

## TÍTULO VI

### DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

#### CAPÍTULO I

#### DA COMPRA E VENDA

##### SEÇÃO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

Comentários de  
**MARCO AURÉLIO  
 BEZERRA DE MELO**

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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Compra e venda é o contrato bilateral e oneroso pelo qual o comprador se obriga a receber uma coisa e pagar determinado preço em dinheiro ao vendedor que, por via de consequência, deverá transferir àquela a propriedade da coisa adquirida. Sob o ponto de vista econômico, a compra e venda é uma troca de riquezas, entre a coisa que se dá e o dinheiro que se recebe. Sua natureza jurídica é de contrato translativo, no sentido de que o vendedor está obrigado a viabilizar que o comprador seja efetivamente o proprietário. O contrato de compra e venda gera obrigações recíprocas de dar coisa certa, contudo não opera automaticamente a transferência da propriedade dos bens, o que será realizado, em regra, pela tradição ou pelo Registro de Imóveis, conforme se trate de bens móveis ou imóveis, respectivamente. Os elementos essenciais de existência da compra e venda são a coisa, o preço, o consenso e a forma. A coisa, móvel ou imóvel, fungível ou infungível, consumível ou inconsumível, singular ou coletiva, divisível ou indivisível, deve ser comerciável, no sentido de servir como objeto de uma relação jurídica, excluídos exemplificativamente os bens que não podem ser vendidos, por se encontrarem fora do comércio. Existe corrente doutrinária que sustenta que apenas os bens materiais podem figurar

como objeto desse contrato, sendo os bens imateriais objeto somente de contrato de cessão. Contudo, entendemos que bens imateriais podem também ser objeto de compra e venda, devendo ser levada em consideração a possibilidade de o bem ser suscetível de integrar o tráfico jurídico, para que a coisa, material ou imaterial, figure como objeto de compra e venda. Como exemplo, podemos citar a venda de direitos autorais, não obstante o art. 50 da Lei n. 9.610/1998 faça referência à cessão onerosa daqueles. Contudo, a nosso sentir, o fato de atribuir-se o nome de cessão à venda de coisas incorpóreas não retira deste bem a possibilidade de sua venda. A venda de coisa alheia (venda *a non domino*), embora seja considerada nula pela doutrina majoritária, ou mesmo inexistente por alguns, é considerada ineficaz. Se o vendedor adquirir o bem e o comprador estiver de boa-fé, o contrato adquirirá eficácia, com efeitos *ex tunc*, ou seja, desde o momento em que o vendedor realizou a tradição. Essa perspectiva pode ser percebida no estudo da teoria geral do negócio jurídico. Com o devido acatamento às posições em contrário, a aquisição *a non domino* demonstra que a venda de um bem alheio é válida, dependendo de um fator de eficácia, qual seja: eventual aquisição superveniente. Quantas vezes, paga-se o preço de um bem (ex.: aquisição de livros jurídicos em sebo) e o vendedor ainda não é titular dele, mas, sabendo como adquirir de terceiro, marca determinada data futura com o comprador para a regular tradição. No caso, o vendedor contraiu a obrigação de adquirir o bem que vendeu, não havendo qualquer ilicitude no seu comportamento. A questão é meramente teórica se o vendedor não adquirir o bem posteriormente, pois na prática poderá ser dito que a venda é nula. Outra situação interessante é a previsão do art. 1.268 do Código Civil, ao qual remetemos o leitor, que, ao tratar da tradição dos bens móveis, reza de modo coerente que “feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono”. O preço é a contraprestação assumida pelo comprador ao celebrar um contrato de compra e venda. Pode ser determinado, quando não necessita da utilização de nenhum critério posterior, ou determinável, quando não se tiver


conhecimento do quanto, mas já se souber seguramente qual o critério a ser adotado em sua fixação. Não há um critério seguro para o chamado preço justo, devendo o intérprete analisar se o preço está funcionando como instrumento de lesão (art. 157 do CC) ou estado de perigo (art. 156 do CC), sob pena de anulabilidade do contrato, ou, até mesmo, se ofende a função social do contrato, conforme o art. 421 do CC; também não pode ser excessivamente oneroso, sob pena de resolução ou revisão do contrato, conforme disposto no art. 478 do Código Civil. O preço deve ser fixado em moeda nacional, em respeito ao princípio do nominalismo, sendo nulas as convenções de pagamento em ouro ou em moeda estrangeira, salvo autorização expressa em lei especial, conforme o art. 318 do CC; também não pode ser fixado em salários mínimos, diante da vedação expressa do 7º, IV, da Constituição Federal. Consenso é o consentimento, o acordo feito entre o comprador e o vendedor, de onde decorre para aquele a obrigação de pagar o preço, e para este, o dever de entregar a coisa. Como consequência, exsurge o princípio do *pacta sunt servanda*, ou seja, a força obrigatória do contrato de compra e venda. A forma, como revestimento jurídico do contrato de compra e venda, em se tratando de coisa móvel, se exterioriza pelo acordo escrito e assinado entre as partes, podendo ser também verbal. Entretanto, para os contratos de compra e venda de imóveis, é obrigatória a celebração de escritura, pública ou particular.

#### JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:

Conforme dito acima, no campo da aquisição *a non domino*, se não houver a aquisição superveniente, o ato não produzirá efeitos como ocorreu no caso em que cunhado da proprietária de um automóvel fez a venda do bem sem titularidade, representação ou autorização. Em que pese a boa-fé do adquirente, não houve sanatória para o ato irregular (TJRS, Apelação Cível 70048813430, 18.ª Câmara Cível, Rel. Elaine Maria Canto da Fonseca, j. 28.08.2014). Em caso de fraude que contou com a negligência clara do cartório que não verificou a seriedade da procuração falsamente outorgada ao vendedor, o Superior Tribunal de Justiça manteve o acórdão do tribunal pernambucano que reconheceu a nulidade do ato registral e afastou a alegação de decadência do direito de anulação do negócio jurídico, afirmando que “não há falar na incidência do prazo quadrienal previsto no art. 178, § 9º, inciso V, ‘b’, do CC/16, voltado à anulação de contratos com base em vícios do consentimento, quando sequer

consentimento houve por parte dos autores, que foram surpreendidos pela venda *a non domino* do seu imóvel” (REsp 1748504/PE, 3.ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 14.05.2019, Rel. 21.05.2019). No caso, a Corte da Cidadania adotou o posicionamento de que a venda *a non domino* é nula de pleno direito.

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A redação deste artigo reforça o caráter translativo do contrato de compra e venda, no sentido de que o consenso entre as partes, em torno da coisa a ser entregue e do preço a ser pago, cria para o vendedor a obrigação de viabilizar que o comprador se torne efetivamente proprietário da coisa a ele vendida. Esta modalidade é a chamada compra e venda pura. O contrato de compra e venda pura se opõe à venda sob condição, esta que pode ser resolutiva ou suspensiva. Como a compra e venda é contrato bilateral, a condição que se mostra resolutiva para uma das partes será suspensiva para a outra. A título de exemplo, é o que ocorre no contrato de compra e venda com reserva de domínio, previsto no art. 521 do Código Civil, em que a aquisição do bem fica em suspenso para o comprador e é resolúvel para o vendedor, funcionando o adimplemento da obrigação como condição de eficácia do contrato. Esta modalidade de contrato encontra críticas na doutrina quanto à sua natureza obrigacional, no sentido de que o contrato de compra e venda com reserva de domínio teria na verdade caráter real, porque compra e venda obrigacional produz tão somente a obrigação de transferir o domínio, ou seja, a transferência não é efeito do contrato, mas sim de ato posterior, quando o vendedor cumpre a obrigação e, por isso mesmo, até que esse ato ou prestação se realize, o domínio continua com o vendedor, tornando-se ociosa a reserva, isto é, o *pactum reservati dominii*. Entretanto, não nos parece que tais modalidades sejam incompatíveis com o caráter obrigacional dos contratos de compra e venda. Como exemplo, citamos o contrato de promessa de compra e venda, no qual a pessoa que promete vender um imóvel, a bem da verdade, realiza a própria venda do mesmo. A transmissão da propriedade de modo definitivo não depende da confecção de um novo contrato, mas sim do


adimplemento da obrigação assumida pelo promitente comprador, em regra, a quitação integral do preço que havia sido parcelado em prestações. No mesmo sentido, o contrato de compra e venda com reserva de domínio é perfeitamente conciliável com a estrutura obrigacional da compra e venda se a entendermos conforme sua natureza jurídica de espécie de negócio fiduciário, no qual o vendedor pretende receber o preço, mas sob o ponto de vista jurídico, o que faz é reservar consigo a propriedade, tendo por único escopo a garantia do adimplemento da obrigação por parte do comprador, ou seja, a reserva do domínio por parte do vendedor é apenas para que este tenha maior garantia de que o comprador irá pagar a coisa, pois esta é a condição necessária para que possa consolidar em suas mãos a propriedade.

desta modalidade de contrato é a compra de imóvel “na planta”, ou seja, o comprador adquire imóvel que ainda não existe, sendo a aquisição aperfeiçoada quando finalizada a construção do empreendimento imobiliário e, após os procedimentos burocráticos pertinentes, entregue as chaves do imóvel ao comprador.


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

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

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em ação indenizatória julgada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, foi considerada indevida a negativação do nome da compradora por inadimplemento, pois esta não foi comunicada acerca da cobrança de uma taxa adicional, que não foi objeto de negociação entre as partes. Desta forma, entendeu-se que não houve consenso quanto ao preço, um dos elementos essenciais do contrato (Apelação Cível 1003337-89.2016.8.26.0625, 29.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maria Cristina de Almeida Bacarim, j. 12.06.2018).


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Este artigo reconhece uma forma corriqueira na vida negocial, a venda mediante apresentação de amostras que identifiquem para o comprador o que está sendo oferecido. Amostra é o fragmento ou porção daquilo que se pretende vender, como seria um pedaço do tecido da cortina ou uma prova de um biscoito ou queijo que esteja à venda. Protótipo é um exemplar do bem a ser vendido, como, por exemplo, um computador exposto em uma feira de informática. Modelo é o objeto em pequena escala que pode ser reproduzido, como seria um stand de armários modulados em uma loja especializada em vendas de móveis para escritórios. Esta modalidade de venda é feita sob a condição suspensiva de a coisa possuir as qualidades apontadas pelo vendedor, possibilitando ao comprador pleitear a resolução do contrato, caso as expectativas criadas pelo vendedor não se concretizem. As partes podem fixar um prazo para a verificação da qualidade da coisa, cujo transcurso acarretará a perda do direito por decadência. Importante a regra do parágrafo único, impedindo que a palavra escrita prevaleça sobre o que se viu ou experimentou à frente do comprador, o que representa um poderoso instrumento de fiscalização da boa-fé objetiva e do dever de lealdade, na forma do art. 422 do CC. O Código de Defesa do Consumidor contém disposições semelhantes, como o art. 37 (proibição de propaganda enganosa) e o art. 49, que assegura ao consumidor que compra produtos por amostragem fora do estabelecimento comercial o chamado prazo de reflexão de sete dias, período em que será lícito ao comprador arrepender-se,

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A existência da coisa é condição de eficácia para contratos que tenham por objeto coisa futura, que ainda não exista no momento da pactuação. Contudo, é possível a celebração de contrato aleatório, conforme previsto no art. 458 do Código Civil, o qual admite que se aperfeiçoe a compra e venda com o devido pagamento do preço, mesmo que a coisa expectada não venha a existir no futuro. O fundamento da previsão legal é a própria autonomia da vontade que permite ao comprador assumir tal risco. A única coisa futura que não pode ser vendida é a herança de pessoa viva, diante da proibição do *pacto corvina*, prevista no art. 426 do CC. Exemplo típico

ainda que imotivadamente, do contrato, mediante a devolução imediata dos valores eventualmente pagos, monetariamente atualizados.

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** As partes podem nomear um árbitro com o poder de valorar o preço do bem a ser vendido, notadamente quando este depender de conhecimentos técnicos, como no caso da venda de uma importante obra de arte recebida por herança, sem que o herdeiro nem o eventual comprador saibam encontrar o valor adequado para a venda. Desta forma, o terceiro funciona como um avaliador do melhor preço, e o que for fixado por ele deverá ser respeitado pelas partes, pois aqui deve vigorar o princípio da obrigatoriedade ante o poder da manifestação de vontade que se encontra devidamente autorizada pela lei. Neste sentido, o terceiro é também um mandatário das partes. Entretanto, se a fixação do preço for manifestamente desproporcional, conforme as especificidades do caso concreto, a questão poderá ser judicializada por aquele que se sentiu prejudicado, ou até submetido o conflito a métodos adequados de mediação ou de arbitragem.


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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Essa regra demonstra que não há necessidade de que o preço seja previamente determinado, contentando-se o ordenamento jurídico com que seja, ao menos, determinável. Quando as partes submetem o preço à taxação do mercado ou da bolsa, estão criando, de certo modo, um elemento aleatório no contrato, mas justificado na presunção de que seja conhecimento das partes que o mercado, seja de bolsa, seja de outra mercadoria, é instável. Desta forma, não será possível desqualificar a contratação mediante a alegação de lesão ou onerosidade excessiva superveniente se o preço causar desproporção considerável entre os contratantes. O Código Civil aqui prestigia com muita clareza os princípios da autonomia privada e a obrigatoriedade. Como exemplos de tal modalidade,

podemos citar a submissão da compra de cem sacas de café ao preço estipulado pelo mercado para determinado dia e lugar, bem como o cálculo do preço em determinada quantidade de ações de determinada sociedade anônima em data fixada pelos contratantes. Questão controvertida se apresenta quando a cotação varia na mesma data. O art. 947, § 4º do Código Civil de 1916 apresentava uma solução para o caso, quando estabelecia que “se a cotação justa para o mesmo dia, tomar-se-á por base a média do mercado nessa data”. À falta de previsão legal, somos de opinião de que é possível superar essa lacuna legislativa com tal critério que se mostra equânime.

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O presente artigo trata do preço sujeito a cláusula de escalonamento. Sua aplicação, em regra, restringe-se aos contratos de compra e venda com preço pago em prestações, ou seja, contratos de execução diferida no tempo. Diante da instabilidade de nossa economia, é comum a criação de índices que refletem a inflação, para manter o valor real da moeda, gerando para o comprador uma obrigação de valor, já que o preço estará entregue a uma cláusula de escalonamento lícita escolhida pelas partes. Como exemplo de tais índices, podemos citar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços (IGP), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), dentre outros. Ressalte-se que não se pode usar como parâmetro o salário mínimo, a teor do que prescreve o art. 7º, inc. IV, da Constituição da República, bem como é vedada a fixação do preço à variação da taxa cambial ou do preço do ouro, salvo autorização expressa estabelecida em lei especial, *ex vi* do art. 318 do Código Civil.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** No julgamento do Recurso Especial 936.795/SC, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, sob a relatoria do Ministro Sidnei Benetti, admitiu a validade do índice setorial da construção civil CUB (Custo Unitário Básico), mas entendeu que era abusiva e desarrazoada a sua utilização para reajustar anualmente prestações envolvendo imóveis já construídos. Para o Min. Relator, “quando a construtora comercializa o imóvel com a obra finalizada, não é razoável a utilização do respectivo índice, pois não há mais influência

do preço dos insumos da construção civil e todo o custo da obra já se encontra contabilizado no valor venal do imóvel”. Em sentido contrário, o Superior Tribunal de Justiça procedeu à substituição do índice nacional da construção civil pelo índice nacional de preços ao consumidor, em situação na qual o imóvel foi vendido na planta para entrega em determinada data e a construtora, sem má-fé, encontrava-se atrasada no cumprimento de sua obrigação (REsp 1454139/RJ, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 03.06.2014, DJe 17.06.2014).


**Art. 488. Convencionada a venda sem fixação de preço ou de critérios para a sua determinação, se não houver tabelamento oficial, entende-se que as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor.**


**Parágrafo único. Na falta de acordo, por ter havido diversidade de preço, prevalecerá o termo médio.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O artigo em exame trata de vendas habituais sem preço determinado, e tem como objetivo salvaguardar a manifestação de vontade tendente a realizar um contrato de compra e venda. Compra e venda sem preço é negócio jurídico inexistente, por isso encontramos na lei civil inúmeras regras que objetivam desvendar o preço real do objeto a ser vendido no referido contrato. O artigo acima referido apresenta a solução para o caso em que os contratantes não fixam o preço, nem estabelecem critérios seguros para a sua determinação, não havendo, para o caso, tabelamento oficial, isto é, por determinação governamental de ordem pública. Nesse cenário, restará ao intérprete aferir a existência ou não de habitualidade entre os contratantes na venda de determinados produtos ao comprador. O Enunciado n. 441 da *V Jornada de Direito Civil* do CJF afirma que “na falta de acordo sobre o preço, não se presume concluída a compra e venda” e que o parágrafo único do art. 488 do Código Civil “somente se aplica se houverem diversos preços habitualmente praticados pelo vendedor, caso em que prevalecerá o termo médio”. Acrescentamos que os bens devem ser fungíveis e comuns, não tendo relevância para a fixação do preço certas qualidades especiais. Objetos raros, infungíveis, únicos em sua espécie, não se mostram aptos a padrões de comparação. Como exemplo de aplicação desta norma, podemos citar um caso em que um determinado fabricante de camisas tenha mensalmente vendido por determinado preço o seu produto para um determinado comerciante, que


realizará a revenda. Se por acaso, em determinada contratação posterior, o contrato for omissivo no tocante ao preço, e houver diversidade de opiniões sobre o valor habitual, prevalecerá o valor médio, consoante prevê o parágrafo único do art. 488 do Código Civil.

