art. 541, parágrafo único). Imaginemos a doação de uma bala ou de um biscoito. Evidentemente, a doação verbal produz efeitos e não será necessária a existência de um instrumento para a sua validade, bastando a imediata entrega da guloseima após a aceitação.

Na doação, estará presente o *animus donandi*, ou seja, a intenção de doar, exatamente o elemento que a diferencia dos demais contratos gratuitos, tais como o comodato e o depósito.



### 16.3 Espécies de doação

O Código Civil trata de diferentes espécies de doação e suas consequências. No presente tópico, cuidaremos de algumas delas, sendo que as demais serão abordadas quando da análise de aceitação presumida da doação pelo donatário.

#### a) Doação pura e simples

É aquela que não está sujeita a uma condição ou encargo, que são os elementos acidentais que alteram os efeitos normais do negócio jurídico. O doador doa uma casa ao donatário sem nada exigir.

#### b) Doação contemplativa

É aquela feita em contemplação do merecimento do donatário e não se trata de contraprestação, mas de liberalidade (CC, art. 540). Ocorre quando determinada pessoa doa e declara o motivo de sua doação. Exemplificamos. Se o doador declara que doa um bem à Fundação Ayrton Senna em razão de seus excelentes trabalhos com as crianças carentes, a doação é contemplativa, mas não perde o caráter de doação. Da mesma forma, a doação ao ganhador do Prêmio Nobel da Paz, em razão de sua colaboração na solução do conflito entre árabes e judeus. Trata-se de doação considerada onerosa.

#### c) Doação remuneratória

É a doação feita para agradecer a um serviço prestado por um pessoa que não se torna credora em razão deste, bem como em agradecimento por determinada atitude do donatário. Não se trata de pagamento por um serviço prestado, mas de simples gratidão já que o donatário nada poderia exigir do doador. É o caso de um pessoa que indica cliente a um advogado, e este lhe retribui com determinada doação da mesma forma, um primo que paga almoço ao outro e o agraciado lhe retribui, enviando flores. Também se trata de doação onerosa.

A doação não perde o caráter de liberalidade, mesmo se o valor do bem doado seja superior ao valor que se retribui (CC art. 540). Então, ainda que as flores enviadas sejam muito mais

caras que o almoço pago, a doação remuneratória não perde o caráter de liberalidade.

#### d) Doação com encargo

##### d.1) Aspectos gerais

É aquela que vem acompanhada de um ônus ou gravame. É a mais comum espécie de doação onerosa. O gravame é determinado em favor do próprio doador, de um terceiro ou no interesse geral (CC, art. 553). Trata-se de limitação trazida a uma liberalidade (RODRIGUES, 2002, v. 1, p. 259). Assim, aceita a doação, o encargo deve ser necessariamente cumprido. Não se trata de doação condicional (se o donatário erigir uma estátua em favor do doador, ganha a casa), pois a doação com encargo ou onerosa é perfeita e acabada desde a aceitação.

São exemplos de doação com encargo: a doação de uma casa com o encargo de o donatário erigir uma estátua em favor do doador, ou o donatário cuidar da tia idosa do doador que reside na cidade de Itapuí ou, por fim, com o encargo de o donatário criar uma reserva ecológica para a preservação da fauna e flora brasileiras.

Terão legitimidade para exigir o cumprimento do encargo o próprio doador, o terceiro por ele beneficiado, ou mesmo o Ministério Público, se o encargo for em benefício de interesse geral, sendo que neste último caso terá o poder de exigir somente após a morte do doador se este não o fez (CC, art. 553, parágrafo único). Entretanto, para a demanda de revogação da doação em razão da inexecução do encargo, somente terá legitimidade o próprio doador, pois se trata de faculdade personalíssima (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 278, BEVILÁQUA, 1958, v. 4, p. 280 e PEREIRA, 2004, v. 3, p. 265).

Ainda, caso a doação não estipule prazo certo para o cumprimento do encargo, pode o beneficiário conceder um prazo razoável para que cumpra a obrigação assumida, devendo para tanto constituir-lo em mora, por meio de uma notificação ou intimação judicial (CC, art. 562, segunda parte). A noção de prazo razoável dependerá do tipo de encargo e do tempo suficiente para



a sua consecução, levando-se em conta o local de sua execução. Um encargo a ser cumprido em país distante, certamente, precisará de mais tempo para seu adimplemento.

#### d.2) A revogação da doação e seu prazo

Em razão do encargo, a doação passa a ter um caráter oneroso e, então, aplicam-se as regras referentes aos vícios ocultos (CC, art. 441, parágrafo único), sendo que a doação pode ser revogada por inexecução do encargo (CC, art. 555).

Se o encargo for descumprido por força maior, a doação não poderá ser revogada, pois a lei exige mora do devedor, que inexistente sem a culpa deste (CC, art. 396).

Em termos técnicos, estamos diante de resolução da doação em virtude da culpa do donatário que deixou de executar o encargo, estando, portanto, em mora (CC, art. 562). Resta claro que a inexecução do encargo é causa de resolução da doação por inadimplemento. Ainda que não se veja o encargo com a natureza de contraprestação, nem se diga que a doação assume um caráter sinalagmático, certamente se verifica a sua onerosidade, alterando o caráter classicamente unilateral da doação.

Agora resta saber se o prazo para a “revogação” da doação por inexecução do encargo é aquele decadencial de um ano previsto no art. 559 para a revogação por ingratidão. A questão também é muito controvertida.

O direito de revogar a doação por ingratidão e o direito de resolver por inexecução do encargo são ambos direitos potestativos.

Conceitualmente, a revogação por ingratidão não se confunde com a hipótese de inexecução do encargo. Isso porque, em ocorrendo ingratidão, estamos diante de real situação de revogação, que é, segundo Serpa Lopes, a única hipótese que se reveste de sentido técnico (v. 3, 1996, p. 427).

O Ministro Eduardo Ribeiro, do Superior Tribunal de Justiça, fez aprofundado estudo sobre o tema, já que a matéria era controversa sob a égide do Código de 1916. Entendeu o ministro que a regra de um ano se aplica apenas às causas de ingratidão e não

ao caso de descumprimento do encargo, porque emprego na imputação o prazo deverá ser mais curto, pois apenas suscita justa indignação em quem praticou a liberalidade, tratando-se de matéria que só interessa ao doador, na hipótese de inexecução do encargo há, em regra, um interesse de terceiros (inclusive um interesse geral), não havendo motivos para que o prazo para exigir o cumprimento fosse tão exíguo.

Por fim, conclui o ministro que o prazo para a resolução da doação em decorrência do não-cumprimento do encargo é de 20 anos (CC/16, art. 177, *caput*). Foi decisão do Resp. 27.019/SP, 3ª Turma, DJ 14-6-1993, disponível em <[www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br)>.

O próprio art. 559, ao fixar o prazo da revogação da doação por ingratidão, deixa claro que a norma não atinge as hipóteses por inexecução do modo. Isto porque o termo inicial da decadência não é a ocorrência do fato, mas quando "chegue ao conhecimento do doador o fato que a autorizar, e de ter sido o donatário o seu autor".

Em conclusão, a hipótese de "revogação da doação por inexecução do encargo não estará sujeita ao prazo decadencial de um ano, mas ao prazo de resolução dos contratos por inadimplemento do contratante, ou seja, o prazo de dez anos contado da inexecução (CC, art. 205) (LOBO, 2003, p. 356).

Resolvida a doação em razão da inexecução, o bem retorna ao patrimônio do doador.

#### e) Doação em forma de subvenção periódica

É aquela doação que se destina à manutenção de certa pessoa e, por isso, periodicamente, o doador doa certa quantia ao donatário, nos termos avençados pelo contrato. A doação, nesta modalidade, extingue-se com a morte do doador, salvo se o contrato prevê que a obrigação se transferirá a seus herdeiros (CC, art. 545). A ideia de transmissão ocorrerá nas forças da herança, ou seja, não vinculará os bens dos herdeiros, mas apenas o patrimônio do doador, e os frutos por este produzidos. Assim, se o contrato contiver previsão expressa, mesmo morrendo o doador, seus herdeiros continuarão a pagar, com os bens do espólio, os valores contratados.



De qualquer forma, a obrigação não pode ultrapassar a vida do donatário, senão poderia assumir um caráter de perpetuidade.

A subvenção pode se dar em favor de pessoa física ou jurídica, sendo que a periodicidade dependerá dos termos do contrato, podendo ser mensal, semestral ou mesmo anual.

#### f) Doação com cláusula de reversão

É uma modalidade de doação com previsão expressa pela qual o bem doado retorna ao patrimônio do doador, na hipótese de pré-morte do donatário (CC, art. 547). Normalmente, com a doação, os bens passam a integrar o patrimônio do donatário e, no caso de morte deste, são transferidos a seus herdeiros. Com a cláusula de reversão, em caso de a morte do donatário ocorrer antes da do doador, o bem retorna ao patrimônio do último. Trata-se de propriedade resolúvel, sujeita a uma condição: a pré-morte do donatário ao doador (OAB/SP – 120<sup>o</sup>).

Em caso de comoriência das partes, a cláusula de reversão não produzirá efeitos, pois a lei brasileira adota a teoria pela qual não há relação sucessória entre aqueles que morreram simultaneamente.

As partes não podem pactuar que, em caso de pré-morte do donatário ao doador, o bem reverterá em favor de terceiro (CC, art. 547, parágrafo único). Se isso fosse possível, admitir-se-ia a existência de um pacto sucessório (*pacta corvina*), que é expressamente proibido por lei (CC, art. 426). Assim, nula será a cláusula que dispuser que, em caso de pré-morte do donatário, o bem reverterá ao filho do doador ou a determinada instituição de caridade.

#### g) Doação universal

É nula a doação de todos os bens do doador, sem reserva de parte ou renda suficiente para a subsistência do doador (CC, art. 548). Trata-se de nulidade absoluta que visa impedir que, num momento de afôbamento, em razão de um forte senso de caridade, o doador realize doações sem pensar em sua subsistência. A preocupação legal é com a pessoa do doador que, sem bens, poderá vir a onerar o Poder Público com seu sustento. Se houver a reserva de usufruto ao doador, a doação é válida.

#### h) Doação de ascendente para descendente

A doação de ascendente para descendente é válida, sendo dispensada a anuência dos demais descendentes, desde que feita no limite da parte disponível. Assim, tratamos no presente item apenas da doação de ascendentes para descendentes no limite de apenas da doação disponível, sem que ocorra a doação inoficiosa (aquela sua porção disponível, sem que ocorra a doação inoficiosa (aquela que invade a legítima), que será nula.

Exemplifiquemos. O doador dispõe de apenas uma casa e é vivo (apenas para afastar o problema de eventual meação decorrente do regime de bens), sendo, portanto, dono de 100% do imóvel em questão e tem dois filhos. Assim, 50% da casa compõem a parte oficiosa (que pode ser doada ou testada) e os outros 50% compõem a parte inoficiosa (que não pode ser doada ou testada).

Se o pai doar sua fração ideal de 50% referente à parte oficiosa (disponível) para apenas um dos filhos, a doação será válida, já que não invadiu a parte inoficiosa (correspondente à legítima), e significará adiantamento de legítima (CC, art. 544). Assim, quando do falecimento do pai doador, o filho donatário deverá colacionar o bem para igualar a sua legítima com a de seu irmão. Note-se bem que, neste caso, há um adiantamento de legítima, uma antecipação; assim, o ajuste entre os filhos deverá ocorrer no momento da morte do pai.

A colação ocorrerá se o contrato de doação contiver cláusula informando que se trata de antecipação de legítima, ou em caso de silêncio.

Entretanto, se o doador, no próprio título (CC, art. 2.005), dispensa a colação, seu propósito deliberado não foi antecipar a legítima, mas designar os quinhões hereditários em favor de um filho. Como a doação foi feita da parte disponível, na hora do falecimento, o filho donatário ficará com 50% da casa, havida em doação, e a outra fração de 50% (que compõe a legítima) será dividida entre eles.

Em resumo, se a doação não invadir a parte inoficiosa (legítima), esta será válida e significará adiantamento de legítima se o contrato assim dispuser, ou mesmo em caso de silêncio. Só será



considerada a doação como efetuada da parte disponível *sem* a necessidade de colação se o instrumento de doação *assim* dispuser. Tal doação independe da anuência dos demais descendentes.

#### i) Doação entre cônjuges

É expressamente permitida pelo Código de 2002, desde que possível em razão do regime de bens do casamento. Assim, os bens comuns não poderão ser doados, pois já pertencem a ambos os cônjuges. A regra só terá incidência com relação aos bens particulares de cada cônjuge, que devem ser verificados de acordo com o regime de bens adotado (LÔBO, 2003, p. 313).

A doutrina não é pacífica ao admitir a doação entre cônjuges em todos os regimes de bens. Na comunhão universal (CC, arts. 1.667 a 1.671), por exemplo, a doação não faria sentido em razão de sua estrutura (DINIZ, 2003, v. 3, p. 229); na separação obrigatória (CC, art. 1.641), a doação feriria norma de ordem pública (VENOSA, 2003, v. 3, p. 125); e também na comunhão parcial em que não há bens particulares, a norma não teria sentido, pois todos os bens são comuns (DINIZ, 2003, v. 3, p. 229).