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Neste dispositivo, o Código Civil proíbe a fixação do preço como condição puramente potestativa de qualquer uma das partes, seja do comprador ou do vendedor. O objetivo é evitar o enriquecimento sem causa, pois se essa condição estiver entregue ao comprador, poderá gerar um preço irrisório, e se couber ao vendedor, poderá tornar o preço exorbitante. A presente vedação legal não se confunde com a oferta permanente de preço feita pelo comerciante que coloca etiquetas em sua mercadoria, ou o comprador que oferece um determinado valor por um automóvel. Tais situações são perfeitamente lícitas e tornarão o contrato perfeito, desde o momento em que o comprador ou o vendedor aceite, ainda que tacitamente, o preço sugerido.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em total afronta à vedação de condição puramente potestativa no contrato de compra e venda, a cooperativa habitacional condicionou o preço de um imóvel à avaliação posterior realizada pela vendedora, tornando nulo o contrato (TJSP, APL 1002209-81.2017.8.26.0404, 2.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Giffoni Ferreira, j. 04.07.2018).


**Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** As partes podem estabelecer livremente quais despesas decorrentes da celebração do contrato estarão a cargo do comprador e quais estarão a cargo do vendedor. O supracitado artigo é norma supletiva, ou seja, no silêncio do contrato, se for vendido um bem imóvel, o comprador deverá pagar as despesas da escritura e do registro, nesta verba incluídas as certidões, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

e eventuais gastos necessários. Se for vendido um bem móvel, o vendedor arcará com as despesas decorrentes da tradição, como o transporte da coisa.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em compra e venda de imóveis, a comissão de corretagem, em regra, inclui-se nas despesas a serem suportadas pelos vendedores do imóvel, salvo disposição contratual em contrário (TJR), Apelação Cível 0010916-66.2011.8.19.0208, 11.<sup>a</sup> Câmara Cível, Rel. Des. Fernando Cerqueira Chagas, j. 06.06.2018).

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Nas vendas realizadas à vista, o vendedor tem o direito de reter a coisa, até que receba o preço na forma pactuada, quando só então estará obrigado à entrega da coisa. Em caso de inadimplemento, o vendedor pode pedir a resolução do contrato com o retorno ao estado anterior. Trata-se de aplicação prática da exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do Código Civil. Entretanto, em respeito à autonomia de vontade das partes, nada impede que estas disponham de forma contrária na contratação.


 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** A jurisprudência tem entendido que é válida a cláusula de venda de imóvel em incorporação imobiliária, na qual o incorporador somente é obrigado a entregar a unidade após a quitação do preço, tendo como fundamento os artigos 476 e 491 deste Código aqui referidos (TJDF, APC 2015.01.1.057981-6, Ac. 102.4261, 4.<sup>a</sup> Turma Cível, Rel. Des. James Eduardo Oliveira, j. 07.06.2017).

**Art. 492. Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador.**

**§ 1º** Todavia, os casos fortuitos, ocorrentes no ato de contar, marcar ou assinalar coisas, que comumente se recebem, contando, pesando, medindo ou assinalando, e que já tiverem sido postas à disposição do comprador, correrão por conta deste.


**§ 2º** Correrão também por conta do comprador os riscos das referidas coisas, se estiver em mora de as receber, quando postas à sua disposição no tempo, lugar e pelo modo ajustados.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A tradição é o marco divisório de delimitação das responsabilidades e vantagens proporcionadas pela aquisição da coisa por parte do comprador. Se houver o perecimento total do bem alienado antes da tradição, tal fato dará causa à resolução do contrato, devendo o vendedor devolver ao comprador o preço, que por ele tenha sido pago. Se já houver o preço em favor do comprador e a coisa vier a perecer, será dele o risco, pois será obrigado a pagar o preço. Os riscos a que se refere a lei são o perigo que a coisa corre de perda ou deterioração em decorrência de um caso fortuito ou de força maior, que se inicia com a contratação e somente termina com a entrega. Desta forma, a eficácia obrigacional para a compra e venda é o que determina a tradição como marco divisório da responsabilidade pelos riscos. Exemplo: A celebra com B a venda de sua bicicleta, recebendo a metade do preço. Se antes da tradição um meliante rouba o bem, o vendedor sofrerá a perda e, resolvido o contrato, deverá devolver ao comprador a parte do preço que foi adiantada. Por outro lado, se já foi feita a tradição da bicicleta, e esta vier a perecer, o comprador ficará obrigado a quitar todo o preço. As exceções a esta regra estão previstas nos parágrafos do citado artigo. Dessa forma, quando a coisa já se encontra disponibilizada ao comprador, correrá por conta dele o risco com as coisas que se vendem contando, pesando, medindo ou assinalando, o que pode se mostrar iníquo em alguns casos, pois, a princípio, apenas após a contagem, pesagem ou medição é que a coisa estará pronta para a tradição. Igualmente, a não responsabilização do vendedor pela conservação da coisa é um dos efeitos da mora, aqui entendido o vendedor como na condição de devedor. Ressalte-se que tais disposições também se aplicam aos bens imóveis, malgrado a propriedade destes seja transmitida pelo registro, e não pela tradição. Entendemos, não obstante posições em contrário, que a propriedade aqui deve ser entendida como posse, ou seja, a disponibilidade do imóvel ao comprador será o marco de delimitação dos riscos da coisa e do preço. As regras deste artigo não se aplicam quando se tratar de obrigações que aderem à coisa, comumente conhecidas como obrigações *propter rem*. Desta forma, após a tradição, o comprador continua responsável pelas dívidas de IPTU, IPVA ou cotas condominiais, por exemplo.


 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Superior Tribunal de Justiça considera como *propter rem* as obrigações que competem ao titular da coisa quando há imposição de obrigações de recuperar

o meio ambiente, como no caso da determinação estatal de reflorestamento de determinada área. Assim, se o desmatamento se verificou antes da tradição da coisa vendida, o comprador deverá assumir o dever de reflorestar, e se não houver ressalva no contrato de compra e venda, poderá cobrar do vendedor os gastos que despendeu para cumprir a obrigação de fazer (STJ, REsp 1.237.071/PR, 2.ª Turma, Ministro Humberto Martins, j. 03.05.2011).


**Art. 493. A tradição da coisa vendida, na falta de estipulação expressa, dar-se-á no lugar onde ela se encontrava, ao tempo da venda.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O dispositivo anotado, assim como o art. 490, é de aplicação supletiva, ou seja, deve ser observado no silêncio do contrato, se este não dispuser de maneira diferente. O contratante que não observar o local da tradição, seja com base na lei ou no contrato, incidirá em mora, nos termos do art. 394 do Código Civil. Esta norma não deve ser confundida com o disposto no art. 327 do Código Civil, que trata do lugar do pagamento, de forma genérica.


**Art. 494. Se a coisa for expedida para lugar diverso, por ordem do comprador, por sua conta correrão os riscos, uma vez entregue a quem haja de transportá-la, salvo se das instruções dele se afastar o vendedor.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Aqui se reafirma a regra de que os riscos após a tradição correrão por conta do comprador e, antes da tradição, pelo vendedor, pois para que o comprador possa determinar que a coisa seja expedida para lugar diverso, necessário que a tradição do bem já tenha ocorrido. O vendedor responderá pela perda ou perecimento da coisa quando se afastar das instruções do comprador, como, por exemplo, contratando transportadora diversa, ou transportando de caminhão quando fora estabelecido convencionalmente a determinação para que o transporte fosse por avião. Os costumes mercantis, a partir dos contratos marítimos de âmbito internacional, possibilitaram que se criassem, dentre outras, as cláusulas CIF (*Cost, Insurance And Freight*) e FOB (*Free on Board*) que ainda hoje são observadas integrando o que se chama de Termos Internacionais de Comércio (*Incoterms*) que funcionam como cláusulas costumeiras

nos contratos internacionais de compra e venda. A cláusula CIF que também se apresenta como F&C (*Cost and Freight*) significa que o vendedor incluiu no preço os gastos com o seguro e frete, assumindo a obrigação de fazer chegar, sob sua conta e risco, a coisa ao seu destinatário. Não necessariamente no domicílio ou no estabelecimento, mas, em regra, no porto para o devido desembarço aduaneiro que deverá ser providenciado pelo comprador. Com a cláusula FOB o vendedor assume a obrigação de entregar os bens comprados no porto de embarque se se tratar de comércio marítimo, correndo por conta e risco do comprador o transporte e seguro da coisa. Por ela, a obrigação do vendedor se restringe a colocar a mercadoria livre a bordo do meio de transporte utilizado para o frete. As cláusulas também são utilizadas no comércio aéreo e terrestre.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Tribunal de Justiça de São Paulo resolveu litígio entre uma sociedade empresária brasileira que comprara determinado maquinário de empresa italiana. Entendia o comprador que o vendedor se obrigou a providenciar o desembarço aduaneiro da mercadoria e que deveria entregá-la na sede de sua empresa, enquanto que o vendedor insistiu na tese de que a venda foi feita com a inclusão da cláusula C&F e, portanto, a sua responsabilidade iria até a entrega da coisa no porto do destinatário, correndo por conta do comprador o custo do despacho da mercadoria e o transporte até o local do destino final. A prova documental convenceu os julgadores de que havia no contrato a “Cláusula C&F Porto de Santos” e, nesse caso, estava correto o procedimento do vendedor (TJSP, Proc. 0228382-69.2007.8.26.0100, 32.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hamid Bdine, j. 16.08.2012).


**Art. 495. Não obstante o prazo ajustado para o pagamento, se antes da tradição o comprador cair em insolvência, poderá o vendedor sobrestar na entrega da coisa, até que o comprador lhe dê caução de pagar no tempo ajustado.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Regra específica para a hipótese em que o adimplemento da obrigação sofre abalo sério diante da insolvência do comprador. Entendemos que se trata de norma jurídica desnecessária, pois já suficientemente disciplinada no art. 477 do Código Civil que, ao tratar do modo de extinção dos contratos pela exceção

de contrato não cumprido, prevê a possibilidade de um dos contratantes não cumprir a sua parte se, após a conclusão do contrato, sobrevier diminuição de patrimônio capaz de comprometer a fiel execução do contratado. Tratando-se de contrato bilateral, temos que ao comprador também assiste o direito de sobrestar o pagamento do preço se, por acaso, existir algum risco para a entrega da coisa. A caução ou garantia a que se refere a lei poderá ser real ou fidejussória, e servirá como segurança para o vendedor de que o preço será pago. Se esta não se efetivar, o contratante em vias de sofrer o prejuízo poderá pedir a resolução do contrato.

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

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O dispositivo cuida de outra hipótese de legitimação negocial, na qual a lei impõe, além da capacidade de fato, uma exigência que possibilite a formação do vínculo contratual com maior nível de segurança e justiça para os herdeiros necessários. De fato, mais uma vez constatamos que em algumas situações pontuais a lei, com o fito de defender determinados interesses, acaba por exigir, além da capacidade de fato, uma capacidade específica do contratante. É sabido que, de ordinário, a pessoa pode vender os seus bens livremente a quem quiser, sendo esta uma das manifestações mais eloquentes do poder de disposição assegurado, dentre outros, pelo artigo 5º, XXII da Constituição Federal e pelo artigo 1.225 do Código Civil que, dentre os poderes inerentes ao proprietário, estampa o de dispor da propriedade. A proibição aqui como a que consta no artigo 1.647, III, do Código Civil que exige outorga uxória do cônjuge para vender bem imóvel, salvo se o regime for o da separação de bens. No caso, se uma pessoa pretender vender o seu bem para um descendente terá que contar com a aquiescência dos outros descendentes e do cônjuge. O consentimento deve ser expresso e constar no próprio negócio jurídico de venda, não podendo ser tácito. Essa manifestação de vontade é que dará legitimidade a esse tipo negocial específico, escoimando-o da invalidade. A exigência segue antiga tradição em nosso direito decorrente das Ordenações Filipinas (Livro IV – Título XII – 1603) que vigoravam no

Brasil, cujo texto demonstra a preocupação com a simulação de uma venda quando na realidade seria doação. O Código Civil de 1916 manteve a regra (art. 1.132 do CC). No artigo 877 do vigente Código Civil de Portugal a referida proibição continua presente e em nosso direito essa estipulação se encontra presente e duvida de modo mais técnico no artigo 496, o qual assevera ser anulável a venda de ascendente e descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido, quando este o consentimento deste último dispensado, quando o regime de bens for o da separação obrigatória. O artigo em comento tem por objetivo resguardar a legítima dos herdeiros necessários, pois com a necessidade de anuência destes há uma fiscalização prévia que poderá evitar demandas futuras que se verificariam após a morte do doador. Para entender o fundamento da anulabilidade necessitamos mergulhar, ainda que na parte rasa desse oceano, nos meandros do direito das sucessões, notadamente nos artigos 1.845 e 1.846 do Código Civil, os quais estabelecem, respectivamente, que são herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge e que pertencem a estes, de pleno direito, a metade dos bens da herança, constituindo a legítima, da qual somente podem ser privados pelo instituto da deserdação. Pudessem o ascendente vender ao descendente sem o consentimento dos demais e estaria franqueada e facilitada a possibilidade de simulação de uma doação travestida documentalmente de compra e venda, contemplando determinado herdeiro necessário em detrimento de outro. Isso porque se efetivamente se tratasse de uma doação, esta, em regra, seria considerada adiantamento de legítima (art. 544 do CC) e o herdeiro contemplado estaria obrigado a trazer à colação o que recebeu em vida de seu ascendente para o fim de igualar as legítimas e conferir o valor das doações recebidas, sob pena de responder pelas sanções da sonegação, conforme prescreve o artigo 2.002 do Código Civil. Daí o interesse do ascendente que pretende fugir da regra da preservação da legítima dos herdeiros necessários de adotar o modelo da compra e venda e não da doação como era de seu real intento. É bem verdade que pelo direito positivo a pessoa que possui herdeiros necessários é livre para dispor perante seus eventuais herdeiros de metade de seus bens como lhe aprouver, mas a outra parte chamada tecnicamente de *legítima* deve ser partilhada igualmente entre os seus herdeiros necessários. Não se pode dizer, entretanto, que o ordenamento jurídico exige que todos os herdeiros sejam contemplados igualmente, pois é possível que o ascendente doe metade de seus bens, por exemplo, a um de seus filhos e este após a abertura da sucessão não seja obrigado



à colação, atendidos os requisitos do artigo 2.005 do Código Civil que assim se expressa "são dispensadas da colação as doações que o doador determinar saiam da parte disponível, contanto que não a excedam, computado o seu valor ao tempo da doação". Assim, se um parente quiser contemplar um herdeiro necessário mais do que outro deverá fazê-lo sob a forma e essência real da doação ou do testamento. A regra atual inova ao incluir, além dos ascendentes e descendentes, a necessidade de consentimento do cônjuge. A mudança deve-se ao fato de que pelo artigo 1.845 do Código Civil o cônjuge também é reputado herdeiro legítimo necessário. A solenidade do consentimento pode alcançar os filhos, netos e bisnetos do descendente se, é claro, já houver o falecimento do filho e neto, respectivamente. Grassa controvérsia acerca da necessidade de consentimento do companheiro. A primeira corrente se baseia no argumento hermenêutico de que a exigibilidade legal constitui exceção e, como tal, exige interpretação restritiva. Como a lei não se refere expressamente ao companheiro, este seria dispensado de anuir na venda de ascendente a descendente. Em nosso modo de ver, a questão cinge-se na identificação da qualidade sucessória do companheiro. Será ele herdeiro legítimo *facultativo* ou *necessário*? Para os que entendem que o companheiro não é herdeiro necessário em razão do silêncio do artigo 1.845 do Código Civil em relação a ele, dispensada será a referida anuência. Entretanto, se entendermos que o companheiro é herdeiro necessário em razão da interpretação conforme a Constituição do referido dispositivo legal, o consentimento do companheiro mostra-se indispensável. Aderimos ao pensamento segundo o qual é necessária a interpretação conforme a Constituição, não tendo sentido que estando o requisito associado à ideia de *legítima* que, por sua vez, vincula-se à tutela das pessoas mais próximas do núcleo familiar, o companheiro não seja identificado como tal. Importa que se confira, portanto, isonomia no tratamento entre os projetos parentais do casamento e da união estável e, por via de consequência, será indispensável o consentimento do companheiro quando o regime adotado pelos companheiros for o da comunhão parcial ou universal de bens. Outra questão polêmica diz respeito à necessidade de consentimento na hipótese de venda de descendente a ascendente. A lei não se refere a essa possibilidade e reconhecemos o equívoco da expressão *em ambos os casos* do parágrafo único do artigo 496 do Código Civil que acabou sendo bem delineado no Enunciado n. 177 do Conselho da Justiça Federal/STJ nos seguintes termos: "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 primeira corrente sustenta que não há necessidade do consentimento nesse caso sob o argumento da interpretação restritiva acerca de normas excepcionais. Ousamos dissentir. No nosso modo de ver necessário se faz consultar a finalidade da lei e esta, como visto, é a da preservação da legítima. Como há reciprocidade na qualidade dos herdeiros necessários entre pais, filhos, netos e bisnetos na linha reta, a exigência se impõe, ainda que sua efetivação seja considerada rara. A razão sucessória é idêntica. Com relação à venda feita a genro, nora, noivo, companheiro homoafetivo ou qualquer outra pessoa que possa figurar como interposta na contratação para fins de dissimular uma doação, o contrato será nulo pela presença do vício social da simulação, na forma do artigo 167, § 1º, inc. I, do Código Civil que prevê a nulidade do negócio jurídico quando *aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem*. Aplica-se a vedação na dação em pagamento no qual as partes tenham determinado preço (art. 357 do CC), na cessão do crédito (art. 286 do CC) e na troca (art. 533, II, do CC). Em todos os indigitados negócios jurídicos é possível a lesão à legítima dos herdeiros necessários. Em nosso modo de ver, para a constituição de direitos reais de garantia em favor de um descendente, o ascendente também deverá contar com o assentimento dos descendentes e do cônjuge, pois o destino final da criação de um gravame real de garantia é a alienação forçada se a dívida não for paga. Em razão disso, o artigo 1.420 do Código Civil preceitua que *só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca*. O que tem relevo aqui é o reconhecimento de que estabelecer um gravame em favor de um descendente é criar a real possibilidade de este bem sofrer execução forçada que pode, ao final, produzir o mesmo efeito de uma alienação onerosa. Por fim, *quid iuris* se após a venda aperfeiçoada, se descobrir a existência de um descendente do alienante que por desconhecimento, obviamente, não deu o seu assentimento ao contrato? O melhor entendimento é o de manter hígido o contrato a fim de não permitir a eternização dos conflitos e, com ele, da insegurança jurídica. A questão envolvendo a sanção para o descumprimento da obrigatoriedade de consentimento dos descendentes sempre foi alvo de grandes polêmicas, talvez porque o antigo artigo 1.132 do Código Civil de 1916 tenha feito a exigência, mas se olvidou de delimitar a consequência e na velha codificação não havia dispositivo legal