Aqui também partimos da premissa de que a doação efetuada entre cônjuges foi da porção disponível e, portanto, é válida. Se o contrato de doação nada informa ou expressamente determina se tratar de antecipação de legítima, os bens deverão ser colacionados. Já se o contrato de doação informar que os bens são da parte disponível, não haverá necessidade de colação.

Uma observação relevante que deve ser feita diz respeito à situação de herdeiro do cônjuge donatário. Para que surja o dever de colacionar a doação efetuada, deve o cônjuge sobreviver a ser herdeiro necessário do cônjuge doador quando do falecimento do último. Devemos seguir as regras de direito sucessório para a verificação das situações em que o cônjuge será herdeiro do cônjuge falecido, de acordo com os arts. 1.829 e 1.830 do Código de 2002. Fazemos, então, uma pequena nota a respeito do direito sucessório do cônjuge.

Para que o cônjuge seja considerado herdeiro do falecido, a lei trará alguns requisitos indispensáveis. Assim, são requisitos

União da Parte dispensada de apresentação de inventário de doação, em virtude da ausência de bens doados.

necessários para que o cônjuge assuma seu papel na ordem de vocação hereditária (CC, art. 1.830):

- i) o cônjuge não pode estar separado judicialmente, nem divorciado. A separação põe termo à sociedade conjugal e o divórcio, ao vínculo. Em ambos os casos, o cônjuge não mais sucederá;
- ii) o cônjuge não pode estar separado, de fato, há mais de dois anos. A separação de fato por mais de dois anos possibilita o divórcio e, então, como regra, o cônjuge sobrevivente não será herdeiro. A lei prevê, entretanto, uma exceção. Se estiver separado de fato há mais de dois anos, poderá o cônjuge ser herdeiro, se provar que a convivência se tornou impossível sem sua culpa.

Presentes os requisitos supradescritos, necessário se faz afirmar que o cônjuge poderá receber a totalidade da herança se o falecido não deixou descendentes, nem ascendentes, ocupando sozinho a terceira posição na ordem de vocação hereditária (CC, art. 1.829, III). Tal situação não nos interessa no momento, pois estamos estudando os casos em que o cônjuge deverá colacionar os bens recebidos em doação realizada pelo cônjuge falecido.

A colação só ocorrerá quando o cônjuge concorrer com descendentes ou com ascendentes do cônjuge doador falecido (CC, art. 1.829, I e II).

Primeiro, analisamos a concorrência entre o cônjuge e os descendentes do falecido. A premissa que se adota para a interpretação do art. 1.829, I, do Código Civil é a intenção do legislador em não deixar o cônjuge sobrevivente em desamparo ao concorrer com os descendentes. Parte-se do princípio pelo qual, em havendo meação (decorrente do regime de bens), afastada esta, a sucessão por concorrência com os descendentes.

E por que se adota a premissa em questão? Porque o legislador de 2002 retira do Código os dispositivos referentes ao usufruto viual para alçar o cônjuge à qualidade de herdeiro concorrente, tirando-lhe o direito de usufruto (direito real limitado) e lhe garantindo o direito de propriedade (mais amplo).

ado herdeiro do...  
veis. Assim, são...

legítima, os bens de...  
ação informar que os be...  
ressidade de colação.

deve ser feita diz res...  
natário. Para que supri...  
, deve o cônjuge sobre...  
ge doador quando do b...  
regras de direito succe...  
que o cônjuge será her...  
Os arts. 1.829 e 1.83...  
na pequena nota a res...



A pergunta que se faz é a seguinte: em que regimes de bens o cônjuge concorrerá com os descendentes e em que regimes não concorrerá? A resposta é imprescindível para se verificar em que situações deverá o cônjuge colacionar os bens doados, já que só colacionará se for herdeiro concorrente.

**O cônjuge não concorrerá com os descendentes** (ou seja, não dividirá a herança deixada que irá integralmente para os descendentes – CC, art. 1.829, I):

- i) **na comunhão universal** de bens, pois o supérstite já terá direito à meação, e, então, o legislador entende que não haverá o direito à concorrência, já que o sobrevivente terá bens próprios suficientes a garantir seu sustento;
- ii) **na separação obrigatória** do art. 1.641 (há um erro na remissão do legislador), pois, nesta hipótese, se a lei impediu a meação em vida, não admitiria a meação entre descendentes e cônjuge *mortis causa* (GAVIÃO DE ALMEIDA, 2003, p. 226).

Um segundo argumento a justificar a disposição seria a manutenção do disposto na Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal: “No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento.” A concorrência seria descabida, então, pois os cônjuges casados pelo regime de separação legal teriam direito de partilhar os aquestos adquiridos na constância do casamento. Com esta partilha, o cônjuge sobrevivente disporia de bens para sobreviver (OLIVEIRA LEITE, 2004).

- iii) **na comunhão parcial de bens, em que o falecido não deixa bens particulares.**

Se no regime da comunhão parcial de bens o autor da herança não deixou bens particulares, os bens deixados compõem a meação do sobrevivente. Assim, comunhão parcial sem bens particulares se aproxima da comunhão universal. Em havendo meação, não há que se falar em sucessão, pois o cônjuge sobrevivente não estará desamparado.

que regime de bens e em que regime de bens os bens doados já são.

O cônjuge concorrerá com os descendentes (ou seja, dividirá a herança com os descendentes do *de cuius*):

- i) na participação final nos aquestos, pois neste regime não haverá comunhão jamais, e o cônjuge sobrevivente poderá ver-se sem qualquer patrimônio ao fim do casamento;
- ii) na separação convencional de bens, pois, com a revogação do art. 259 do Código de 1916, fica claro que não haverá comunicação de qualquer tipo de bem, mesmo em caso de silêncio do contrato. Fica definitivamente superada a questão e não haverá a comunicação de nenhum bem adquirido durante o casamento se os cônjuges optarem pelo regime da separação convencional de bens, e por consequência, ao fim do casamento, o cônjuge sobrevivente poderia ficar de samparado. Não havendo meação em razão do regime, haverá sucessão e concorrência com os descendentes;
- iii) na comunhão parcial em que o autor da herança deixou bens particulares: esta hipótese é uma das mais tormentosas para a doutrina. Se o autor da herança deixou bens particulares, concorrerá o cônjuge com os descendentes na totalidade da herança (inclusive com relação aos bens em que há meação) ou apenas quanto aos bens particulares?

Segundo o espírito do legislador, pelo qual, em havendo meação, não há sucessão, conclui-se que o cônjuge só concorreria quanto aos bens particulares e não quanto àqueles em que já teria o direito à meação (GAVIÃO DE ALMEIDA, 2003, p. 227 e HIRONAKA, 2003, p. 273). A posição, entretanto, não é pacífica e há argumentos favoráveis à idéia de que o cônjuge participaria da sucessão no tocante à totalidade da herança (DINIZ, 2005, v. 6, p. 123).

Findo o estudo da concorrência com os descendentes, passamos à análise da concorrência com os ascendentes do cônjuge doador falecido. No caso em tela, a norma é muito simples e clara: independentemente do regime de bens, o cônjuge dividirá a

s o autor da herança, os bens doados já são.

art. 1.641 (há uma hipótese de concorrência com os descendentes).

disposição seria reupremo Tribunal, ns, comunicam-se. A concorrência se pelo regime da se restos adquiridos.

o cônjuge sobrevivente, o cônjuge sobrevivente, o cônjuge sobrevivente.



herança com os ascendentes do falecido. Assim, não importa a existência de meação decorrente do regime, o cônjuge sempre dividirá os bens com os ascendentes do falecido (CC, art. 1.836), desde que esteja apto a suceder (CC, art. 1.830).

Em conclusão, o cônjuge deverá colacionar os bens doados pelo cônjuge falecido por ser considerado herdeiro se, quando do óbito, estiver casado com o falecido, ou se estiver separado de fato deste, há menos de dois anos, ou, por fim, se estiver há mais de dois anos, mas a separação se deu por culpa do *de cuius* (CC, art. 1.830):

- i) se o falecido deixou descendentes, e os cônjuges adotaram o regime da separação convencional de bens, da participação final nos aquestos ou da comunhão parcial, em que o morto deixou bens particulares (CC, art. 1.829, I);
- ii) se o falecido deixou ascendentes, independentemente do regime de bens adotado pelos cônjuges (CC, art. 1.836).

#### j) Doação inoficiosa

É nula a doação quanto à parte que exceder à de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento (CC, art. 549).

Deve-se deixar claro que a doação não poderá invadir a chamada parte inoficiosa, ou seja, aquela que não poderia ser deixada em testamento que corresponde a 50% dos bens do doador. A doação será válida na porção que não invadir a legítima. Na parte que invadir a legítima, a doação será considerada nula.

Para calcular a validade da doação e se esta é ou não inoficiosa, deve-se verificar o patrimônio do doador no momento da liberalidade (CC, art. 2.007). Exemplo: o doador dispõe de apenas uma casa e é viúvo (apenas para afastar o problema de eventual meação decorrente do regime de bens), sendo, portanto, dono de 100% do imóvel em questão e tem dois filhos. Assim, 50% da casa compõem a parte oficiosa (que pode ser doada ou testada) e os outros 50% compõem a parte inoficiosa (que não pode ser doada ou testada).

Se o pai doar sua fração ideal de 50% referente à parte oficiosa (disponível) para apenas um dos filhos, a doação será válida, já que não invadiu a parte inoficiosa (correspondente à legítima). Se a doação for de 75% da casa, a fração de 25% excedente é considerada inoficiosa e, portanto, nula.

O cálculo realmente deve ser feito no momento da liberalidade, e, assim, se o doador era homem rico e a doação foi de valor inferior à metade de seus bens, o negócio é lícito, e eficaz, mesmo que haja empobrecido depois e morrido na miséria (RODRIGUES, 2002, v. 7, p. 233).

#### l) Doação do cônjuge adúltero

É anulável a doação do cônjuge adúltero ao seu cúmplice, podendo ser anulada pelo cônjuge prejudicado ou por seus herdeiros necessários, no prazo de até dois anos, depois de dissolvida a sociedade conjugal (CC, art. 550).

Não se trata de relação entre companheiros decorrente da união estável (CC, art. 1.723), mas de relação entre concubinos, ou seja, entre o cônjuge casado e seu amante (CC, art. 1.727).

Não é necessária a condenação por crime de adultério. Basta que se verifique a infidelidade para que a doação seja considerada anulável.

O prazo de dois anos é de natureza decadencial, e a ação de anulação poderá ser proposta a partir do momento em que ocorre a doação, extinguindo-se em dois anos contados do fim da sociedade conjugal (morte dos cônjuges, separação judicial ou divórcio). Deve-se ressaltar que a legitimidade é do cônjuge prejudicado pela doação, só podendo os herdeiros intentar a ação em caso de falecimento deste.

#### m) Doação conjuntiva

É aquela realizada a mais de uma pessoa. Se a doação é realizada, mas o contrato não determina o quinhão de cada donatário, presume-se que esta ocorreu em partes iguais (CC, art. 551).

Como regra, em havendo o falecimento de um dos donatários, o seu quinhão será transmitido a seus herdeiros. Entretanto, excepcionalmente, se os donatários forem marido e mulher,



surgirá entre eles o direito de acrescer, ou seja, em caso de morte, o quinhão não irá aos herdeiros do cônjuge morto (afasta-se a ordem de vocação hereditária), mas será acrescido ao do cônjuge sobrevivente (CC, art. 551, parágrafo único). Trata-se de hipótese de sucessão anômala.

#### n) Doação à entidade futura

A doação poderá ter como donatário uma pessoa jurídica que ainda não existe, mas que será constituída. Não importa se a pessoa jurídica será de direito público ou privado, com ou sem fins lucrativos. Exatamente por isso a lei utiliza o vocábulo *entidade* (CC, art. 554).

A lei concede um prazo de dois anos para a sua constituição, contados da data da doação, sob pena de caducidade. Neste dispositivo, a lei se afasta da terminologia *decadência* e utiliza termo sinônimo: *caducidade*.

Trata-se de doação sob condição suspensiva. Se a pessoa jurídica vier a existir, a doação se aperfeiçoa e produz efeitos.

### 16.4 Aceitação do donatário

O caráter contratual da doação é evidente, não só porque vem elencada dentre os contratos em espécie, como também pelo fato de exigir-se a aceitação do donatário para que o contrato se aperfeiçoe.

O fato de a lei exigir a aceitação do donatário não significa que esta será necessariamente expressa. A aceitação pode ser presumida em determinadas situações.