similar ao vigente artigo 166, inc. VII do Código Civil que afirma ser nulo o negócio jurídico sempre que a lei proibir a sua prática sem cominar sanção. Em breve referência, essa circunstância levou a que doutrina e jurisprudência se digladiassem, acarretando grande insegurança jurídica. Vozes se levantavam no sentido de que a sanção era de nulidade ao principal argumento de que por envolver a legítima dos herdeiros necessários, estar-se-ia gravitando em torno de norma protetiva de ordem pública do núcleo familiar, chegando mesmo a submeter a questão ao capítulo da Constituição Federal que ao tratar da Ordem Social estabelece que a família é a base da sociedade e deve o Estado coibir a violência no âmbito de suas relações, funcionando a proibição como medida preventiva de desagregação da família pelos enganos e demandas que tal alienação onerosa pode suscitar. Ainda que fosse esse o entendimento, forçoso seria reconhecer que tal nulidade seria apenas relativa, pois estão legitimados a reclamar apenas os herdeiros prejudicados. Seguimos, nesse passo, o entendimento é o de que não são sinônimas as expressões *anulabilidade* e *nulidade relativa*, na medida em que nada obsta que uma sanção mais grave de ordem pública seja franqueada apenas a determinados interessados eleitos pela legislação, notadamente ante o aspecto patrimonial de que se reveste. Outros eméritos doutrinadores concebiam essa questão como de anulabilidade por envolver questão exclusivamente patrimonial que deveria ser impugnada judicialmente por aquele que demonstrasse prejuízo. Para que se tenha uma ideia do nível da polêmica, o Supremo Tribunal Federal, em época remota em que era também o guardião do direito infraconstitucional, em um primeiro momento, editou a Súmula n. 152 dizendo ser de quatro anos o prazo prescricional para anular a venda de ascendente a descendente, sem consentimento dos demais a contar da abertura da sucessão e, pelo direito então vigente, a hipótese seria de anulabilidade pelo prazo estabelecido no artigo 178, § 9º, inc. V, do Código Civil de 1916. Posteriormente, o excelso pretório revogou essa súmula de jurisprudência predominante pelo verbete n. 494 que estabelecia um prazo de vinte anos a contar da celebração do ato e pelo prazo genérico de prescrição. É possível afirmar, com segurança, que à essa altura era majoritária a tese da nulidade e não anulabilidade. Com o aperfeiçoamento do regime de invalidades do atual Código Civil, essa discussão ficou para trás, pois agora o artigo 496 é peremptório em afirmar que a hipótese é de anulabilidade e não de nulidade pelas razões doutrinárias acima expostas e isto tem sido reconhecido pela jurisprudência. Na dicção dos artigos 176 e 177 do Código Civil a anulabilidade atrai

os efeitos da possibilidade de sanatória do ato anulável pela confirmação posterior do terceiro a produção de efeitos até o julgamento por sentença, além do fato de apenas os interessados a poderem alegar. O fato também poderá ser sanado, ainda que involuntariamente, pela incidência do prazo decadencial de dois anos previsto no artigo 179 do Código Civil. Podemos acrescentar o fato de que há a necessidade de que o interessado demonstre efetivo prejuízo, isto é, que a venda foi feita por valor inferior ao de mercado, lesando o interesse legítimo do demandante que é o potencial herdeiro necessário. Em se tratando de descendente incapaz, não há suprimimento pela representação, pois normalmente o representante é o próprio ascendente, o que tornaria a vedação inócua, mas para a colidência de interesses, o ordenamento jurídico determina a nomeação pelo magistrado de curador especial que deverá velar pelo interesse do incapaz e, conforme o caso, aquiescer na autorização da venda se esta não causar prejuízo ou for importante para o assistido. A Curadoria Especial é exercida, no caso, pela Defensoria Pública e no feito deverá funcionar o Ministério Público, sob pena de nulidade do processo. Entendemos que, ainda que se trate de herdeiro capaz, o Juiz também poderá suprir a recusa do descendente ou do cônjuge se houver abuso do direito, ou seja, se a negativa de consentimento for realizada com intento emulativo ou sem justificativa plausível e a venda se mostrar útil ou necessária para ascendente e descendente. É possível imaginar situação na qual a venda ao descendente permitirá angariar recursos para o tratamento médico custoso de outro descendente menor oriundo de um segundo casamento e um dos irmãos unilaterais se coloque desfavorável à venda a outro irmão sem que apresente motivo justificador. Parece-nos que nesse caso hipotético a autorização judicial para a venda deve ser outorgada em favor dos interessados. Outra questão que sempre causou perplexidade na doutrina e na jurisprudência é o momento oportuno para a propositura da ação anulatória. Tendo como um dos argumentos a vedação ao *pacto corvina* (art. 426 do CC) que propugna ser imoral discutir herança de pessoa viva e pela falta de interesse quando ainda em vida o alienante, pois apenas com a abertura da sucessão é que se saberia do prejuízo de herdeiro, formou-se sólida corrente entendendo que apenas após a morte do ascendente é que se poderia propor a ação. Há quem entenda que esse direito somente pode ser exercido com a morte do ascendente. Em outro ângulo de visada, temos o entendimento de que mesmo antes do decesso do ascendente já é possível a propositura da ação, pois o direito ao pleito anulatório nasce em concomitância com a realização do contrato

viciado pela ausência do consentimento, sendo matéria afeta ao direito obrigacional e não sucessório. Dessa forma, ainda se aproveita a parte final do v. 2 do acórdão sumular n. 494 do Supremo Tribunal Federal que estabelece que o prazo para postular essa invalidade se inicia na data da realização do negócio jurídico, parecendo ser esse o entendimento que melhor se coaduna com o regime de invalidade, sanção que se apresenta no exato momento em que se realiza aquilo que a lei veda. Quanto ao prazo, a questão não envolve maiores dificuldades, pois sempre que for estabelecido um quadro de anulabilidade e a lei não estipular prazo específico, este será de dois anos, a contar da data da conclusão do ato, na forma do que prescreve o artigo 179 do Código Civil. Correto então se apresenta o enunciado n. 545 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, *verbis*: “O prazo para pleitear a anulação de venda de ascendente a descendente sem anuência dos demais descendentes e/ou do cônjuge do alienante é de 2 (dois) anos, contados da ciência do ato, que se presume absolutamente, em se tratando de transferência imobiliária, a partir da data do registro de imóveis”.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** No sentido do texto acima, parece ter sido a conclusão esposada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do recurso extraordinário n. 878694/MG (jul. em 10/05/2017), relatado pelo Ministro Luis Roberto Barroso, com repercussão geral reconhecida, no qual ficou assentado que “É inconstitucional a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros prevista no art. 1.790 do CC/2002, devendo ser aplicado, tanto nas hipóteses de casamento quanto nas de união estável, o regime do art. 1.829 do CC/2002”. Ainda que não tenha tratado exatamente dessa questão, o excelso pretório acena para a isonomia entre o projeto parental do casamento e da união estável, conduzindo ao entendimento de que o companheiro é herdeiro necessário, sendo, portanto, o seu consentimento, indispensável. A jurisprudência tem atribuído todos os efeitos da anulação do negócio jurídico, a qual se encontra disciplinada nos artigos 176 e 177 do Código Civil como a possibilidade de sanatória do ato anulável pela confirmação posterior do terceiro a produção de efeitos até o julgamento por sentença, além do fato de apenas os interessados a poderem alegar (STJ, AgRg no REsp 1153723/GO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 06.03.2012). O Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado reiteradamente que “para a anulação da venda de ascendente para descendente, sem a anuência dos demais, é necessária a demonstração

de prejuízo pela parte interessada” (STJ, AgRg no AREsp 159.537/PA, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14.10.2014, DJe 21.10.2014). Em que pese termos defendido que o prazo decadencial se inicie no momento da celebração do negócio jurídico, em razão das dificuldades naturais de se demandar em vida contra o próprio ascendente, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, na relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão entendeu que o prazo deveria se iniciar a partir da sucessão do último ascendente e não da celebração do contrato ou de seu registro a fim de evitar o desconforto de se exigir que o filho litigue contra seu pai, causando desajuste nas relações intrafamiliares. No caso julgado, a venda de ascendente a descendente sem o regular consentimento foi feita mediante a simulação de uma doação a uma interposta pessoa que após vendeu para o descendente. Como o contrato foi feito sob a vigência do Código Civil de 1916, a simulação não acarretava a nulidade como na codificação atual e o prazo para anular o contrato nessas condições era quadrienal (art. 178, § 9º, V, “B”) (REsp n. 999.921/PR, julg. em 14.06.2011).

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

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

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


**III – pelos juizes, secretários de Tribunais, arbitadores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;**

**IV – pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados. Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O artigo assinalado, em determinados casos e para proteger situações graves, exige uma capacidade específica do comprador, que se denomina legitimação negocial. A sanção prevista é a de nulidade absoluta, tendo em vista a presença do interesse público na proibição. A vedação do inciso I tem por objetivo proteger o patrimônio de quem não reúne condições de administrá-lo,


como é o caso do tutelado, do curatelado, dos herdeiros testamentários, enfim, daquelas pessoas que têm seus bens administrados por outrem, como seria o caso do síndico de um condomínio. Com o fim da representação ou da administração, a compra e venda poderá ser validamente realizada. A proibição do inciso II diz respeito ao dever que os administradores públicos têm de zelar pelos bens confiados à sua guarda, tendo em vista que são gestores da coisa pública. O inciso III prevê a proibição aos juízes e demais auxiliares da justiça, que não podem comprar bens sobre os quais se litiga no local em que atuarem, e até onde se estender a sua autoridade, tendo em vista que a solução dos conflitos deferida ao Estado deve ser efetivada com impessoalidade, isenção e distância de eventuais interesses particulares. O objetivo é afastar desses funcionários a possibilidade de qualquer juízo temerário que a seu respeito se pudesse fazer, a bem da dignidade da magistratura e da Justiça. Entendemos que esta vedação também se estende aos membros do Ministério Público, da Defensoria Pública e da Advocacia Pública e Privada, ainda que tecnicamente não possam ser considerados auxiliares da justiça, vez que tais profissionais exercem função essencial à Justiça, nos termos dos arts. 127 a 135 da Constituição Federal. O mesmo temor legal de que o juiz se aproveite da situação favorável e compre o bem por menor valor pode acontecer, por exemplo, com o advogado, que pelo comando constitucional tem o dever de defender a dignidade da justiça. A vedação do inciso IV se justifica pelo fato de que, se os leiloeiros e seus prepostos pudessem adquirir bens de cuja venda a terceiros estivessem encarregados, estaria em risco o interesse público que deve nortear a atividade dos referidos funcionários públicos em sentido amplo. A extensão dessa proibição para a cessão de crédito, prevista no parágrafo único, se justifica pelo interesse de lucro de que se reveste o presente instituto, muito semelhante à compra e venda, com a diferença apenas de não existir na cessão o pressuposto do preço. Com efeito, analisando-se o que é feito na transmissão do crédito, é como se cessionário estivesse comprando o crédito do cedente.


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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** As exceções previstas no art. 498 do Código Civil apresentam situações em que não há interesse pessoal

incompatível com a atividade pública. O primeiro caso se refere à compra e venda ou cessão entre coerdeiros, onde não há lide, pois a venda ou cessão é realizada com os outros herdeiros, e não seria justo privar os referidos servidores públicos de buscarem tutelar os próprios interesses. Outra hipótese é o pagamento de dívida em que as pessoas arroladas no inciso III figurem como credoras e, nessa qualidade, poderão, eventualmente, adjudicar bens do devedor em hasta pública. No último caso, a lei se refere à possibilidade de se buscar a garantia de bens já pertencentes a pessoas designadas no referido inciso. Aqui, busca-se apenas assegurar a proteção de bens já pertencentes àquelas pessoas. Em nenhum dos casos há contradição entre a atividade pública e a defesa dos interesses particulares.

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A venda entre cônjuges envolvendo bens que integram o acervo patrimonial comum do casal é ato jurídico absolutamente inútil, porque tais bens integram o acervo dos bens comuns do casal. Contudo, é perfeitamente lícita a venda entre cônjuges de bens que não integrem o acervo comum do casal. Neste sentido, vale ressaltar a possibilidade de alteração superveniente do regime de bens, prevista no art. 1.639, § 2º do Código Civil, mediante autorização judicial em pedido motivado de ambos os cônjuges. Outrossim, mesmo no regime de comunhão universal, há essa possibilidade, tendo em vista o disposto no art. 1.668 do Código Civil, que aponta exceções à comunicação universal de bens, possibilitando que nos casos ali arrolados possa ocorrer venda entre os cônjuges. A norma tem aplicação ampla no regime de separação convencional de bens, tendo em vista que estes não se comunicam.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em se tratando do regime de separação legal de bens, doutrina e jurisprudência têm entendido que, por razões de equidade, os bens adquiridos onerosamente na constância do casamento se comunicam, conforme a Súmula n. 377 do STF que, apesar de datar de 1964, continua sendo amplamente prestigiado pelos Tribunais: "No regime da separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento". Neste caso, não será


possível a venda entre cônjuges como disposto no art. 499 do Código Civil.

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

§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

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

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Um bem imóvel pode ser vendido pela sua medida de extensão prevista no *caput* (*ad mensuram*) ou como coisa certa e discriminada (*ad corpus*) presente no § 3º da norma em comento. A venda por medida de extensão ou com determinação precisa da área vendida possibilita que a metragem oferecida pelo vendedor não corresponda à realidade, por ser inferior ou superior. Se a área for inferior, o comprador pode exigir complementação da área ou, caso isso não seja possível, poderá reclamar abatimento proporcional do preço ou pleitear a resolução do negócio. A hipótese se assemelha aos vícios redibitórios (arts. 441 a 446 do CC), mas com eles não se confundem, porque não se trataria de vício oculto, mas sim ostensivo, bastando para tanto a devida medição do imóvel. Por razões de equidade e atendendo ao princípio da boa-fé, se houver excesso na área alienada e o vendedor incorrer em erro por ignorar o tamanho real do imóvel, poderá pleitear complementação do preço ou exigir a devolução da área vendida em excesso. Ao vendedor

caberá o ônus de provar a falsa noção da realidade a fim de viabilizar o seu pleito. Com a finalidade de tornar o alcance da norma o mais seguro possível, o legislador estabeleceu a presunção de ser a dimensão meramente enunciativa, não cabendo, portanto, reclamação por parte do comprador ou do vendedor, se a diferença encontrada não exceder a um vigésimo da área total enunciada. Trata-se de norma com finalidade de prevenção de ato ilícito de abuso de direito por parte do comprador ou do vendedor, conforme disposto no art. 187 do Código Civil.




#### JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:

As regras deste artigo não se aplicam à compra e venda envolvendo incorporadora na qualidade de fornecedora de produto e o consumidor adquirente de unidade autônoma, pois a cláusula assim posta será considerada abuso da posição contratual perante o contratante vulnerável. A presunção da área meramente enunciativa se aplica apenas ao direito comum, em que os contratantes se encontram em pé de igualdade. A oferta pública de determinada área vincula completamente o fornecedor, sendo legítima a pretensão deduzida individualmente, ou mediante tutela coletiva de interesse individual homogêneo, buscar o abatimento do preço se não for possível a entrega da área prometida (STJ, REsp. 436.853/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04.05.2006).

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

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O direito do comprador e do vendedor de reclamar pelas diferenças de área alienada é de natureza potestativa, isto é, encontra o outro contratante num estado de completa submissão ao exercício do direito assegurado pela lei e o prazo, portanto, é decadencial. O atraso na imissão de posse imputado ao vendedor funciona como uma causa impeditiva ao curso do prazo decadencial, mas o prazo não se suspende nem se interrompe. O prazo não pode ser renunciado pelos contratantes, sob pena de não produzir efeitos, e como a sua verificação acarreta o

próprio perecimento do direito material, o juiz deve pronunciar a sua ocorrência independentemente de requerimento da parte.



**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O prazo decadencial aqui delineado não admite interpretação extensiva. Em julgado do TJSP, foi anulada sentença que reconheceu decadência do direito do comprador, por ter sido contado o prazo a partir da data da imissão na posse, contrariamente à redação literal da parte final do supracitado artigo, que estabelece a data do registro do imóvel como termo *a quo* (TJSP, Apelação Cível 1000167-54.2017.8.26.0244, 6.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito José Guglielmi, j. 22.10.2018).

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



**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Trata-se novamente de regra de aplicação supletiva, ou seja, no silêncio do contrato, o vendedor arca com os débitos até o momento da tradição da coisa, sendo lícito às partes, de comum acordo, atribuir tal ônus ao comprador. Assim, em regra, se há débito do vendedor de natureza ambulatorial como sucede com a dívida de condomínio (art. 1.345 do CC), o comprador, independentemente de cláusula, assumirá a dívida perante o seu credor, mas poderá cobrador do vendedor o que pagou.

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



**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O dispositivo legal citado exige uma interpretação que restrinja o seu alcance, sob o argumento de que a lei disse mais do que queria. Dessa forma, somente não caberá por parte do comprador o exercício do direito à garantia dos vícios redibitórios se as coisas vendidas em conjunto preservarem a sua singularidade em relação às outras, como seria a aquisição de cinquenta camisetas de malha, em que uma delas estivesse furada. Destarte, o defeito da camiseta não ensejará a rejeição das demais. A lei fala em defeito de uma das coisas vendidas em conjunto, mas a norma deve ser interpretada com razoabilidade. Se

em um universo de cinco mil camisetas adquiridas, apenas cinco estiverem com defeitos, estaria autorizada a rejeição das demais? Entendemos que não, sendo importante analisar a questão conforme o caso concreto, observando-se o adimplemento da obrigação e o princípio da boa-fé objetiva. Caso o negócio jurídico esteja subsumido à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, a matéria é disciplinada pelos arts. 18 a 27 da Lei n. 8.078/1990, devendo ser utilizada a regra hermenêutica de proteção ao consumidor vulnerável, interpretando-se as cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor.

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

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



**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A regra em análise trata da venda de bem em condomínio *pro indiviso*. Aqui, a lei pretende impedir que seja imposto ao condômino a presença de um terceiro estranho ao estado de comunhão, de forma a prevenir controvérsias acerca da divisão da coisa comum. Para o devido cumprimento do citado dispositivo legal, o condômino alienante deverá notificar o seu consorte, informando-o acerca de todas as condições do negócio, devendo ser assegurado ao destinatário o acesso aos documentos e certidões que se fizerem necessárias para a venda, sob pena de ineficácia da notificação e, evidentemente, a oferta deve ser feita pelo mesmo preço que a fração ideal seria vendida a um terceiro, *tanto por tanto*, ou seja, em igualdade de condições. Diferentemente do direito de preferência deferido ao locatário pelo art. 28 da Lei do Inquilinato, que prevê o prazo de trinta dias para que este, querendo, manifeste a vontade de adquirir a coisa locada, o Código Civil, equivocadamente, silencia quanto a importante questão do prazo. Com o objetivo de solucionar o problema, parece-nos possível o

recurso à analogia, para defendermos que essa notificação deve proporcionar ao condômino, no mínimo, o prazo de trinta dias para que manifeste de modo irrefutável a aceitação integral à proposta a ele endereçada ou, então, expressa ou tacitamente, demonstre desinteresse na aquisição. Se no prazo outorgado, o condômino quedar-se inerte ou, até mesmo antes do vencimento, disseser expressamente que não pretende adquirir a coisa, estará o condômino livre para vender a sua cota-parte para quem quiser, desde que respeite o preço que consta na notificação de preferência. Se o condômino alienar a sua parte indivisa sem possibilitar ao comunheiro o exercício do direito de preferência, a propriedade do comprador será considerada resolúvel (art. 1.359 do CC), durante o prazo de cento e oitenta dias conferido ao condômino para exercer o direito de preferência. Desta forma, o condômino é titular do direito potestativo de adjudicar a cota alienada por meio da propositura da ação de preempção, com pedido de adjudicação compulsória, em face do vendedor e do adquirente, no qual deverá depositar em favor deste último o preço integralizado por ele na compra da quota com a devida correção monetária do período. O prazo aqui assinalado, embora também seja decadencial, não se confunde com aquele dado ao condômino para o exercício voluntário da preferência, que entendemos ser de no mínimo trinta dias. Cento e oitenta dias é o prazo que o condômino tem para manifestar o direito de haver a coisa para si quando o condômino o impediu de exercer amigavelmente o direito de preferência. Entendemos que a contagem deve iniciar-se em concomitância à data da realização do negócio jurídico passível de ineficácia superveniente. Contudo, há sempre a preocupação de o condômino prejudicado não tomar conhecimento da alienação e decorrer o prazo decadencial previsto em lei, o que poderia configurar iniquidade. Nessa linha, há entendimento doutrinário sustentando que, em se tratando de venda de imóvel, o prazo se inicia a partir do registro da escritura no cartório imobiliário, fato que revestiria a alienação de publicidade. A lei estabelece um regramento para resolver quem exercerá o direito de preferência entre os condôminos, quando houver mais de um interessado. Desse modo, exercerá a preferência, em primeiro lugar, o condômino que tiver realizado benfeitorias de maior valor e, não havendo benfeitorias, o de quinhão maior. Se os quinhões forem iguais, poderão exercer o direito de preferência todos os condôminos que se interessarem, acarretando a modificação do condomínio que já existia.



**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Julgado do TJRS concluiu pela desnecessidade do exercício do direito de preferência em imóvel rural divisível, com área superior à fração mínima exigida pelo INCRA na região (TJRS, Apelação Cível 0205500-63.2017.8.21.7000, 17.ª Câmara Cível, Rel. Des. Liege Puricelli Pires, j. 31.08.2017).

## SEÇÃO II

### DAS CLÁUSULAS ESPECIAIS DA COMPRA E VENDA

#### Subseção I


#### Da retrovenda

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



**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A retrovenda é uma modalidade especial de compra e venda, com uma cláusula contratual que permite ao vendedor o exercício do direito potestativo de recomprar o bem imóvel mediante a restituição do que recebeu, acrescido das despesas realizadas pelo comprador. O direito conferido ao vendedor neste caso é denominado direito de retrato ou de resgate. Não é válida sobre bens móveis, diante da própria literalidade do artigo: “vendedor de coisa imóvel”. Entendemos que em razão de a taxatividade dos direitos reais não ter caráter absoluto, a retrovenda possui natureza real em razão do registro da cláusula junto ao registro imobiliário, e pela eficácia *erga omnes* que se infere da leitura do art. 507 do Código Civil, *parte final*, o qual estabelece que o direito de retrato produz os seus regulares efeitos contra o terceiro adquirente. A transferência do bem imóvel com pacto adjeto de retrovenda torna a propriedade do comprador resolúvel, pois o vendedor poderá, dentro do prazo previsto no contrato, exercer o direito potestativo de retrato, readquirindo o bem que vendeu. A cláusula de retrovenda deve estar inserida na escritura de compra e venda do imóvel como um pacto adjeto ao contrato uma vez que, se feita em ato posterior, ter-se-ia uma declaração unilateral

de vontade, obrigando, por conseguinte, apenas o estipulante, mas não uma cláusula inserida em um contrato bilateral. Assim, eventual adquirente do imóvel gravado com a cláusula de retrovenda se submeterá ao exercício do direito potestativo de resgate, e nada poderá reclamar em razão do atributo da publicidade de que se reveste o registro público imobiliário. O prazo, nunca superior a três anos, é decadencial, portanto sua inobservância acarreta a extinção do direito material, na forma do disposto nos arts. 207 a 211 do Código Civil. O valor pago na retrovenda contemplará o preço recebido pelo vendedor, acrescido de todas as despesas escriturais do imóvel, todos os gastos realizados pelo comprador que contaram com o seu consentimento e, por fim, com o objetivo de coibir-se o enriquecimento sem causa, deverão ser incluídos os valores despendidos com as benfeitorias necessárias, entendidas essas como as que são realizadas para conservar o bem ou evitar que se deteriore, na forma do disposto no art. 96, § 3º, do Código Civil. É nula de pleno direito a cláusula que preveja o pagamento de preço maior no exercício da retrovenda do que o valor que o comprador pagou no imóvel, diante da violação à função social do contrato e à boa-fé.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O instituto da retrovenda não é de utilização rotineira nas transações imobiliárias e, por vezes, é realizado para mascarar cobrança de juros extorsivos (agiotagem) e a vedação ao pacto comissório dos direitos reais de garantia (art. 1.428 do CC). A trama é assim desenhada: na realidade há um mútuo, no qual o mutuário acaba simulando a venda do imóvel para o mutuante com o pacto de retrovenda, isto é, se ele conseguir pagar a dívida, recupera o imóvel. Se não lograr êxito no adimplemento, perde o imóvel. Com isso, o mutuante fica livre para impor juros remuneratórios ilícitos e fugir da vedação ao pacto comissório, pois se não houver o pagamento, o imóvel será seu automaticamente ao arrepio da lei. No Código revogado havia uma dificuldade para se reconhecer essa invalidade, pois o art. 103 vedava o reconhecimento da anulação do negócio jurídico em razão da denominada *simulação inocente*, isto é, aquela que não prejudicasse terceiros (“A simulação não se considerará defeito em qualquer dos casos do artigo antecedente, quando não houver intenção de prejudicar a terceiros, ou de violar disposição de lei”). No caso, não há prejuízo de terceiros, pois é o próprio mutuário (alienante) que é prejudicado, ou seja, um dos contratantes. Com felicidade, a atual codificação não reproduziu o dispositivo acima,

dando ensanchas ao reconhecimento da anulação de simulação inocente se com a sua prática houver prejuízo para um dos contratantes em negócio jurídico contrário à lei, mormente porque a simulação é causa de nulidade e não mais de simples anulabilidade, conforme reconheceu o Enunciado n. 294 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “Sendo a simulação uma causa de nulidade do negócio jurídico, pode ser alegada por uma das partes contra a outra”. Isso não significa que a jurisprudência proíba de modo contrário à lei a celebração de venda com pacto de retrovenda. As causas de nulidade por simulação objetiva (art. 167, § 1º, do CC) se não houver prova de agiotagem e/ou tentativa de furta-se o credor da observância da proibição do pacto (TJDF, APC 2016.09.1.016680-7, Ac. 114.7492, 1.ª Turma Cível, Rel. Des. Roberto Freitas, j. 30.01.2019). Em outro giro, os Tribunais têm admitido o recurso a indícios para reconhecer a nulidade do ato de *simulação inocente* como decidiu o tribunal catarinense que constatou ter havido indícios suficientes que indicam efetiva simulação com fraude à lei em compra e venda de imóvel que, em verdade, visava a garantir dívida contraída mediante a prática de agiotagem, evidenciando, outrossim, uma apropriação do bem do autor em ofensa à vedação do pacto comissório. Asseverou o relator que “a prova da agiotagem pode ser difícil, mas não impossível, porque pode ser construída através de circunstâncias e evidências coletadas no curso da instrução, com espessura suficiente para viabilizar a certeza moral da veracidade das alegações expandidas por aquele que se diz lesado. É de ser anulado o contrato de promessa de compra e venda com cláusula de retrovenda e posterior escritura pública de transferência do imóvel, quando reunidos elementos suficientes a gerar firme convicção sobre a realização de atos simulados objetivando garantir dívida contraída mediante a cobrança de juros ilegais (agiotagem). Configura inequívoco pacto comissório, vedado expressamente pelo art. 765 do revogado Código Civil, e, por isso mesmo, nulo de pleno direito, a tentativa espúria de assenhoreamento de bem imóvel dado em garantia de mútuo feneratício eivado pela prática da usura” (TJSC, AC 0013230-91.1999.8.24.0005, 2.ª Câmara de Direito Civil, Balneário Camboriú, Rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, DJSC 18.11.2016).

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



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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Para exercer seu direito de resgate, que tenha sido negado pelo comprador, o vendedor pode propor ação de adjudicação compulsória, havendo para si o imóvel anteriormente alienado, funcionando a sentença de natureza constitutiva como título para registro no cartório imobiliário. Se o juiz verificar que o depósito não é integral, intimará o autor para que complemente o preço, sob pena de não se operar a restituição do domínio da coisa para o vendedor.

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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O direito de resgate não é personalíssimo, sendo permitida a sua cessão onerosa ou gratuita a terceiros, por ato *inter vivos*, e também por sucessão *mortis causa* para os herdeiros legítimos, testamentários ou legatários.

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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Se a propriedade alienada com cláusula de retrovenda for condominial ou se o titular exclusivo do direito de retrato falecer e deixar herdeiros, há a necessidade de se disciplinar como será realizado o direito de resgate. Em caso de apenas um condômino exercer o direito, o proprietário em cujo desfavor se opera a resolução da propriedade deverá intimar os demais interessados para que manifestem o seu eventual assentimento. Entretanto, se os demais interessados não anuírem na retrovenda, prevalecerá o pacto em favor de quem efetuou o depósito integral. A previsão legal atual se mostra muito mais justa, pois o desinteresse de um dos condôminos não prejudicará a pessoa

que manifestou expressamente o propósito de recomprar o bem.

### Subseção II


#### Da venda a contento e da sujeita a prova


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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A venda a contento é aquela em que a compra é realizada sob a condição suspensiva de o comprador gostar e querer ficar com a coisa. O evento futuro e incerto é exatamente a satisfação ou agrado do comprador. Nesta modalidade, o vendedor está completamente submisso ao arbítrio do comprador, não competindo àquele emitir juízo de valor sobre a escolha deste, sendo inclusive vedado ao Poder Judiciário substituir a vontade do comprador que não se agradou da coisa. Trata-se, portanto, de uma condição puramente potestativa do comprador, pois o contrato somente considerar-se-á formado se este manifestar expressamente o seu agrado, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue. Semelhante à venda a contento é o direito potestativo de arrependimento no prazo de reflexão de sete dias conferido ao consumidor que contrata sem que tenha contato direto com o produto ou serviço que adquire. Enquanto a venda a contento decorre de cláusula nascida da vontade das partes, o prazo de reflexão decorre da lei, conforme o art. 49 da Lei n. 8.078/1990, cujo objetivo é proteger o contratante vulnerável do consumo irrefletido de um produto ou serviço, alvo que é do *marketing* cada vez mais agressivo. A regra se aplica nas vendas por telefone, adesão à oferta de produtos por mensagem publicitária de rádio, televisão, revista e, ainda, na venda por catálogo, por amostra e ainda pela internet, qualquer que seja o produto ou serviço, sendo esta última a sua grande aplicação prática, senão a maior proteção do consumidor adquirente de produto por meio de contrato eletrônico.


**Art. 510. Também a venda sujeita a prova presume-se feita sob a condição suspensiva de**

**que a coisa tenha as qualidades asseguradas pelo vendedor e seja idônea para o fim a que se destina.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Na venda sujeita a prova, a eficácia do contrato fica subordinada a possuir a coisa as qualidades asseguradas pelo vendedor, de modo que corresponda à finalidade que motivou o comprador a adquiri-la. Produz efeito suspensivo para o comprador e resolutivo para o vendedor, diferenciando-se da venda a contento, pois esta se encontra ligada ao agrado, ao contentamento, à satisfação, ou seja, a um estado da alma que possui conotação extremamente subjetiva, enquanto aquela é analisada objetivamente segundo as particularidades do contrato. A análise do impleto da condição possibilita que o vendedor se oponha a uma eventual recusa do comprador, se conseguir provar que o produto possui as qualidades oferecidas e serve ao fim a que se destina. Nesse último caso, a rejeição da coisa pelo comprador deverá ser motivada dentro dos limites objetivos do contrato. Se houver divergência entre as partes ou se estas não houverem estipulado contratualmente um terceiro para fazer a experimentação da qualidade do produto, o juiz poderá decidir segundo as regras de experiência ou louvando-se em prova técnica, mediante decisão motivada.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em caso envolvendo a venda a contento de fumo regida pelo direito comum, o tribunal catarinense respeitou o direito potestativo do comprador de rejeitar a coisa em razão da sua insatisfação com a qualidade do produto vendido. A prova da alegada arbitrariedade ou injustificável recusa do comprador competia ao vendedor que não se desincumbiu de tal ônus. Ressaltou o julgador corretamente que “a atividade rural desenvolvida pelo produtor/vendedor detém carga aleatória relevante, com risco econômico plenamente vislumbrável, e assim deverá responder por eventuais vícios de qualidade da mercadoria” (TJSC, AC 0006059-47.2006.8.24.0067, Câmara Especial Regional de Chapecó, São Miguel do Oeste, Rel. Des. Luiz Felipe Schuch, DJSC 28.11.2016).

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Para evitar abusos por parte do comprador, quando este recebe o bem para experimentar, quando este o mesmo lhe agrada, ou possui as qualidades segundo o fim a que se destina, ainda não titulariza o direito de propriedade, sendo considerado pelo artigo anotado como mero possuidor direto do bem, agindo na qualidade de comodatário. Isso significa dizer que, se a coisa não for comprada, o adquirente tem a obrigação básica de restituir o bem no prazo estabelecido no contrato, sob pena de assumir os consectários da mora. Deverá ainda o comprador zelar pela guarda da coisa infungível como se a mesma fosse sua, respeitando o destino estabelecido pelo contrato ou pela natureza do bem, sob pena de responder por perdas e danos, em caso de perecimento ou deterioração culposa. Nesse caso, o risco do comprador não decorre da compra e venda, pois quem experimenta a perda é o vendedor, mas sim culposo causador de dano.

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O artigo em comento não fixa prazo para que o comprador exerça o direito potestativo de pagar o preço da coisa transferida ou restituí-la ao vendedor, sendo certo que, quando não há prazo para o cumprimento da obrigação, pode o credor exigí-la imediatamente, mediante regular interpelação judicial ou extrajudicial. Essa regra deve ser interpretada com razoabilidade, pois deverá ser dado um prazo suficiente para que o comprador possa experimentar o bem que está comprando. Eventual fixação do prazo e o início de sua contagem se submetem ao princípio da liberdade contratual, com a possibilidade de modificação de seus efeitos, se houver ofensa à boa-fé objetiva ou à função social do contrato. O prazo fixado pelas partes será de natureza decadencial, na forma dos arts. 207 a 211 do Código Civil, tendo como consequência a perda do direito potestativo de desistir da contratação pelo desagrado ou pela frustração das expectativas, objetivamente consideradas, do comprador, quanto à idoneidade do objeto aos fins a que se destina.