Será presumida a aceitação se o doador fixar prazo para que o donatário aceite a doação sem encargo e este, no prazo concedido, não se manifestar (CC, art. 539). No caso em questão, em silêncio produz efeitos jurídicos de aceitação. Isso porque, em tratando de doação sem encargo, ou seja, em que inexistirá ônus ao donatário, fixado o prazo para aceitação, o silêncio significará aceitação presumida da coisa doada. Se não quiser a coisa, tal o oblatu rejeitá-la no prazo fixado pelo proponente, contado tal prazo da data em que tiver ciência da proposta de doação. Assim,

do, ou seja, em caso de morte do doador, a doação será considerada irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

Ou seja, a doação é irrevogável e o beneficiário terá o direito de usar a coisa.

para rejeitar a coisa, a declaração do oblato deve ser feita no prazo concedido pelo proponente, ainda que o conhecimento da negativa chegue posteriormente ao proponente.

Se, contrariamente, a doação for sujeita a encargo, o silêncio não significará aceitação e a doação não produzirá efeitos, mesmo que o oblato se cale.

No caso de nascituro, aquele já concebido (implantado no ventre materno, mas não nascido - CC, art. 2º), a aceitação deve ocorrer por meio de seu representante legal (CC, art. 542). O representante legal do nascituro, por excelência, é sua mãe, ou seja, aquela que está gestando. Entretanto, pode a mãe ter sido destituída do poder familiar, hipótese em que haverá o chamado curador ao ventre (CPC, art. 878, parágrafo único). Frise-se que o representante do nascituro pode aceitar a doação, ainda que esta esteja gravada com encargo.

A doação ao nascituro é direito condicional, já que depende de um evento futuro e incerto para produzir efeitos: o nascimento com vida. Se não nascer com vida, a doação não produzirá qualquer efeito.

A doação à pessoa absolutamente incapaz (CC, art. 3º) considera-se aceita desde que se trate de doação pura, ou seja, sem encargo (CC, art. 543). Há uma presunção de aceitação, pois esta doação beneficiará o incapaz. Entretanto, podem seus representantes recusar a coisa doada, hipótese em que a doação não produzirá qualquer efeito.

Por fim, a doação em contemplação a um casamento futuro com certa e determinada pessoa, quer realizada pelos nubentes entre si quer por um terceiro a um deles ou a ambos, bem como a filhos que eles terão, não pode ser impugnada por falta de aceitação (CC, art. 546). Trata-se de hipótese em que a doação é chamada de *propter nuptias*, ou seja, em razão das núpcias. Neste caso, existe um motivo para que a doação ocorra.

Não se trata do caso frequente que se verifica quando, após o envio de convites, os noivos recebem em suas residências os presentes de casamento, pois aí estamos diante de mera cortesia decorrente de uma obrigação social (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 266).

Alguns doutrinadores afirmam que a obrigação social decorrente de uma obrigação social (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 266).

Alguns doutrinadores afirmam que a obrigação social decorrente de uma obrigação social (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 266).

Alguns doutrinadores afirmam que a obrigação social decorrente de uma obrigação social (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 266).

Alguns doutrinadores afirmam que a obrigação social decorrente de uma obrigação social (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 266).

Alguns doutrinadores afirmam que a obrigação social decorrente de uma obrigação social (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 266).

Alguns doutrinadores afirmam que a obrigação social decorrente de uma obrigação social (GONÇALVES, 2004, v. 3, p. 266).



São doações em razão das núpcias que se seguirão, tal como o pai que doa à filha uma casa para que ela resida com seu filho e o marido. Exatamente por isto, a doação presume-se aceita, desde que não seja expressamente rejeitada, pois as núpcias significam automática aceitação. Entretanto, trata-se de doação sob condição suspensiva (*si nuptiae sequuntur*), pois, se o casamento não ocorrer, o negócio não produzirá efeitos.

### 16.5 Revogação da doação por ingratidão

É a retirada da voz por aquele que a deu, é o ato pelo qual se desfaz, se invalida ou se retira a eficácia de ato anteriormente praticado, pois quem fez desfaz (LÔBO, 2003, p. 355) (OAB/MG – ago./99).

O direito de revogar a doação por ingratidão não pode ser renunciado antecipadamente, ou seja, antes de surgir o motivo que ensejaria a revogação (CC, art. 556). Ocorrido o motivo, a renúncia é válida se for expressa (o doador declara que não pretende revogar a doação, ou que perdoa o donatário ingrato), bem como tácita (o doador deixa o prazo decadencial se esgotar).

#### a) Motivos para a revogação

A lista de motivos para a revogação da doação por ingratidão é taxativa e não admite interpretação extensiva. Trata-se de norma restritiva de direitos que, se ampliada, poderia gerar insegurança jurídica.

São motivos para a revogação a tentativa ou homicídio doloso consumado contra o doador praticado pelo donatário (CC, art. 557, I). Deve haver o elemento dolo (intenção) para que se caracterize a ingratidão. A prova deverá ser produzida pelo doador no Juízo Cível e independerá de prévia condenação penal.

Também, pode o doador revogar a doação se o donatário cometeu contra ele ofensa física (CC, art. 557, II), ou o injuriou ou caluniou gravemente (ofensa moral – CC, art. 557, III). Não será necessária a existência de marcas ou cicatrizes a serem produzidas pela agressão física, pois a lei só exige a agressão em si. Já o crime de calúnia significa que o donatário imputou fato criminoso ao donatário. Injúria, por outro lado, significa que o

donatário maculou a honra do doador, dizendo inverdades a seu respeito, prejudicando-lhe a boa fama e sua imagem.

Por fim, o doador pode revogar a doação por ingratidão se o donatário, podendo, deixa de lhe fornecer os alimentos dos quais necessitava (CC, art. 557, IV). Não se trata aqui da noção de alimentos no sentido de dar comida ao doador faminto. São alimentos em sentido amplo (CC, art. 1.694) e incluem-se a moradia, o vestuário e a própria alimentação.

As regras de revogação se aplicam também às hipóteses em que o ofendido pelo doador (CC, art. 558). Assim, as condutas nocivas podem não se voltar contra o doador em si, mas contra parente ou cônjuge, hipótese em que a revogação também está autorizada.

#### b) Prazo e legitimidade para a revogação da doação

O prazo para a revogação é de um ano (natureza decadencial) e terá início da data em que chegue ao conhecimento do doador o fato que a autorizar (OAB/SP - 122<sup>o</sup>), bem como saiba o doador que o donatário é seu autor (CC, art. 559).

A lei exige a conjunção de dois requisitos para que o prazo se inicie. O doador deverá ter conhecimento do fato previsto em lei que autorize a revogação da doação (CC, art. 557) e que tenha ciência de que o autor do fato é o donatário. Assim, se ocorrer uma tentativa de homicídio sem que se saiba quem foi o mandante, o prazo de decadência só se iniciará quando o doador souber que foi o donatário responsável pelo crime tentado.