## Subseção III

## Da preempção ou preferência

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

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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Também chamado de prelação ou preferência, o referido direito, que deverá estar previsto expressamente no contrato de compra e venda, assegura ao vendedor a preferência para adquirir o bem móvel ou imóvel vendido, acaso queira o comprador vendê-lo ou dar em pagamento a terceiros. Tem por objetivo possibilitar ao vendedor a primazia na aquisição do bem que fora vendido. A eficácia futura do pacto ficará entregue ao evento futuro e incerto de querer o comprador vender o bem que houvera comprado, pois se não quiser aliená-lo onerosamente ou resolver fazê-lo após o prazo previsto no contrato, extinguir-se-á o direito de preferência do alienante. Em outras palavras, o negócio jurídico com essa cláusula é feito sob a condição resolutiva. O contrato produz seus efeitos normais até que, eventualmente, o vendedor queira exercer o direito de preempção (art. 127 do CC: "Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido"). Sublinhe-se que, ao contrário da retrovenda, o pacto de preferência gera direito puramente obrigacional em favor do vendedor, que deverá se satisfazer com a verba indenizatória alcançada acaso lhe seja sonogada a preempção. Não se trata de obrigação com eficácia real, dotada, portanto, de eficácia *erga omnes*, de modo que é eficaz a venda feita a terceiros sem a observância da cláusula de preferência. Outra diferença da retrovenda é que neste instituto, preenchidos os requisitos da lei, poderá o vendedor exercer o direito potestativo de recompra, e o adquirente, obviamente, se submeterá a isto, independentemente de sua vontade. Já a eficácia do pacto de preferência depende de o comprador ter o propósito de revender o bem adquirido, para daí obrigar-se a assegurar a preferência ao vendedor, nos moldes estabelecidos no contrato. Acresça-se, ainda, que a retrovenda somente pode ter por objeto bens


imóveis e o pacto de preempção pode abranger bens móveis e imóveis. Necessário salientar também que o direito de preempção aqui tratado é puramente convencional, distinguindo-se daquele deferido, por exemplo, ao locatário na locação imobiliária urbana (arts. 27 e 33, da Lei n. 8.245/1991) e rural (art. 92, §§ 3º e 4º da Lei n. 4.504/1964), assim como ao condômino (art. 504 do CC). Nesses casos, e em outras situações jurídicas, o direito de preferência se encontra previsto em lei e, em caso de publicidade da cláusula, é dotado de eficácia real, daí decorrendo que aquele a quem não se oportunizou o exercício da preferência na compra, poderá, na forma da lei, depositar o valor pelo qual a coisa foi vendida e havê-la para si. O prazo máximo para o exercício do direito de cento e oitenta dias se o bem for móvel ou de dois anos se for imóvel é de natureza decadencial. O esaurimento do prazo sem o exercício da prelação exonerará o comprador do dever de afrontar o vendedor, caso queira alienar onerosamente o bem adquirido, aplicando-se ao caso as regras contidas nos arts. 207 a 211 do Código Civil.

**Art. 514. O vendedor pode também exercer o seu direito de prelação, intimando o comprador, quando lhe constar que este vai vender a coisa.**


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Este dispositivo confere ao vendedor a possibilidade de tomar uma postura positiva em relação ao exercício do direito de prelação, na hipótese de observar que o comprador está na iminência de vender ou dar em pagamento a coisa, intimando o comprador, quando lhe constar que este vai vender a coisa. A notícia da venda da coisa pode chegar ao conhecimento do vendedor pelas mais diversas formas, como, por exemplo, um anúncio de jornal. A intimação feita à pessoa do comprador deve retratar o firme propósito de exercer, o vendedor, o direito de preempção assegurado convencionalmente. O vendedor, titular do direito de preempção, se após a intimação resolver voltar atrás na palavra empenhada, arcará com os prejuízos decorrentes de sua má-fé, aqui retratada por apresentar uma conduta contrária a que tivera anteriormente. Não há forma especial para a intimação, aplicando-se o art. 107 do Código Civil: "A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir".

**Art. 515. Aquele que exerce a preferência está, sob pena de a perder, obrigado a pagar,**


**em condições iguais, o preço encontrado, ou o ajustado.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O titular do direito de preferência está obrigado, sob pena de caducidade de seu direito, a pagar, em condições iguais, o preço encontrado, ou o ajustado. Assim, no contrato de compra com pacto adjeto de preferência, poderá ficar consignado qual o valor que deverá ser pago pelo vendedor no caso de querer exercer o direito resultante da preferência. Entendemos que *preço encontrado* será aquele que consta no referido contrato e *preço ajustado*, aquele que deriva do novo consenso estabelecido pelo vendedor com um terceiro. De certa forma, a lei está assegurando paridade de tratamento entre o terceiro e o beneficiário da cláusula de preferência, pois se o vendedor não pagar exatamente o preço devido, perderá o direito de prelação e a coisa poderá ser vendida ou dada em pagamento por qualquer preço a quem externar interesse em adquiri-la.

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O dispositivo legal torna clara a natureza decadencial do prazo de exercício do direito de preferência, diante da redação "o direito de preempção caducará". Assim, em caso de omissão de prazo no contrato, o comprador deverá notificar o vendedor oferecendo um prazo de três dias se a coisa for móvel ou sessenta dias se for imóvel para a prelação, extinguindo-se automaticamente o direito em caso de não exercício.

**Art. 517. Quando o direito de preempção for estipulado a favor de dois ou mais indivíduos em comum, só pode ser exercido em relação à coisa no seu todo. Se alguma das pessoas, a quem ele toque, perder ou não exercer o seu direito, poderão as demais utilizá-lo na forma sobredita.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A coisa vendida com a cláusula especial da preempção pode pertencer a várias pessoas em condomínio e com a eventual e futura alienação onerosa

do bem pelo comprador, o direito de preferência toque a vários titulares. Quando isso acontecer, os ex-condôminos não poderão readquirir cotas do bem vendido, pois o dispositivo acima exige que seja adquirido o todo, embora o direito seja protagonizado por mais de uma pessoa. Trata-se de hipótese em que a indivisibilidade resulta da lei, não sendo tal característica empecilho para que apenas um dos titulares queira exercer o direito de preempção, tendo em vista que a lei, sabiamente, permite a qualquer um dos ex-condôminos readquirir a coisa vendida.

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A obrigatoriedade da oferta deve ser oportunizada por meio de notificação que efetivamente informe o credor do direito de preferência acerca de todas as circunstâncias do negócio, tais como preço, modo de pagamento, data da entrega, disponibilização para verificação de documentos, dentre outras particularidades da venda a ser entabulada, sob pena de não se prestar ao fim a que se destina e submeter o notificante à sanção indenizatória a que se refere o anotado dispositivo legal. Em regra, o terceiro adquirente não se responsabiliza pela omissão do dever de notificar o vendedor para o exercício do direito de preferência na recompra do bem. Todavia, se o terceiro adquirente proceder de má-fé, ficará solidariamente responsável com o comprador no que concerne ao dever de indenizar o vendedor, conforme disposto no parágrafo único do art. 942 do Código Civil: "São solidariamente responsáveis com os autores os coautores e as pessoas designadas no art. 932". Trata-se de boa-fé subjetiva, ou seja, se o adquirente não sabia da necessidade de respeitar o direito de preferência, estará alforriado do dever de indenizar.

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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Este artigo trata da retrocessão, faculdade conferida ao expropriado de readquirir o bem que fora objeto de desapropriação, por não ter sido dado a ele o destino de interesse público para o qual se desapropriou. Seus pressupostos lógicos são a transferência da propriedade para as mãos do Estado e a tredestinação ilícita do bem. Caberá então ao expropriado o direito de preferência para compra pelo preço atual do bem. Entretanto, não assiste direito à retrocessão, se o bem tiver uma destinação diversa, e mesmo assim restar preservado o interesse público, isto é, não ocorrer desvio de finalidade. Se, por exemplo, um imóvel for desapropriado por determinado Município para a construção de uma escola e no local se erguer um hospital, que se verificou mais importante naquele momento em razão da instalação de um estabelecimento de ensino pelo Estado, a destinação diversa não ofenderá ao interesse público. A adestinação, isto é, a omissão do Poder Público em empregar o bem a qualquer finalidade de interesse público, também possibilita a configuração da retrocessão.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro enfrentou um caso em que o Ministério Público alegou que o Município de Volta Redonda deveria ter dado ao particular expropriado o direito de preferência pela modificação da destinação do imóvel que fora desapropriado para a criação de um parque sanitário municipal e foi posteriormente utilizado para “ampliação do Parque Industrial e Comercial de Volta Redonda”. O julgado rechaçou a alegação, sob o argumento que teria havido tredestinação lícita em razão da preservação do interesse público (TJR), Apelação Cível 0000396-37.2001.8.19.0066, Rel. Des. Regina Lúcia Passos, j. 10.10.2012).

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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Tanto o direito de preempção convencional como a ação de retrocessão possui caráter personalíssimo, sendo ineficaz eventual cessão entre vivos, e extinto com a morte do titular.


#### Subseção IV

##### Da venda com reserva de domínio


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


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O contrato de compra e venda com reserva de domínio é utilizado para incrementar a aquisição de bens móveis a prestação. Trata-se de um negócio fiduciário, que consiste na transferência da posse direta para o comprador, reservando-se ao vendedor a propriedade resolúvel e a posse indireta, até que a dívida contraída para a aquisição do bem seja devidamente quitada. A celebração da venda com reserva de domínio produz o desdobramento da posse entre os participantes do contrato, desta forma, com relação à titularidade do objeto da venda, o contrato confere juridicamente ao vendedor a propriedade e posse indireta do bem, enquanto o comprador recebe apenas a posse direta, que lhe acompanhará até o momento em que houver o pagamento total do preço. A natureza jurídica do instituto é controvertida. Sobre a perspectiva da reserva feita pelo vendedor, é possível vislumbrar a presença de uma propriedade resolúvel, que se encerra no momento em que se configurar o evento futuro e incerto do adimplemento da obrigação por parte do comprador. Pode-se verificar também a presença de uma condição resolutiva para o vendedor e outra suspensiva para o comprador. O pagamento do preço produziria para o primeiro o efeito extintivo da propriedade e para o segundo aquisitivo. Contudo, se a venda não produz o efeito de gerar a aquisição da propriedade, a reserva feita pelo vendedor mostra-se completamente ociosa. A medida apenas se justifica no âmbito de um sistema real para o contrato de compra e venda. Desta forma, a natureza jurídica seria de contrato de natureza real. Divergimos de tal posição, conceituando a venda com reserva de domínio como contrato de natureza fiduciária, pois a reserva tem por único objetivo a garantia para o credor-vendedor com relação ao pagamento do preço, possibilitando a este que busque a imediata privação da posse do devedor-comprador se este não pagar o preço. A opinião majoritária é aquela que propugna a tese de que a venda com reserva de domínio encontra-se sujeita a uma condição suspensiva simplesmente potestativa que seria a quitação da dívida do comprador perante o vendedor. Não há arbítrio por parte do comprador, posto que seu maior interesse no negócio é, adimplindo o contrato, exigir do vendedor a obrigação de lhe transferir o domínio da coisa. Assim, o pagamento é a condição suspensiva, cujo implemento possibilitará a que o comprador exija a transferência da propriedade da coisa comprada. Por fim, vale ressaltar a existência de institutos análogos à venda com reserva de domínio, como, por exemplo, a alienação fiduciária

em garantia e o arrendamento mercantil, contratos amplamente difundidos em nosso cotidiano.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** A similitude do instituto com a alienação fiduciária em garantia de bem móvel acima apontada se estende também para a questão processual no tocante ao deferimento da liminar na busca e apreensão, uma vez ficando a propriedade para o comprador sob a condição suspensiva do adimplemento, comprovada a mora do comprador por meio de protesto de dois títulos dados em pagamento ao negócio jurídico celebrado entre as partes, mesmo que parcial em relação ao total dos títulos emitidos, resta evidente a comprovação da inadimplência do comprador quanto a estes valores a permitir a obtenção da liminar de busca e apreensão do bem” (TJMG, AI 1.0441.15.000631-6/001, Rel. Des. Mariza Porto, j. 22.07.2015).


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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A compra e venda com reserva de domínio tem natureza formal, pois a necessária eficácia *erga omnes* depende do registro no cartório competente que, em se tratando de bem móvel, será o cartório de títulos e documentos no domicílio do devedor. A não observância da forma por escrito acarreta nulidade do contrato, na forma do disposto no art. 166, IV, do Código Civil. Se não for registrado, terá validade entre as partes contratantes, mas será ineficaz em relação a terceiros. O registro serve, exatamente, para que se dê publicidade ao ato, advertindo terceiros de boa-fé. Desta forma, se o terceiro de boa-fé adquirir o bem com cláusula de reserva de domínio do comprador que é apenas o possuidor direto, e o contrato não estiver registrado, não correrá o risco de perdê-lo para o vendedor, ainda que este seja considerado juridicamente proprietário resolúvel e possuidor indireto do bem e o devedor esteja em mora no pagamento das prestações.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** À semelhança do que sucede com a alienação fiduciária em garantia, em se tratando de veículo automotor, necessária, para produzir efeitos em relação a terceiros, a anotação do registro junto ao DETRAN, conforme entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça na Súmula n. 92: “A terceiro de boa-fé não é oponível a alienação fiduciária não

anotada no Certificado de Registro do veículo automotor”. De acordo com o que anotamos nos comentários doutrinários, o registro é exigido para se dar publicidade ao ato e, com isso, produzir efeitos *erga omnes*. A ausência do ato registral não repercute no plano da validade do negócio jurídico de modo a acoimá-lo com a pecha da nulidade. Nesse sentido, o *Informativo* do STJ n. 654, de setembro de 2019, destacou que “os créditos concernentes a contrato de compra e venda com reserva de domínio não estão sujeitos aos efeitos da recuperação judicial da compradora, independentemente de registro da avença em cartório”. Isso porque o art. 49, § 3º, dis- reserva de domínio não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial do comprador, prevalecendo os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais estabelecidas. Enfim, a falta de registro não pode produzir o efeito de retirar a eficácia da citada norma legal, pois o contrato é válido entre as partes contratantes (REsp 1.725.609/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 20.08.2019, v.u.).

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O objeto do contrato no Direito Brasileiro se restringe aos bens móveis passíveis de caracterização perfeita, de modo a que se possa distingui-lo dos demais. Não se trata propriamente de restrição legal a bens infungíveis, pois um bem insubstituível pode não comportar uma descrição precisa, ou seja, nada obsta que um bem fungível seja extremado com precisão de todos os demais. Outrossim, entendemos que não deveria haver empecilho jurídico para que o imóvel figurasse como objeto da venda com reserva de domínio. Contudo, parece-nos que nesse particular o princípio da autonomia da vontade não pode prevalecer diante da necessidade de alteração legislativa, que possibilite o registro do pacto de reserva de domínio no cartório do registro de imóveis. A identificação precisa do bem é ônus do vendedor. Se houver dúvida sobre o bem que está sendo apreendido, resolve-se a demanda em favor do terceiro de boa-fé.

**Art. 524. A transferência de propriedade ao comprador dá-se no momento em que o preço esteja integralmente pago. Todavia, pelos**

**riscos da coisa responde o comprador, a partir de quando lhe foi entregue.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O pagamento do preço é a condição suspensiva do contrato com reserva de domínio. O implemento dessa condição leva a que o comprador adquira o direito subjetivo de exigir do vendedor a propriedade do bem comprado. Quanto à aquisição da propriedade, o adimplemento da obrigação funciona como uma condição resolutiva para o vendedor e suspensiva para o comprador. Todavia, como essa transferência é fiduciária nos moldes explicitados anteriormente, desde o momento em que o comprador se imite na posse direta do bem, os riscos da coisa passam a correr por sua conta. Destarte, qualquer perecimento ou deterioração que vier a sofrer o bem será suportado pelo comprador, assim como se o bem tiver uma surpreendente valorização, a ele beneficiará. Ainda que a posse e a funcionalidade do bem seja titularizada pelo comprador, importa reconhecer que a propriedade, ainda que resolúvel, é do vendedor, o qual é parte legítima para o ajuizamento de embargos de terceiro em face de eventual credor-exequente, que tenha penhorado o bem gravado com a reserva do domínio por dívida do comprador. Entretanto, o credor do vendedor pode buscar a penhora dos direitos aquisitivos do comprador que estão sob condição suspensiva, mas possuem valor patrimonial. Por outro lado, também será cabível a penhora de eventual crédito remanescente que seja de titularidade do vendedor.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Compromissos tributários e outros decorrentes do Poder de Polícia do Estado também estão incluídos entre as obrigações nascidas da guarda e utilização da coisa que serão de responsabilidade do comprador que ostenta a posse direta. Da mesma forma, multas e despesas de remoção e estadia de veículo automotor em decorrência de infração administrativa (AgRg no Ag 1192657/SP, 2.ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 02.02.2010).

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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Para fins de execução da cláusula de reserva de domínio, indispensável a prova da mora do comprador-devedor. A efetivação da referida formalidade autorizará o vendedor a requerer em juízo, liminarmente, a apreensão e depósito da coisa vendida, sem a


audiência do comprador. Ainda que haja alguma controvérsia, a mora prevista no dispositivo sob comento não é *ex persona* (art. 397, parágrafo único, CC) a depender da regular interpelação do devedor, mas sim *ex re*, aplicando-se a parêmia latina *dies interpellat pro homine* prevista como regra no caput do art. 397 do Código Civil, o qual estabelece que “o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor”. É esse o caso da venda com reserva de domínio que em muito se assemelha com o art. 3º do Decreto-lei 911/1969, o qual disciplina a alienação fiduciária em garantia de bem móvel. Ao exigir o protesto ou interpelação judicial para a prova da mora e a produção do efeito processual da possibilidade de recuperação liminar do bem, se não houver a purga por parte do devedor (comprador), a norma se desarmoniza com a atual concepção informal dos atos jurídicos, consagrada genericamente no parágrafo único do art. 397 do Código Civil que se contenta com a possibilidade de notificação extrajudicial e não somente com a interpelação judicial ou protesto do título. Assim, atendido o escopo da norma, que é oportunização explícita para que o devedor purgue a mora e não se submeta aos rigores dos efeitos processuais do inadimplemento com a recuperação forçada e liminar da coisa comprada, deve ser admitida, a notificação extrajudicial.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** A notificação em mora não precisa ser pessoal, sendo suficiente a simples entrega no endereço fornecido pelo devedor no contrato em litígio (TJMG, Agravo de Instrumento 1.0143.17.005117-9/001, Rel. Des. José de Carvalho Barbosa, j. 24.05.2018). O *Informativo* n. 601 do STJ destacou que, para fins de aplicação do art. 525 do Código Civil, “a mora do comprador, na ação ajuizada pelo vendedor com o intuito de recuperação da coisa vendida com cláusula de reserva de domínio, pode ser comprovada por meio de notificação extrajudicial enviada pelo Cartório de Títulos e Documentos” (REsp 1.629.000/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 28.03.2017, v.u.).


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

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Executar a cláusula de reserva de domínio significa


utilizar dos expedientes processuais referidos no artigo em comento, possibilitando ao vendedor mover ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas, ou recuperar a posse da coisa vendida. Pode também o vendedor promover execução direta contra o devedor, uma vez que o contrato formalmente realizado constitui título executivo extrajudicial. Na hipótese de o comprador inadimplente estar submetido ao regime de recuperação judicial, o credor vendedor tem direito à coisa na qualidade de proprietário resolúvel, conforme dispõe o art. 49, § 3º da Lei n. 11.101/2005. Entretanto, com o objetivo de fomentar a manutenção da atividade empresarial, o art. 6º, § 4º da mesma lei impede a reintegração liminar pelo prazo de 180 dias, que poderá se prorrogar se não houver culpa da empresa sujeita ao regime de recuperação judicial.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O artigo em exame proporciona ao vendedor diversas opções para reaver o bem do comprador. Contudo, não é possível a cumulação, na mesma demanda, de pedidos de cobrança e retomada liminar do bem vendido, conforme julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP, Agravo de Instrumento 2123877-50.2017.8.26.0000, 25.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 20.07.2017).

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Se o vendedor optar pela busca e apreensão do bem, poderá reter as prestações pagas até o necessário para cobrir a depreciação da coisa, as despesas feitas e o mais que de direito lhe for devido. Para tanto, indispensável será a realização de vistoria no bem vendido e arbitramento de seu valor. O excedente deverá ser devolvido ao comprador, tendo em vista que a cláusula penal de decaimento, que autorizaria o vendedor a ficar com todas as prestações pagas pelo comprador em razão do inadimplemento deste se mostra abusiva, na medida em que possibilita a ocorrência do enriquecimento sem causa do vendedor em detrimento do comprador. Da mesma forma, se o contrato for regido pela legislação consumerista, conforme disposto no art. 53 da Lei n. 8.078/1990.

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Primeiramente, necessário ressaltar a existência de erro material na redação do dispositivo. Após a expressão “a benefício de”, devem ser incluídas as palavras “seu crédito, excluída a concorrência de”. Nesse sentido, foi aprovado com correção o Enunciado n. 178 na *III Jornada de Direito Civil* do CJF. Desta forma, a redação completa, de forma correta, seria: “Se o vendedor receber o pagamento à vista, ou, posteriormente, mediante financiamento de instituição do mercado de capitais, a esta caberá exercer os direitos e ações decorrentes do contrato, a benefício de seu crédito, excluída a concorrência de qualquer outro. A operação financeira e a respectiva ciência do comprador constarão do registro do contrato”. Feita a devida correção, temos que o dispositivo admite que na venda com reserva de domínio haja a intervenção de uma instituição financeira que realize o adiantamento ao vendedor do valor representado pelo preço da coisa. Quando isso acontece, há a cessão da posição contratual do vendedor para a instituição do mercado de capitais que exercerá todos os direitos e ações decorrentes do contrato. A referida cessão produzirá efeitos em face do comprador somente se este tiver ciência e constar do registro do contrato. Neste deverá constar também a descrição especificada da operação financeira. Ressalte-se que não há necessidade de autorização do comprador, mas se a ele não se der ciência da operação financeira e houver o pagamento ao vendedor, o pagamento será válido, pois realizado de boa-fé a credor putativo (art. 309), sem prejuízo de a instituição financeira cessionária voltar-se contra o vendedor cedente. A Lei n. 4.595/1964, define, em seu art. 17, instituição financeira como sendo “as pessoas jurídicas públicas ou privadas que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros”. Para funcionar no país como instituição financeira, é indispensável a prévia autorização do Banco Central do Brasil, na forma do art. 18 da supracitada lei.




## Subseção V

## Da venda sobre documentos


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

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Na venda sobre documentos, a entrega do título substitui a entrega da coisa. O preço é pago contra a entrega de documentos ou títulos que tragam consigo a representação do objeto mediato da compra e venda, que é a aquisição da coisa. Sob a ótica do comprador pode ser definida como aquela em que este se obriga a pagar o preço no momento da entrega dos documentos representativos, que dão direito a ele de buscar a coisa nas mãos de um terceiro ou a quem este mande entregá-las. Trata-se de modalidade de compra e venda de larga utilização nos contratos mercantis nacionais e internacionais de importação e exportação nos quais a distância e diferenças sociais, culturais e jurídicas exigem que as partes adotem mecanismos para facilitar o cumprimento do contrato. Os títulos representativos das coisas compradas não são propriamente de crédito, mas sim títulos causais do direito real sobre as mercadorias depositadas junto aos armazéns gerais. São eles o Conhecimento de Depósito, o Conhecimento de Transporte e o *Warrant*. Tais títulos exercem a notável função social de permitir a transferência da posse das mercadorias sem a necessidade de um deslocamento físico das mesmas, e isto se dá porque o documento especifica com rigor a descrição dos bens depositados. É possível o endosso de tais títulos a terceiro, que passará a ser o proprietário dos bens, proporcionando, portanto, uma circulação que não se faz física, mas documental. O art. 894 do Código Civil assegura ao portador de título representativo o direito de transferi-lo ou de retirar as mercadorias depositadas, mediante a simples entrega do título devidamente quitado, independentemente de quaisquer outras formalidades. O parágrafo único do artigo anotado prescreve uma mitigação ao tratamento legal

do vício redibitório, de modo que o comprador, submetendo-se a substituir a tradição da coisa pela entrega de um documento comprobatório, ao receber a mercadoria comprada, não poderá escusar-se do pagamento sob o argumento de que a coisa é defeituosa. Entretanto, se o defeito já houver sido comprovado anteriormente, estará autorizado a não pagar o preço. A lei cria aqui uma presunção relativa de que a coisa não apresenta vícios ocultos, a fim de dinamizar a circulação dos bens, sem que a cada transferência do título de crédito o cessionário tivesse que verificar a situação física dos bens por ele representados.

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Este dispositivo é uma exceção à regra geral sobre o lugar do pagamento prevista no art. 327 deste Código, o qual reza que “efetuar-se-á o pagamento no domicílio do devedor, salvo se as partes convencionarem diversamente, ou se o contrário resultar da lei, da natureza da obrigação ou das circunstâncias. Parágrafo único. Designados dois ou mais lugares, cabe ao credor escolher entre eles”. Como a tradição da coisa é substituída pela entrega dos documentos, será neste local que deverá ser realizado o pagamento do preço. Seguindo o sistema jurídico acerca do lugar do pagamento, o legislador mostra-se coerente ao afirmar que a norma é dispositiva, permitindo com isso que as partes escolham outro lugar para o pagamento do preço. Com relação à venda contra documentos, a data do pagamento coincidirá com a data da entrega daqueles. Assim como o lugar do pagamento, a referida regra pode ser superada pela vontade das partes.


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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Trata-se de exceção à regra geral do art. 492 do Código Civil, que estabelece a assunção dos riscos por parte do vendedor até a efetiva entrega da coisa, deslocando o risco para o comprador. Com efeito, apesar de a responsabilidade civil do transportador

ser objetiva, é de todo conveniente, até mesmo em razão da possibilidade de insolvência do transportador, que ao realizar um contrato de compra e venda sobre documentos, as partes realizem um contrato de seguro. A apólice é o documento comprobatório da realização do contrato, mencionando o risco assumido, o início e o fim de sua validade, o limite da garantia e o prêmio que vem a ser o valor pago pelo segurado ao segurador em razão da responsabilidade pelo risco de prejuízo na coisa. O beneficiário do seguro é o comprador, que paga o preço e recebe o documento comprobatório da compra para depois receber o produto adquirido. Sendo o comprador o interessado na entrega da coisa, parece justo que os riscos a que as mercadorias estão expostas sejam suportados por ele. Estamos diante, como não poderia deixar de ser, de normas dispositivas, podendo, portanto, ser afastadas pela vontade das partes, ocasião em que ao vendedor competirá responder pelos riscos do transporte. Conforme o princípio da boa-fé, se o vendedor souber da avaria ou da perda da coisa, será este que deverá arcar com os riscos pela entrega da coisa.

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

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


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O estabelecimento bancário pode intermediar a realização da venda contra documentos. De fato, quando o contrato é realizado de modo que o pagamento seja feito pelo estabelecimento bancário, somente após a recusa deste em adimplir a obrigação é que poderá o vendedor voltar-se contra o comprador. Sua responsabilidade se restringe ao pagamento que se dará mediante a entrega de documentos, sem obrigação de verificar a coisa que fora vendida, pela qual não responde.


## CAPÍTULO II DA TROCA OU PERMUTA

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

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

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

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A troca ou permuta é um contrato bilateral que consiste na obrigação recíproca que os permutantes assumem no sentido de transferirem, um para o outro, determinada coisa diversa de dinheiro. Trata-se de contrato oneroso, pela presença de sacrifício patrimonial aos contratantes, podendo ser comutativo ou aleatório, conforme esteja ou não entregue a uma das coisas que se troca. É também simplesmente consensual tal qual a compra e venda, uma vez que a sua configuração não está vinculada à entrega da coisa, como acontece, por exemplo, com o empréstimo e o depósito. Normalmente é instantâneo, mas nada obsta que um dos permutantes seja obrigado a entregar uma coisa na data de realização do contrato e o outro apenas realize a sua prestação, após determinado lapso temporal. Prevê o inciso II da norma em análise que é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante. Todos os comentários feitos por ocasião da análise do art. 496 do Código Civil aplicam-se ao presente dispositivo, tendo em vista que a finalidade das regras é a mesma, qual seja, a de fiscalizar a preservação da legítima dos herdeiros necessários. Diante disso, a lei estabelece que, se houver uma troca entre bens de valores desiguais envolvendo ascendentes e descendentes, será necessário o consentimento dos demais descendentes e do cônjuge. Apesar do silêncio da lei, é possível concluir, em analogia ao art. 496, parágrafo único, do Código Civil, que também deve ser dispensado o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória de bens.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Semelhança interessante com a compra e venda é a validade e eficácia do contrato de promessa de permuta ou de cessão da promessa de permuta, aplicando-se as regras e princípios que norteiam o compromisso de compra e venda de bem imóvel, notadamente a possibilidade de o promitente permutante exigir, finda a condição, o termo ou ainda

# CAPÍTULO IV DA DOAÇÃO

## SEÇÃO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 538. Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra.**




**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Doação é o contrato unilateral pelo qual o doador, com espírito de liberalidade, se obriga a transferir em favor do donatário bens ou vantagens que integram

o seu patrimônio. Esse contrato traz consigo um elemento objetivo e um subjetivo: o elemento objetivo é o empobrecimento do doador e o consequente enriquecimento do donatário; o elemento subjetivo é a vontade declarada do doador de generosamente favorecer patrimonialmente o donatário. Desta forma, a causa da doação traduz-se na liberalidade ou *animus donandi*, de onde decorrem os efeitos de empobrecimento do doador e enriquecimento do donatário. O *animus donandi* se verifica em manifestação de vontade, que se pressupõe irrevogável, tendo plena vigência o princípio da obrigatoriedade dos contratos (*pacta sunt servanda*). O fato de a lei prever a possibilidade de revogação da doação por ingratidão do donatário ou por descumprimento do encargo não afasta a força obrigatória desse contrato, antes a reforça, posto que colocada na lei como situação excepcional. Excluídas as situações patológicas da fraude e da simulação é, em regra, irrelevante, sob o ponto de vista jurídico, o motivo do doador para contemplar o donatário com alguma vantagem patrimonial, podendo estar vinculado ao afeto decorrente da relação familiar, de amizade, assim como um ato de desprendimento de bens materiais em favor de alguém necessitado, como expressão de um gesto de amor ou bondade. Essa liberalidade pode também ser movida por instintos menos valorosos, como, por exemplo, a vaidade, o orgulho e até a intenção de humilhar alguém com esse ato, que apenas em sua aparência seria considerado nobre. Como exemplo, podemos citar a doação de vantagens e patrimônio feita por uma grande empresa a dois determinados candidatos a cargos políticos, sendo estes ideologicamente distintos, razão pela qual poder-se-ia questionar se o motivo é realmente aprimorar a democracia no país. O motivo do negócio jurídico deve ser, em regra, desprezado pelo jurista, pois não repercute na existência, validade ou eficácia do negócio jurídico. O motivo somente ganha relevo e eficácia quando é posto expressamente no negócio jurídico como razão determinante da manifestação de vontade, como se pode perceber da leitura dos arts. 140 e 166, inc. III, do Código Civil. Na doação, o bem deve pertencer ao doador e este ter a disponibilidade do mesmo, para transferir do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra pessoa. O que ocorre na venda de bem alheio, com relação à sua validade contemporânea à celebração do pacto e eficácia dependente de aquisição superveniente, não se aplica para a doação, pois nesse caso configura pressuposto lógico do contrato a titularidade atual do bem em mãos do doador. A lei coloca de forma muito clara que, por ocasião da doação, o doador

transfere de seu patrimônio bens ou vantagens ao donatário, não permitindo cogitar de doação de bem alheio que, acaso realizada ao arrepio da lei, padece da sanção de nulidade, na forma do inciso VII do art. 166 do Código Civil. A necessária causalidade entre o empobrecimento do doador e o enriquecimento do donatário já seria o suficiente para explicar a impossibilidade de doação de bem alheio. O empobrecimento do doador distingue-se do contrato da renúncia de herança, que vem a ser o ato unilateral pelo qual uma pessoa rejeita em favor do monte (renúncia abdicativa) acervo que viria integrar o seu patrimônio. Como o bem ainda não pertencia ao renunciante, não há que se falar em propensão à liberalidade, mas sim renúncia de receber uma vantagem econômica, ou seja, não há transferência patrimonial voluntária benéfica a determinada pessoa. O parágrafo único do art. 1.804 do Código Civil, ao estabelecer que "a transmissão tem-se por não verificada quando o herdeiro renuncia à herança" confirma o acerto dessa afirmativa. Se a renúncia for feita de modo a acarretar a transmissão da cota hereditária em favor de determinado herdeiro, haverá um primeiro ato de renúncia seguido de doação, sendo esta a verdadeira natureza jurídica do ato, pois somente pode ser considerado tecnicamente como renúncia o ato abdicativo do herdeiro em favor do monte. Sua natureza jurídica é de contrato unilateral, pois o doador assume a obrigação de entregar a coisa, enquanto que o donatário apenas se beneficia. A eventualidade de um encargo não desnatura o contrato, salvo se este for de veras significativo a ponto de configurar uma verdadeira contraprestação, ocasião em que poderemos estar diante de um contrato atípico regido pelas regras gerais da teoria geral dos contratos, ou até mesmo de outra modalidade típica, conforme a circunstância do caso. A doação é também um contrato gratuito, tendo em vista que o donatário não sofre nenhum abalo patrimonial para que venha a se beneficiar economicamente. O doador suporta o sacrifício sem que o donatário tenha que despender uma contraprestação equivalente. O contrato poderá ganhar um viés de onerosidade se o donatário aceitar expressamente a doação de um bem com encargo, muito embora este não deva suprimir a vantagem ao donatário. A classificação da doação como contrato simplesmente consensual ou real é controversa. A primeira corrente entende que, como a redação do art. 538 do Código Civil prescreve que, pelo contrato de doação o doador transfere gratuitamente ao donatário bens ou vantagens de sua titularidade, o contrato seria real, exatamente pelo caráter imperativo do verbo, que daria a entender


que o próprio contrato produz o efeito de atribuir ao donatário a titularidade do bem doado. No mesmo modo de ver, da mesma forma que a compra e venda, a doação é contrato simplesmente consensual, pois uma vez superada a interpretação literal do dispositivo e analisando o sistema de aquisição da propriedade no Direito Brasileiro, chega-se à conclusão de que a tradição não integra a sua estrutura, na medida em que o doador assume perante o donatário, tão somente, a obrigação de transferir a coisa, o que somente se efetivará com a tradição ou o registro da escritura, conforme se trate de bem móvel ou imóvel. Esse é o posicionamento majoritário na doutrina brasileira. O contrato de doação, como qualquer negócio jurídico, requer a presença de agente capaz, objeto lícito, possível e determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. Outras questões acerca da legitimação para ser doador e donatário serão enfrentadas adiante, no estudo das hipóteses de invalidade como, por exemplo, a doação inoficiosa, universal, do adúltero ao seu cúmplice, do tutor ou curador de bens do tutelado ou curatelado, e a possibilidade de doação ao nascituro. Tema controvertido é a admissão da promessa de doação. Há uma corrente doutrinária que simplesmente nega a possibilidade de contrato preliminar, afirmando a necessidade da atualidade do *animus donandi* do doador, além da preocupação em não se criar uma doação forçada, que ocorreria se fosse admitida a execução específica do contrato por parte do promissário donatário, se por acaso o promitente doador não honrasse a palavra dada. Em se tratando de bem imóvel, é possível se apresentar ainda o óbice da ausência de previsão expressa no rol dos títulos registráveis no art. 167 da Lei n. 6.015/1973, o que poderia configurar um quadro de insegurança jurídica, pela falta de publicidade do ato de liberalidade. Uma segunda corrente admite a promessa de doação apenas em caso de doação com encargo, uma vez que a legitimidade para exigir a sua observância, possibilitaria, por outro lado, que o promitente donatário demandasse também pela execução específica, tornando o ato moral e juridicamente defensável. Uma terceira corrente admite a promessa de doação apenas no âmbito do juízo de família, uma vez que a execução específica fundamentar-se-ia no solidarismo social que preside o ramo do Direito de Família. Uma quarta corrente propugna que a promessa de doação é válida, mas afasta a possibilidade do manejo de ação cominatória ou de obrigação de fazer, entendendo, portanto, que o credor da promessa deve satisfazer a sua pretensão mediante a apuração das perdas e danos. Entendemos que, se não houver cláusula de

arrependimento, em estrita observância aos princípios da liberdade contratual, obrigatoriedade, função social e boa-fé objetiva, a forma não pode ser equacionar essa difícil questão é admitir, sem o irrestrito a eficácia da promessa de doação, a possibilidade de substituição da vontade não manifestada do promitente doador pela decisão unilateral em ação de obrigação de fazer, na forma do que dispõe o art. 501 do Código de Processo Civil de 2015: "Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não impugnada". Não há fundamento moral, ético ou jurídico para a admissão do arrependimento por parte do promitente doador, se este, livre e conscientemente prometeu doar um bem a uma pessoa. Por fim, em adendo à defesa de nossa tese, observemos que, principiologicamente, a aceitação do direito de recusa do promitente doador contraria o princípio da boa-fé objetiva, na figura do *venire contra factum proprium* ou teoria dos atos próprios, uma vez que e absolutamente contraditório o comportamento de uma pessoa que promete doar um bem mediante a aceitação do declaratório da vontade e depois, unilateralmente desiste do que prometeu. Diante da importância dessa questão no juízo de família, os membros componentes da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, em 2013 aprovaram o Enunciado n. 549 com o seguinte teor: "A promessa de doação no âmbito da transação constitui obrigação positiva e perde o caráter de liberalidade previsto no art. 538 do Código Civil". As modalidades de doação são as seguintes: pura, condicional e a termo, onerosa (também conhecida como modal ou com encargo), remuneratória, ao nascituro, em adiantamento de legítima, entre cônjuges, com cláusula de reserva de usufruto, em forma de subvenção periódica, antenuptial e a prole eventual, com cláusula de reversão, comutativa, e a feita à entidade futura. Doação pura é aquela que não contém nenhuma condição ou encargo e não é feita para remunerar o donatário por serviços prestados. É a autêntica doação que tem por causa, não somente, o *animus donandi*, ou seja, a liberalidade em seu melhor significado. As demais modalidades serão estudadas adiante, nos dispositivos legais correspondentes.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Caso concreto comum no Judiciário é a doação "disfarçada" de compra e venda, ou seja, negócio jurídico simulado de compra e venda com natureza de doação. O Tribunal de Justiça de Minas