A revogação só poderá ocorrer por ação judicial e esta ação é personalíssima, podendo ser proposta apenas pelo doador. Da mesma forma, a ação deve ser proposta enquanto vivo for o donatário. Como a revogação tem um caráter punitivo e se trata de verdadeira pena, após a morte do donatário, seus herdeiros não poderão ser responsabilizados. Entretanto, se, proposta a ação, morrem o doador ou o donatário, os herdeiros do primeiro podem prosseguir com a demanda, continuando esta contra os herdeiros, no caso de falecimento do segundo (CC, art. 560). A regra segue a lógica de que, em vida, pretendia o doador ver revogada a doação em razão da ingratidão.

se segurado, a  
ão resguarda  
ão Presidência  
la, Pois se de  
trata-se de do  
Pois, se o cas  
Os.

ão

1, é o ato pelo  
le ato antepen  
13, p. 355) (OAB

atidão não pod  
s de surgir o m  
) Corrido o m  
declara que não  
atário ingratu) e  
ncial se espel

ação por ingrat  
va. Trata-se de  
deria gerar ing

u homicídio do  
onatório (CC, a  
io) para que se  
luzida pelo do  
ração penal  
ão se o doador  
, II), ou o injur  
rt. 557, III), e  
tizes a serent  
a agravação  
rio ingratidão  
significa



Como exceção ao princípio, admite-se que, se o doador falder em razão de homicídio doloso praticado pelo donatário, não derão os herdeiros propor a ação de revogação (CC, art. 561). No caso em questão, presume a lei que, se o doador falecer brevemente, teria ele próprio demandado o donatário, por doação revogada e, por isto, transfere aos herdeiros a possibilidade de propositura da demanda. Entretanto, se, antes de sua morte, em decorrência do homicídio doloso praticado pelo doador, o doador perdá-lo, os herdeiros não mais poderão propor a demanda.

O dispositivo contém regra análoga às hipóteses de propord do herdeiro da sucessão em razão dos atos de indignidade. vê o Código Civil a exclusão do herdeiro ou legatário indigno se houverem sido autores, co-autores ou partícipes de homicídio doloso contra a pessoa de cuja sucessão se tratar (CC, art. 1.814). A exclusão, assim como a revogação da doação, necessita de uma ação judicial (CC, art. 1.815) a ser promovida pelos herdeiros do autor da herança. Entretanto, ressalva-se o direito do indigno à sucessão, se o ofendido houver perdoado por meio de ato autêntico ou por testamento (CC, art. 1.817).

O perdão do donatário ingrato não necessitará de forma específica, já que a lei não exige, mas certamente deve ocorrer de forma expressa, ainda que seja concedido verbalmente.

### c) Efeitos da revogação

A revogação da doação produz efeitos *ex nunc*, ou seja, retroagindo apenas à data da citação (não retroage à data da doação em si), já que o donatário não está obrigado a restituir os frutos percebidos antes da citação válida. Entretanto, depois de citado, o donatário passa a ser considerado possuidor de má-fé e deverá restituir os frutos percebidos, bem como restituir a coisa doada (CC, art. 563). Aplicam-se ao donatário devidamente citado todas as regras referentes aos frutos e às benfeitorias realizadas pelo possuidor de má-fé (CC, arts. 1.216 e 1.220).

Entretanto, cabe uma importante ponderação na hipótese de a coisa doada não mais ser de propriedade do donatário que já a alienou a terceiros. Nesta hipótese, devemos distinguir a boa ou

*má-fé do terceiro adquirente. Se o terceiro sabia ou deveria saber que existia a ação entre doador e donatário com o objetivo de revogar a doação, e mesmo assim adquirir a coisa, assume os seus riscos e poderá perdê-la se o doador for vitorioso na ação de revogação. Caso o terceiro de má-fé perca a coisa, estamos de revogação. Caso o terceiro de evicção (CC, art. 447), em que o diante de clara hipótese de evicção (CC, art. 447), em que o donatário será responsável se presentes os requisitos do instituto (por exemplo, se o terceiro adquiriu o bem do donatário a título oneroso, se o terceiro ciente dos riscos da evicção não o assumiu etc.).*

Já na hipótese de o terceiro adquirente estar de boa-fé (em sua modalidade subjetiva), pois desconhecia a ação de revogação, a alienação pelo donatário será considerada válida e o doador só terá direito a receber uma indenização pelo valor médio da coisa (mesma regra se aplica para o caso de a coisa ter sido destruída ou consumida), mas não poderá exigí-la do terceiro (CC, art. 563).

A impossibilidade de seqüela com relação a terceiros de boa-fé tem desdobramento nas regras referentes à propriedade resolúvel. Isso porque, no caso de revogação da doação, a propriedade de se resolveria por causa superveniente à aquisição do bem pelo terceiro de boa-fé. O terceiro compra a coisa e a propriedade se resolve após a aquisição. Neste caso, resta à pessoa beneficiada pela resolução (no caso, o doador vitorioso na ação de revogação) o direito de cobrança do valor da coisa perdida, mas não o direito à própria coisa que já se encontra em propriedade de um terceiro (CC, art. 1.360).

Por fim, frisamos que a lei determina, na hipótese de não-restituição da própria coisa doada, o pagamento pelo meio-termo de seu valor, ou seja, o seu valor de mercado na data em que se perdeu. Não se trata do valor ideal, mas real da coisa doada.

#### d) Doações que não poderão ser revogadas

A lei não faculta ao doador o direito de revogação de qualquer tipo de doação. Em regra, a doação pura e simples poderá ser revogada pelo doador, por se tratar de uma liberalidade. Em se tratando de doação remuneratória ou onerosa em que o encar-

... de revogado, pelo o de  
 a lei que, se o de  
 amandado, se o de  
 ansfere o doador, se  
 ida. Entretanto, se  
 cido aos herdeiros e  
 rdeiros não mais pod  
 analoga às hipóteses de  
 io dos atos de indig  
 erdeiro ou legatário  
 res ou partícipes de  
 Essas se tratar (CC, art.  
 )gação da doação, necess  
 15) a ser promovida pela  
 tanto, ressalva-se o d  
 houver perdido por  
 CC, art. 1.817),  
 não necessitará de  
 i certamente deve com  
 edido verbalmente.