Geraiis reconheceu a simulação relativa na compra e venda de um imóvel feita pelos pais, em cuja escritura pública figuraram os nomes de alguns de seus descendentes. Portanto, apesar de celebrada compra e venda, em verdade foi feita doação de ascendentes a descendentes (TJMG, Apelação Cível 1.0543.11.000589-8/001, Rel. Des. José Américo Martins da Costa, j. 06.09.2018). Em ação de divórcio litigioso, a renúncia de um dos cônjuges à sua meação em favor do outro equivale a uma doação. Nesse sentido, decidiu o TJDF, no julgamento da Apelação Cível 013.07.1.038569-5, 1.ª Turma Cível, Rel. Des. Nídia Corrêa Lima, j. 20.07.2016. A jurisprudência superior tem reconhecido a eficácia dos atos de promessa de doação: "Recurso especial. Direito civil. Direito de família. Divórcio consensual. Partilha de bens. Acordo. Doação aos filhos. Homologação judicial. Sentença com eficácia de escritura pública. Formal de partilha. Registro no cartório de imóveis. Possibilidade. 1. Não constitui ato de mera liberalidade a promessa de doação aos filhos como condição para a realização de acordo referente à partilha de bens em processo de separação ou divórcio dos pais, razão pela qual pode ser exigida pelos beneficiários do respectivo ato. 2. A sentença homologatória de acordo celebrado por ex-casal, com a doação de imóvel aos filhos comuns, possui idêntica eficácia da escritura pública. 3. Possibilidade de expedição de alvará judicial para o fim de se proceder ao registro do formal de partilha. 4. Recurso especial provido" (STJ, REsp 1537287/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18.10.2016).


**Art. 539. O doador pode fixar prazo ao donatário, para declarar se aceita ou não a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça, dentro dele, a declaração, entender-se-á que aceitou, se a doação não for sujeita a encargo.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O doador pode fixar prazo para que o donatário declare se aceita ou não a liberalidade. Se dentro do prazo quedar-se inerte, entender-se-á que aceitou. Trata-se de mais uma hipótese de aceitação presumida, uma vez que é a lei que atribui à ausência de aceitação expressa o sentido de assentimento do contrato, e não as circunstâncias do caso ou os usos e costumes. O artigo referido apenas se aplica para a doação pura, pois se a doação for com encargo, também chamada de modal ou onerosa, a lei exige aceitação expressa. Se no prazo estabelecido o donatário não declarar a aceitação do

bem doado, o doador poderá arrepender-se do negócio. O contrato também não se aperfeiçoará, possibilitando o arrendimento dos herdeiros ou do curador, se o doador, no interregno do prazo previsto para a aceitação, morrer ou tornar-se incapaz. Nesse caso, reputar-se-á resolvida a doação. Outro exemplo é a doação feita em contemplação de casamento futuro com certa e determinada pessoa (*propter nuptias*) e à prole eventual previstas no art. 546 do Código Civil, a ser estudada mais adiante.

**Art. 540. A doação feita em contemplação do merecimento do donatário não perde o caráter de liberalidade, como não o perde a doação remuneratória, ou a gravada, no excedente ao valor dos serviços remunerados ou ao encargo imposto.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A norma em comento trata da doação remuneratória, aquela que se verifica por um sentimento de gratidão do doador, que o compele a remunerar o donatário em decorrência de este ter realizado gratuitamente ou por preço bem abaixo do praticado normalmente no mercado, um serviço que ordinariamente teria um custo ou seria bem mais oneroso. Ainda que não haja obrigação civil de pagar, o doador sente-se obrigado por um dever de consciência a remunerar o donatário. A doação será efetiva somente na parte que exceder ao serviço prestado. Dessa forma, se o donatário presta gratuitamente um serviço odontológico, cujos honorários custariam, se oneroso, dois mil reais e o doador imbuído do sentimento de gratidão o premia com a doação de um automóvel avaliado em dez mil reais, somente será considerada doação a parte que exceder ao serviço prestado, ou seja, o donatário foi contemplado com uma doação de oito mil reais. As doações remuneratórias não se revogam por ingratidão do donatário (art. 564, I, CC). Pelo mesmo fundamento da natureza de remuneração, o art. 1.647, inc. IV, do Código Civil permite ao cônjuge doar bem comum ao casal sem a outorga marital, assim como não estão sujeitas à colação as doações remuneratórias de serviços feitos ao ascendente (art. 2.011).

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Questão que se encontra controversa na doutrina é a de perquirir se a doação remuneratória deve respeitar a legítima dos herdeiros necessários, ou seja, incorrerá em nulidade textual parcial a doação


inoficiosa (art. 549, CC) feita com o claro propósito de remunerar os serviços prestados pelo donatário? Em nossa opinião, se a causa da doação for a remuneração por serviços prestados gratuitamente pelo donatário ao ascendente doador, não se aplicaria a aludida nulidade, exatamente porque de doação não se trata, mas sim de contraprestação, motivo que dispensa o donatário, futuro herdeiro necessário, de trazer à colação o bem recebido após o passamento do doador, conforme preconiza expressamente o art. 2.011 do Código Civil. O ônus da prova do caráter remuneratório da liberalidade, a toda evidência, é do donatário. Seguindo linha diversa desse posicionamento doutrinário que parece correto, o Superior Tribunal de Justiça, em decisão unânime, relatada pela Min. Nancy Andrighi, entendeu que a doação remuneratória deve respeitar a legítima dos herdeiros necessários, talvez por falta da ausência de exceção à doação remuneratória na nulidade prevista no art. 548 do Código Civil como se pode verificar nesse trecho extraído do *decisum*: “A doação remuneratória, caracterizada pela existência de uma recompensa dada pelo doador pelo serviço prestado pelo donatário e que, embora quantificável pecuniariamente, não é juridicamente exigível, deve respeitar os limites impostos pelo legislador aos atos de disposição de patrimônio do doador, de modo que, sob esse pretexto, não se pode admitir a doação universal de bens sem resguardo do mínimo existencial do doador, nem tampouco a doação inoficiosa em prejuízo à legítima dos herdeiros necessários sem a indispensável autorização desses, inexistente na hipótese em exame” (REsp 1.708.951/SE, 3.ª Turma, j. 14.05.2019).

#### Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular.


**Parágrafo único. A doação verbal será válida, se, versando sobre bens móveis e de pequeno valor, se lhe seguir incontinenti a tradição.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A norma em análise classifica a doação como um contrato formal em regra, ressalvada a doação de bens móveis seguida da imediata tradição, quando poderá ser formalizado verbalmente. Neste caso, é denominada pela doutrina como doação manual. Este tipo de liberalidade torna o contrato de doação informal e real, pois a forma não é requisito de validade e o contrato se aperfeiçoa com a simples tradição do objeto doado, deslocando a entrega do bem do plano da eficácia para o da própria existência do contrato.

Se a doação manual for reduzida a escrito, a forma adotada servirá apenas como meio de prova não sofrendo sanção de invalidade. O grande problema do dispositivo legal é a concepção do significado da expressão “bem de pequeno valor”. Diante de uma previsão vaga, de um conceito jurídico indeterminado, o intérprete da lei deve atentar para a lógica razoável que ressaia da análise do caso concreto, bem como aferir, no caso concreto, a capacidade social e econômica do doador.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Malgrado a vedação expressa da lei, é comum chegarem aos Tribunais casos de anulação de doações verbais de imóveis (TJBA, Apelação Cível 0000307-18.2013.8.05.0087, 5.ª Câmara Cível, Rel. Des. Carmem Lucia Santos Pinheiro, j. 30.10.2018; TJCE, Agravo de Instrumento 0621623-05.2018.8.06.0000/50001, 2.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto Mendes Forte, j. 18.07.2018; TJES, Agravo de Instrumento 0005515-71.2017.8.08.0050, 3.ª Câmara Cível, Rel. Des. Ronaldo Gonçalves de Sousa, j. 12.06.2018; TJMG, Apelação Cível 1.0518.13.018814-8/001, Rel. Des. Aparecida Grossi, j. 1.º.02.2018; TJRJ, Apelação Cível 0024154-18.2012.8.19.0209, 10.ª Câmara Cível, Rel. Des. Celso Luiz de Matos Peres, j. 22.03.2018).

#### Art. 542. A doação feita ao nascituro valerá, sendo aceita pelo seu representante legal.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O artigo trata da modalidade conhecida como doação ao nascituro. Nascituro é o ser já concebido, mas ainda ligado ao ventre materno pelo cordão umbilical. Pode ser beneficiado por doação pura, desde que haja aceitação expressa de seu representante legal, que podem ser seus genitores ou eventual curador da gestante que, por extensão, exercerá também a curatela do nascituro, conforme disposto no art. 1.779, parágrafo único do Código Civil. Com relação à personalidade jurídica do nascituro existem três correntes: natalista, personalidade condicionada e conceptualista. Para a teoria natalista, a personalidade civil do homem somente se dá com o nascimento com vida, assegurados por lei os direitos do nascituro, conforme parece sugerir a interpretação literal do art. 2.º do Código Civil. Esse posicionamento é adotado majoritariamente pela doutrina. A teoria da personalidade condicionada conceitua o nascituro como uma pessoa condicional, ou seja, a aquisição

de sua personalidade acha-se sob a dependência de condição suspensiva, nascer com vida. Para a teoria conceptualista, o início da personalidade coincide com a concepção. O fundamento dessa doutrina consiste na existência de uma lista de direitos assegurada ao nascituro na parte final do art. 2º do Código Civil, sendo forçoso reconhecer que o nascituro tem personalidade, pois inexistem direitos sem titular. Nesse sentido, além da doação pura, ressalte-se que o nascituro está legitimado para receber herança na sucessão *causa mortis* (arts. 1.798 e 1.799, inc. I, do CC), faz-se sujeito sob o regime de curatela (art. 1.779 do CC) e pode investigar a paternidade (art. 1.609, parágrafo único, do CC), bem como o art. 2º da Lei n. 11.804/2008 (alimentos gravídicos) deixa entrever que a pessoa em formação é credora de alimentos. A corrente majoritária que adota a teoria natalista, e mesmo aqueles que defendem a teoria da personalidade condicionada, sustentam que, se houver a interrupção da gravidez ou se no parto verificar-se a retirada do ventre materno do feto morto, a doação perderá a sua eficácia, em razão do não implemento da condição suspensiva que consiste no nascimento com vida. Desta forma, o nascimento com vida produzirá efeitos retroativos até o momento da liberalidade. O nascituro tem personalidade, mas a doação feita a ele se submete a uma condição suspensiva lógica, qual seja, nascer com vida.

**Art. 543. Se o donatário for absolutamente incapaz, dispensa-se a aceitação, desde que se trate de doação pura.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Na doação feita ao incapaz há a dispensa da própria aceitação, não sendo necessária a aceitação nem a manifestação de vontade do representante. Diante dessa presunção absoluta, a nosso ver, temos que a indigitada doação se aperfeiçoa com a simples proposta do doador e o representante legal do incapaz, em que pese ser o administrador do patrimônio daquele, não poderá impedir a efetivação do contrato. Se a pessoa for relativamente incapaz, indispensável será a aceitação do donatário e a assistência do representante legal deste, ainda que presumida na forma do art. 539 do Código Civil acima referenciado. Concluindo, temos que o doador pode realizar uma escritura pública de doação de um bem imóvel para uma pessoa de quinze anos sem que necessite do consentimento de ninguém, subscrevendo sozinho, portanto, o referido ato. Importante destacar que, diferentemente das outras formas de doação

em que a aceitação se faz presente, quando esta é simplesmente dispensada, se o doador ou donatário morrerem antes de eventual aceitação, o contrato estará perfeito e acabado, sendo exigível, portanto, o cumprimento da avença por parte do espólio do doador ou partilhando-se entre os herdeiros do donatário, conforme o caso.

**Art. 544. A doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O artigo em comento trata de modalidade de doação como adiantamento de legítima. Com o objetivo de garantir o direito à legítima dos herdeiros necessários, a presente regra estabelece que a doação entre herdeiros necessários importa em adiantamento de legítima e, portanto, deverá ser trazido à colação no momento do falecimento do doador o valor dos bens recebidos no ato *inter vivos* de liberalidade, ainda que estes não mais estejam na titularidade do donatário, na forma do art. 2.002 do Código Civil. Pelo atual estatuto do direito privado, ascendente, descendente e cônjuge são reputados herdeiros necessários, conforme disposto no art. 1.845 do Código Civil, ou seja, todos eles têm direito à legítima, que vem a ser a metade do patrimônio líquido do autor da herança, tido pela lei como indisponível, na forma do disposto no art. 1.846 do Código Civil. A compreensão da regra passa pelo reconhecimento de que qualquer bem doado pelas pessoas a que se refere a lei será considerado como antecipação do que caberia ao herdeiro que fora beneficiado em vida. O companheiro é igualmente herdeiro necessário, diante da interpretação conforme a Constituição do art. 1.845 do Código Civil, pois o art. 226, § 3º, da Carta Magna coloca a união estável, para fins de proteção da família, no mesmo patamar do casamento, não sendo razoável aduzir que o projeto parental não matrimonializado esteja hierarquicamente em posição inferior, diante da sociedade, ao matrimônio formal. Aplicam-se, por conseguinte, ao companheiro todas as questões aqui apresentadas atinentes à doação entre cônjuges. O instituto da colação visa a igualar as legítimas por meio da conferência do valor das doações que os herdeiros necessários receberam em vida do doador, conforme o art. 2.002 do CC. Se o herdeiro donatário não trouxer à colação os bens doados pelo falecido, sofrerá as sanções decorrentes dessa modalidade de sonegação (art. 1.992 do CC), perdendo o direito que lhe caberia na herança com



relação ao bem sonogado e ainda poderá sofrer a remoção da inventariança, se ocupar esse lugar no inventário. Os ascendentes que recebam bens doados pelos seus descendentes, embora sejam herdeiros necessários, estão exonerados de trazer à colação. Isso se justifica pelas regras da experiência comum de que, normalmente, os descendentes falecem antes dos ascendentes, e o que se deve preservar é a igualdade entre os filhos e não entre os pais. Se o herdeiro donatário não trouxer à colação os bens doados pelo falecido, sofrerá as sanções decorrentes dessa modalidade de sonogação, previstas no art. 1.992 do Código Civil, perdendo o direito que lhe caberia na herança com relação ao bem sonogado, e ainda poderá sofrer a remoção da inventariança acaso ocupe esse lugar no inventário. O art. 2.004 do Código Civil estabelece um critério acerca do valor que deve ser trazido à colação no momento da abertura da sucessão, ao dizer que será aquele constante do ato de liberalidade. Contudo, o parágrafo único do art. 639 do Código de Processo Civil de 2015 prevê que os bens doados, com as suas acessões e benfeitorias, trazidos à colação pelo herdeiro serão conferidos na partilha, servindo de critério para cálculo de igualdade das legítimas o valor que tiverem ao tempo da abertura da sucessão, entrando em aparente rota de colisão com o Código Civil vigente. Se o bem não mais estiver nas mãos do doador, será necessário encontrar o valor do patrimônio doado à época da liberalidade e atualizá-lo monetariamente até a data do falecimento do doador. Contudo, se ainda pertencer ao donatário, deve ser buscado o valor atual do bem para servir de critério para fins de colação, sendo esta a correta perspectiva da nova lei processual civil. Os dispositivos legais mencionados foram adequadamente harmonizados pelo Enunciado n. 644 da VIII Jornada de Direito Civil (2018) do Conselho da Justiça Federal, que preceitua o seguinte: “Os arts. 2.003 e 2.004 do Código Civil e o art. 639 do CPC devem ser interpretados de modo a garantir a igualdade das legítimas e a coerência do ordenamento. O bem doado, em adiantamento de legítima, será colacionado de acordo com seu valor atual na data da abertura da sucessão, se ainda integrar o patrimônio do donatário. Se o donatário já não possuir o bem doado, este será colacionado pelo valor do tempo de sua alienação, atualizado monetariamente”. Concluindo, temos que os bens doados pelos ascendentes aos descendentes, assim como a doação entre cônjuges, são válidos, mas os bens recebidos em vida devem ser trazidos à colação no inventário do sucedido. A hipótese não se confunde com a doação inoficiosa, que é nula de pleno direito.