...atos *ex nunc*, ou seja, de  
 troage à data da doaç  
 do a restituir os fructos  
 entanto, depois de cad  
 ssuidor de má-fé e de  
 mo restituir a coisa d  
 io devidamente citad  
 enfeitorias realizadas  
 1.220).  
 onderação na hipot  
 ide do donatário e a



go já foi cumprido, não poderá ocorrer a revogação (CC, art. 564, I e II). A explicação é muito simples. A doação remuneratória não é desinteressada, já que o donatário praticou determinado ato em benefício do doador. Também, na doação onerosa com encargo já executado, o donatário teve verdadeira contraprestação pela liberalidade, razão pela qual não pode ser simplesmente revogada por ato unilateral do doador.

Também, não pode ser revogada a doação que se fez em cumprimento de obrigação natural (CC, art. 564, III). A obrigação natural é aquela em que existe a dívida (*Schuld*), mas não há responsabilidade patrimonial do devedor (*Haftung*). São exemplos de obrigações naturais a dívida prescrita, a dívida de jogo ou o empréstimo feito a menor de idade. Determina o Código Civil, no capítulo referente ao pagamento indevido, que, se a obrigação natural for espontaneamente solvida pelo devedor (que não poderia ser compelido a fazer), não poderá este pleitear a repetição do indébito, pois de indébito não se trata (CC, art. 882). Ora, se o pagamento feito é válido e não admite repetição, a doação para saldar obrigação natural é considerada válida e não pode ser objeto de repetição, nem de revogação por ingratidão.

Por fim, não pode ser revogada por ingratidão a doação feita para determinado casamento (CC, arts. 546 e 564, IV), pois também aqui a doação terá um caráter não de pura e simples liberalidade, mas de assistência aos donatários. Haveria, em certa medida, onerosidade da doação, já que neste caso a lei impõe ao doador, inclusive, responsabilidade pela perda da coisa doada em razão de evicção (CC, art. 552).

## Mandato – Arts. 653 a 692

### 22.1 Conceito de mandato e de procuração

É o contrato pelo qual alguém, o mandatário, recebe poderes de outrem, o mandante, para, em seu nome, praticar atos ou interesses (CC, art. 653).

A grande maioria dos atos pode ser realizada por meio de mandatário, salvo nos casos em que a lei expressamente a proíbe (adoção nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente, Lei nº 8.069/90, art. 39, parágrafo único), ou quando o ato for personalíssimo (testamento).

O instituto do mandato não se confunde com o da representação. Isso porque a representação pode ser legal (os pais com relação aos filhos, os tutores com relação aos pupilos, o inventariante com relação ao espólio) ou convencional e, neste caso, haverá mandato.

O instrumento do mandato é a procuração. Todas as pessoas capazes estão aptas a dar procuração mediante instrumento particular e deverão necessariamente assinar o instrumento (CC, art. 654). Se outorgada por absolutamente incapaz, nulo é o mandato.

Deve conter a procuração a indicação do lugar em que foi firmada, as qualificações do outorgante e do outorgado (nome, número do RG e do CPF, estado civil, profissão), a data da outorga e os poderes conferidos e sua extensão (CC, art. 654, § 1º).





a compra e venda de imóveis cujo valor supere 30 vezes o salário mínimo vigente (CC, art. 108). Da mesma forma, a lei só admite a fiança como válida se tiver a forma escrita (CC, art. 819), e a procuração para afiançar também deverá ter a forma escrita a procuração para afiançar também deverá ter a forma escrita (OAB/DF - 2001).

O substabelecimento não necessitará seguir a forma adota da pelas partes para a procuração. Assim, ainda que se outorgue mandato por instrumento público, pode-se substabelecer por instrumento particular (CC, art. 655). Entretanto, se a forma pública integrar a substância do ato, ou seja, for imprescindível à validade do mandato, o substabelecimento também deverá ocorrer por instrumento público. Nesse sentido a III Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal, nos dias 1º a 3 de dezembro de 2004:

“Enunciado: O mandato outorgado por instrumento público previsto no art. 655 do CC somente admite substabelecimento por instrumento particular quando a forma pública for facultativa e não integrar a substância do ato.”

### 22.3 Das obrigações do mandatário

#### a) Praticar atos com diligência e indenizar prejuízos causados

A principal obrigação do mandatário é agir com sua diligência habitual na execução do mandato e, se não o fizer, indenizar o mandante dos prejuízos causados por sua culpa (CC, art. 667). Diligência habitual significa que o padrão de verificação da culpa não será aquele do homem médio, de acordo com o *standard* jurídico, mas da pessoa do mandatário e como este normalmente age.

Cabe, ainda, a análise da responsabilidade do mandatário pelos atos do substabelecido que se desdobra em três diferentes situações:

- não havendo autorização para substabelecimento, entende-se que o mandatário deveria exercer pessoalmente as obrigações e o mandato se caracteriza como personalíssimo. Assim, o mandatário responderá pe-



- los prejuízos decorrentes de culpa sua ou do substabelecido (CC, art. 667, *caput*), mas não pelos prejuízos decorrentes de caso fortuito ou de força maior, na mesma forma, se omissa a procuração, hipótese em que o mandatário só será responsabilizado se o substabelecido proceder culposamente (CC, art. 667, § 4º). Da se havia proibição expressa com relação ao substabelecimento de poderes, o mandatário responderá perante o mandante por todos os prejuízos sofridos, inclusive os decorrentes de caso fortuito ou de força maior (CC, art. 667, § 1º). Há um aumento de responsabilidade nos exatos termos do que ocorre com o substabelecimento em mora (CC, art. 399) e o mandatário indenizará do dever de indenizar se provar que o dano do mandante ocorreria ainda que o substabelecimento só se tivesse ocorrido;
- se havia autorização para substabelecer, só serão responsabilizados o mandatário e os danos causados pelo substabelecido se provada a culpa na escolha (*culpa in eligendo*) ou nas instruções fornecidas (CC, art. 667, § 2º).

Como o mandatário não adquire direitos para si, mas para o mandante, cabe a ele transferir ao último as vantagens provenientes do mandato e prestar contas da gerência (CC, art. 668). Se o mandatário compra um carro em nome do mandante e o primeiro recebe como prêmio uma passagem aérea, esta será do mandante que recebe as vantagens e arca com os ônus do negócio.

#### b) Prestação de contas

A prestação de contas é obrigação de todos aqueles que administram bens ou interesses alheios. O credor anticrético, por exemplo, administra bem alheio e utiliza seus frutos para o pagamento da dívida, mas, ao final, presta contas de sua administração.

Se o mandatário causar prejuízos ao mandante em razão do mandato, não poderá compensar tais valores com eventuais ganhos que ele tenha obtido para o mandante (CC, art. 669).

A disposição se revela desnecessária, já que, em razão da essência do mandato, os ganhos decorrentes do contrato já pertencem ao mandante, então, não haveria qualquer possibilidade de compensação.

Quando prestar contas, se o mandatário tiver utilizado o dinheiro do mandante em seu proveito (para pagar suas contas, por exemplo), não só terá o dever de restituir tal importância, como também o de pagar os juros desde o momento em que se utilizou dos valores (CC, art. 670). Além dos juros, certamente pagará a correção monetária segundo os índices oficiais (CC, art. 389).

Se o mandatário adquirir com o dinheiro do mandante determinado bem em seu próprio nome, mas que deveria adquirir para o mandante, terá obrigação legal de restituir (CC, art. 671). Se o bem for imóvel, entendemos que determinará o juiz a transferência, por sentença, da propriedade ao mandante.

#### c) Exercer o mandato nos limites dos poderes outorgados

Os poderes conferidos ao mandatário podem abranger todos ou apenas alguns determinados negócios do mandante (CC, art. 660). Se o mandante viaja ao exterior e deixa o mandatário cuidando de todos os seus negócios, os poderes são amplos. Se, entretanto, nomeia-se o mandatário para proceder à venda de um imóvel, os poderes são específicos.

O mandato outorgado sem poderes específicos só autoriza a prática de atos de administração (CC, art. 661). Se do instrumento do mandato nada constar, está o mandatário autorizado a receber alugueis da casa, mas não pode vendê-la ou doá-la. Os poderes para alienar (doação, venda, dação em pagamento ou permuta), bem como para hipotecar (dar em garantia) ou transigir (fazer acordo com relação à coisa), devem constar expressamente da procuração, pois são considerados poderes especiais (CC, art. 661, § 1º). Nestas hipóteses, deverá o mandato conter a identificação do objeto a ser alienado ou hipotecado. É esse o entendimento extraído na III Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal:

“Enunciado: Para os casos em que o parágrafo primeiro do artigo 661 exige poderes especiais, a procuração deve conter a identificação do objeto.”



Ainda que tenha o mandatário poder de transigir e celebrar acordos, não terá poderes para firmar compromisso arbitral (CC, art. 661). O compromisso é o contrato pelo qual as partes avençam que a decisão do litígio existente entre elas será resolvida no Juízo Arbitral, afastando-se a decisão do juiz togado (CC, arts. 851 a 853). É considerado um negócio jurídico processual pelo qual os interessados em resolver um litígio que verse sobre direitos disponíveis deferem a sua solução a terceiros, com caráter vinculativo, afastando a jurisdição estatal, organizando o modo através do qual deverá se processar o juízo arbitral (CARMONA, 1988, p. 130).

Se o mandatário praticar atos sem ter poderes para o fazer, tais atos não obrigam o mandante, resultando ineficazes, salvo se este os confirmar (CC, art. 662). Assim, se o mandatário tinha poderes para alienar 100 sacas de café e alienou 150, com relação às 50 excedentes o negócio não produz efeitos e o mandante terá direito de exigir a devolução das sacas. O mandante pode confirmar o negócio expressamente ou por um ato inequívoco, retroagindo a confirmação à data da celebração do negócio (CC, art. 662, parágrafo único). Assim, se aceita o dinheiro do pagamento das 150 sacas, por meio de ato inequívoco, concorda com a alienação.

Se a ratificação ou confirmação não ocorrer, o mandatário é considerado mero gestor de negócios (CC, art. 665). Assim, nesta hipótese, aplicam-se as regras dos arts. 861 a 875 do Código de 2002.

## 22.4 Das obrigações do mandante

### a) Satisfazer às obrigações assumidas pelo mandatário

Não se trata de obrigação do mandante, na realidade, a satisfação das obrigações assumidas pelo mandatário (CC, art. 675), pois, sendo válido o contrato firmado pelo mandatário, surge novo vínculo contratual com o terceiro.

Se o mandante descumprir o contrato, nenhuma consequência ou problema surge para o mandatário, já que cumpriu sua obrigação e dela está liberado. O inadimplemento trará consequências diretas ao mandante perante o terceiro, sendo inclusi-

responsável pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de sua culpa.

**b) Pagamentos ao mandatário**

Evidentemente, se o mandatário pratica o negócio jurídico em favor do mandante, o último deverá arcar com as despesas para a consecução de tal fim. Assim, não importa se o mandato é gratuito ou oneroso, pois o mandante deverá antecipar as despesas antes do início do contrato, quando o mandatário lhe exigir (CC, art. 675), bem como, posteriormente, reembolsá-lo das despesas efetuadas. Se não o fizesse, ocorreria verdadeiro enriquecimento sem causa do mandante.

Também, se o mandato for oneroso, o mandante deverá pagar a remuneração ajustada, ainda que o mandato não produza efeitos esperados (CC, art. 676). O mandatário assume obrigações de meio e não de resultado. Não promete conseguir efetivar o negócio para o qual recebeu procuração, mas realizar todos os esforços necessários para fazê-lo. Assim, o advogado não perde seu direito de receber de seu cliente os honorários advocatícios previstos no contrato, pelo fato de a demanda proposta ter sido julgada improcedente. Entretanto, se o mandatário agir com culpa, perde a remuneração (*exceptio non adimpleti contractus*) e responderá por perdas e danos.

Se o mandatário utilizou dinheiro próprio para fazer frente às despesas decorrentes do mandato, o valor a ser reembolsado pelo mandante será corrigido monetariamente e acrescido de juros, contados da data do desembolso (CC, art. 677).

Por fim, se o mandato causar prejuízos ao mandatário, sem culpa deste, o mandante deverá ressarcí-lo (CC, art. 678), pois, em se tratando de contrato benéfico ao mandante, não seria justo deixar que o mandatário arcasse com os prejuízos. Assim, se no cumprimento do mandato o carro do mandatário é abalroado, o mandante será responsável pela indenização necessária ao conserto do veículo.

Na hipótese de não-pagamento pelo mandante dos valores devidos, pode o mandatário reter a coisa de propriedade do mandante até que seja pago (CC, art. 681). A retenção da coisa, ou seja, a sua não-devolução é forma coercitiva de pressionar o man-



interesse do último (CC, art. 690). Assim, imaginemos que morre o mandatário responsável pela administração dos imóveis do mandante. Nesta hipótese, podem os herdeiros receber os aluguéis para que isto não prejudique o mandante e, também, tomar medidas para que se evite a deterioração dos bens. Sua atuação estará limitada às medidas conservatórias e à realização de atos urgentes, sem os quais o interesse do mandante possa ser prejudicado (CC, art. 691). Os herdeiros seguirão as regras do mandato estipulado entre o mandatário falecido e o mandante dentro dos limites em questão.