**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na relatoria da eminente Ministra Nancy Andrighi, asseverou que o art. 544 do Código Civil deve ser interpretado no sentido da validade da doação feita de ascendente a descendente, impondo-se apenas ao “donatário obrigação protraída no tempo, de, à época do óbito do doador, trazer o patrimônio recebido à colação, para igualar as legítimas, caso não seja aquele o único herdeiro necessário” (STJ, REsp 1.361.983/SC, 3.ª Turma, j. 18.03.2014). Na doação com escritura pública, ainda que conste declaração de que o bem doado não excede a parte disponível do doador, esta não é suficiente para dispensar o donatário da colação, que não se presume, e deve ser feita na forma do disposto no art. 2.006 do Código Civil (TJDF, Apelação Cível 110.8710, 1.ª Turma Cível, Rel. Des. Simone Lucindo, j. 11.07.2018). O herdeiro que foi beneficiado com o empréstimo gratuito de um bem que futuramente comporia o acervo hereditário não é obrigado a trazer o valor econômico do benefício recebido. A lei restringe a obrigatoriedade da colação aos bens doados a fim de igualar as legítimas (art. 2.002, CC). No comodato não há a transferência definitiva de um bem a um herdeiro necessário, de modo a impor a colação, mas apenas a disponibilidade da posse direta, ainda que gratuita, por determinado período de tempo. Ainda que o comodato não esteja entre as situações que tornam prescindível a colação (art. 2.010, CC – “Não virão à colação os gastos ordinários do ascendente com o descendente, enquanto menor, na sua educação, estudos, sustento, vestuário, tratamento nas enfermidades, enxoval, assim como as despesas de casamento, ou as feitas no interesse de sua defesa em processo-crime”), por não haver a referida transferência definitiva de um bem de modo a desigular as legítimas, não há espaço jurídico para defender a obrigatoriedade da colação. Nesse sentido, merece referência o destaque dado no Informativo n. 644, de 12 de abril de 2019, no qual ficou consignado que “é prescindível que herdeiro necessário traga à colação o valor correspondente à ocupação e ao uso a título gratuito de imóvel que pertencia ao autor da herança” (STJ, REsp 1.722.691/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 12.03.2019, v.u.).

**Art. 545. A doação em forma de subvenção periódica ao beneficiado extingue-se morrendo o doador, salvo se este outra coisa dispuser, mas não poderá ultrapassar a vida do donatário.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A doação pode ser feita em subvenção periódica ao donatário, isto é, o objeto da doação será uma contínua transferência de determinadas vantagens ou mesmo dinheiro ao donatário. A periodicidade da subvenção é definida pelas partes e pode ser semanal, mensal, trimestral, semestral, anual, de acordo as necessidades do beneficiário e autonomia privada do doador. Pode, por exemplo, consistir em uma cota básica mensal outorgada a determinada pessoa, a constituição de uma renda semanal de quinhentos reais a que fará jus o donatário, ou a transferência trimestral de determinada soma de dinheiro para colaborar com a manutenção de uma entidade de apoio a crianças portadoras de leucemia. Poderá ser feita para determinada finalidade, como a conclusão do bacharelado em direito por parte do beneficiário, para custear um tratamento médico, manutenção durante determinado período em outro país, ou ainda sem motivação declarada alguma. Enquanto contrato, a doação em forma de subvenção periódica obriga o doador de acordo com os seus termos, municiando o donatário dos meios legais para obrigar o doador a cumprir a obrigação. Desta forma, uma vez celebrado o contrato, não poderá o doador modificar unilateralmente o modo ou o tempo da obrigação. Se não houver prazo estabelecido, deverá ser observada a regra geral que possibilita ao contratante denunciar a qualquer tempo o contrato e, com isso, suspender ou cancelar o benefício de proporcionar a subvenção ao donatário. A subvenção do donatário não passará aos herdeiros do doador, salvo se este dispuser em contrário e o acervo hereditário comportar a assunção do encargo, uma vez que os herdeiros respondem pelas obrigações do falecido até o limite das forças da herança. A doação sob a forma de subvenção periódica é negócio jurídico personalíssimo, extinguindo-se com a morte do donatário. Desta forma, a referida doação não aproveitará aos herdeiros do donatário.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** A doação sob a forma de subvenção periódica não pode ser confundida com múltiplas doações no curso do tempo. Em caso concreto julgado pelo TJSP, o titular de um benefício previdenciário se obrigou a transmitir metade do valor recebido à mãe de sua falecida esposa, que veio a Juízo cobrar o valor do genro, após este suspender o repasse. Este, contudo, não renovava o *animus donandi* a cada repasse que fazia. Portanto, era caso de liberalidades diversas, e não de uma doação única com subvenção periódica (TJSP, Apelação Cível 0004810-82.2013.8.26.0189,

10.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 23.05.2017).

**Art. 546. A doação feita em contemplação de casamento futuro com certa e determinada pessoa, quer pelos nubentes entre si, quer por terceiro a um deles, a ambos, ou aos filhos que, de futuro, houverem um do outro, não pode ser impugnada por falta de aceitação, e só ficará sem efeito se o casamento não se realizar.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Esse dispositivo trata de duas modalidades: doação antenupcial e doação à prole eventual. A doação antenupcial, também chamada de *propter nuptias*, é aquela que tem como condição o casamento futuro com certa e determinada pessoa. Essa espécie de doação é feita sob a condição suspensiva da realização do casamento, caducando se este não se verificar. Pode ser feita por um cônjuge ao outro, por um terceiro a um dos cônjuges, ou ainda por um terceiro aos cônjuges. A doação à prole eventual, como a própria expressão sugere, é aquela em que um terceiro realiza uma liberalidade em favor do filho que eventualmente venha a nascer do casal referido no contrato. Essas doações não podem ser impugnadas por falta de aceitação, somente perdendo a eficácia se o casamento não se realizar. Essa afirmação não significa que este seria mais um caso em que a aceitação estaria dispensada, mas na verdade não há dispensa de aceitação, pois esta se apresenta de modo expresso no momento em que for realizado o casamento. Em outras palavras, ao casarem, os cônjuges acabam por externar claramente o assentimento na doação, sendo, portanto, caso em que se exige para o aperfeiçoamento do contrato a aceitação expressa. As doações antenupciais feitas aos filhos quando casarem ou se estabelecerem com economia separada reputam-se válidas, ainda que delas participe apenas um dos cônjuges, conforme disposto no art. 1.647, parágrafo único do Código Civil. A apontada modalidade de doação se submete, excepcionalmente, aos riscos da evicção, salvo se houver cláusula em contrário. Com o objetivo de evitar elementos desagregadores no âmbito do casamento, a lei não permite a revogação da doação por ingratidão do donatário, quando a liberalidade for feita para contemplar os nubentes em determinado casamento, conforme disposto no art. 564, inc. IV, do Código Civil. É conveniente que o doador fixe um prazo máximo para a realização do casamento, uma vez que se não o fizer surgirá dúvida sobre a

eficácia desse pacto. Nesse caso, se houver algum ato de oposição explícita à realização do casamento, casamento com outra pessoa, ou até mesmo a morte de um dos donatários, o bem voltará a ficar de livre disponibilidade para o doador. A doação perderá igualmente a eficácia se o casamento for inexistente. Se for nulo, mas putativo para um dos cônjuges, este aproveitará a liberalidade na parte que lhe tocar, até o trânsito em julgado da sentença que decretar a nulidade.

**Art. 547. O doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário.**

**Parágrafo único. Não prevalece cláusula de reversão em favor de terceiro.**



**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Trata-se da doação com cláusula de reversão. É uma forma de doação pura, porém subordinada ao evento futuro e incerto de o donatário morrer antes do doador, o que confere a esse elemento acidental a natureza de condição resolutiva. A possibilidade de reversão do bem doado para o próprio doador se fundamenta no caráter de gratuidade do contrato, que apenas beneficia o donatário. Nada mais justo que o contratante empobrecido pela liberalidade se reserve o direito de recuperar o bem doado se sobreviver ao donatário. Conforme pode ser facilmente observado, nessa doação especial fica nítido que o doador quis conferir ao contrato um cunho personalíssimo, impedindo que o bem doado fosse partilhado entre os herdeiros do donatário. É igualmente pessoalíssima se analisada em relação ao doador, pois se este morrer a cláusula de reversão se extingue e o bem fica livre de ônus. Isso porque a norma em comento refere expressamente que, com a morte do donatário, o bem retorna ao patrimônio do doador, dependendo esse efeito jurídico de que sobreviva ao donatário. Entendemos que a cláusula de reversão não torna o bem inalienável, pois inexistente vedação nesse sentido e as restrições ao direito de propriedade devem constar em lei ou no próprio negócio jurídico. Contudo, como a propriedade do donatário é resolúvel, o implemento da condição produz o efeito de resolver o direito real que foi concedido na sua pendência, autorizando o doador a reivindicar a coisa de quem possua ou detenha o objeto doado. A cláusula de reversão não se presume, devendo constar expressamente no ato de liberalidade. Em se tratando de bem imóvel, indispensável será, em regra, a escritura pública e a publicidade por meio

do registro no cartório imobiliário, sob pena de não produzir efeitos em face de terceiros. Não há óbice legal ou principiológico algum para que se obedeça a reversão do bem doado a outro termo que não seja exatamente a premoriência do donatário, como seria o caso de uma data prefixada ou a qualquer outra condição. A nosso sentir, a matéria esta afeta a autonomia privada, uma vez que dentre os impeditivos para a oposição de elementos acidentais do negócio jurídico, não se verifica nenhuma incidência à aludida estipulação contratual. Entretanto, nada obsta que o doador revogue a cláusula, uma vez que se trata de direito disponível que somente ao disponente beneficia. Ocorrida a reversão, os herdeiros do donatário devem ser indenizados pelas acessões e benfeitorias necessárias e úteis que foram realizadas de boa-fé no bem objeto da doação. A condição reversiva se opera automaticamente, podendo o beneficiado levar tal fato à averbação com efeitos declaratórios junto ao registro imobiliário em se tratando de bem imóvel. O parágrafo único do dispositivo em análise finalizou uma antiga controvérsia acerca da possibilidade do fideicomisso, instituto típico do direito das sucessões, por meio da doação. A possibilidade de uma pessoa doar (fideicomitente) para outra (fiduciária) e esta, mediante o advento de algum termo ou condição, transmitir o bem doado a um terceiro (fideicomissário) sempre foi objeto de intensas controvérsias. Com o tempo, duas conclusões acabaram acatadas majoritariamente, ao menos no ordenamento jurídico pátrio. A primeira é que a substituição fideicomissária se tornou restrita, sendo admitida apenas em favor dos não concebidos ao tempo da morte do testador, conforme o art. 1.952 do CC. A segunda é a proibição expressa do fideicomisso em vida, a partir da proibição legal da cláusula de reversão em favor de terceiro no contrato de doação que, se for prevista padecerá de nulidade absoluta, *ex vi* do disposto no art. 166, VII, do Código Civil.



**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Julgado interessante do TJRJ entendeu pela não incidência de Imposto de Transmissão *Causa Mortis* em caso de reversão de doação de um imóvel. Com efeito, há incidência do referido tributo no negócio jurídico de doação, nos termos do art. 155, I, da CF/1988. Entretanto, não se pode conferir interpretação ampliada à legislação tributária, nos termos do art. 110 do CTN, para estender tal incidência à reversão da doação, esta que no caso concreto se apresentou como negócio jurídico perfeito e acabado, sobre o qual já ocorreu a incidência do ITCD

(TJRJ, Apelação Cível 0471748-05.2012.8.19.0001, 13.ª Câmara Cível, Rel. Des. Mauro Pereira Martins, j. 21.06.2017).

**Art. 548. É nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador.**


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Trata-se da doação universal, cuja vedação tem por objetivo principal proteger a pessoa de seu próprio excesso de liberalidade, e desmotivar o donatário a agir de modo a aproveitar-se de um momento de fragilidade e captar a vontade do doador, reduzindo-o a situação de miserabilidade econômica. Representa também uma proteção à sociedade, pois se a pessoa doa todos os seus bens sem reserva suficiente para sua manutenção, poderá o doador entregar-se a mendicância, o que sobrecarregaria a todos indistintamente. A reserva do usufruto vitalício do bem doado afasta a nulidade, que também não ocorrerá se houver a alienação gratuita do único imóvel de uma tia a sua sobrinha e elas continuarem residindo na mesma casa, não há que se falar em nulidade da doação, pois não há o estado de miserabilidade do doador e não houve uma modificação fática que justificasse a sanção de nulidade. A proteção jurídica da subsistência do doador se apresenta de uma forma direta pela sanção de nulidade e outra indireta pelo reconhecimento da possibilidade da reserva de bens para si. Não afasta a incidência da nulidade a obrigação assumida pelo donatário de assistir ou prestar alimentos ao doador. Em razão de seu caráter de ordem pública, esta nulidade poderá ser reconhecida também nas partilhas entre cônjuges e até na constituição da sociedade conjugal ou convivencial, se um dos cônjuges transferir todo o seu patrimônio para o outro de modo a ficar sem renda suficiente para a sua manutenção após o divórcio ou a dissolução da união estável. São, pois, dois os requisitos para o reconhecimento da nulidade: a doação de todos os bens, e a falta de reserva ou renda suficiente para a subsistência do doador. Se houver a doação de todos os bens e o doador for funcionário público com estabilidade, aposentado ou pensionista com renda que lhe permita uma subsistência digna, não há que se falar em nulidade do negócio jurídico. O ônus de provar essas circunstâncias é do autor da ação de nulidade, conforme as regras de produção probatória previstas no art. 373 do CPC/2015.

concreto de doação universal de pensionista com renda que lhe permitia uma subsistência digna, concluindo não haver nulidade do negócio jurídico neste caso: “Embora a doação envolva a totalidade dos bens, a doadora mantém-se com proventos previdenciários e permanece como titular de usufruto vitalício de todos os imóveis doados, não havendo espaço para a desconstituição do ato jurídico” (TJSC, Apelação Cível 2007.029741-5, Rel. Des. Henry Petry Junior, j. 10.08.2010). Em ação anulatória movida em Juizado Especial Cível do Distrito Federal, uma fiel de uma instituição religiosa pretendeu a anulação de doação feita àquela entidade, fundamentada no art. 548 do Código Civil. O pedido foi julgado improcedente e, em sede de Recurso Inominado, foi mantida a sentença pela Terceira Turma Recursal dos Juizados Especiais daquela Comarca. Refiram-se trechos da ementa: “Civil e processual civil. Rito sumaríssimo. Prova oral. Gravação em meio magnético. Degravação. Processo digital. Não obrigatoriedade. Doação. Motivação religiosa. Dízimo e oferta. Anulação. Art. 548, do CC. Inaplicabilidade. Recurso conhecido e improvido. (...) 3. A doação feita por motivação religiosa, como aquela destinada a igreja, a título de dízimo ou oferta, não está sujeita à disciplina do art. 548, do Código Civil. 4. No caso em exame a autora, fiel e obreira da Igreja requerida por mais de 20 anos, promoveu a doação do valor de R\$ 9.500,00 a título de dízimo e de R\$ 500,00, a título de oferta, por ocasião da venda de um imóvel de sua propriedade, fazendo-o por meio de transferência bancária, para o que se utilizou da conta de Suelly Ferreira da Silva, como meio de passagem do valor doado. 5. Após, havendo-se filiado a outra denominado (igreja evangélica) e passado por dificuldades financeiras houve por bem buscar a anulação da doação para haver de volta o valor doado. 6. Contestado o pedido e instruído o feito a MM Juíza processante julgou improcedentes os pedidos da autora, mantendo hígido o ato de disposição gratuita. 7. Sentença que se confirma pelos próprios fundamentos. A doação feita por motivação de crença religiosa não é passível de anulação fundada no disposto no art. 548, do Código Civil. De outro lado, não ficou demonstrado nos autos que a autora padecesse, à época da doação, de doença ou deficiência mental que lhe pudesse reduzir a capacidade de discernir e de dispor dos próprios bens, fosse a que título fosse. 8. Recurso conhecido e improvido. 9. Sentença mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, com Súmula de julgamento servindo de acórdão, na forma do artigo 46 da Lei n. 9.099/95 (...)” (TJDF, Recurso Inominado 0702193-39.2018.8.07.0003, 3.ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, Rel. Juiz Asiel Henrique de Sousa, j.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Tribunal de Justiça de Santa Catarina julgou caso

30.10.2018). Em caso semelhante, julgado pelo TJSP, foi reconhecida a nulidade da doação feita pelo fiel à instituição religiosa, pois restou comprovado que, após a doação, não sobrou aos doadores numerário suficiente para sua subsistência digna. Neste sentido, transcreve-se a íntegra da ementa do Acórdão: "Ape- lação. Ação de nulidade de doação e indenização por perdas e danos. Entrega de numerário a pastor de igreja evangélica. Promessa de melhora de vida. Sen- tença de improcedência. Processual civil. Aplicação da Lei Processual Civil no tempo. Julgamento é feito com base nas disposições do Código de Processo Civil de 2015. Aplicação do princípio *tempus regit actum* e do sistema de isolamento dos atos proces- suais. Mérito. Direito Civil. Declaração de nulidade de negócio jurídico. Violação ao art. 548 do Código Civil. Ausência de renda suficiente para a subsistên- cia dos doadores após a disposição do numerário doado. Dever de ressarcir os valores efetivamente comprovados nos autos, corrigidos desde o desem- bolso e com juros de mora desde a citação. Danos morais. Entrega de numerário para pastor de Igreja, com promessa vida melhor. Prejuízos de ordem psicológica e financeira. Dano moral configurado. Fixação em R\$ 30.000,00. Respeito aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Sucumbên- cia. Autores que decaíram em parte mínima de seus pedidos. Custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da con- denação. Recurso parcialmente provido (TJSP, Ape- lação Cível 1052683-35.2016.8.26.0002, 9.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. 24.07.2018).

**Art. 549. Nula é também a doação quanto à parte que exceder a de que o doador, no mo- mento da liberalidade, poderia dispor em tes- tamento.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Tra- ta-se da doação inoficiosa, aquela que excede a parte de que o doador poderia dispor, no momento da li- beralidade, em testamento. Será inoficiosa apenas na parte que se mostre superior à legítima dos herdeiros necessários, pois, como já dito anteriormente, haven- do herdeiros necessários, uma pessoa somente poderá dispor em testamento da metade dos seus bens. A vedação para o testamento aplica-se também para a doação, ou seja, se esta for utilizada como instru- mento jurídico para frustrar os objetivos de proteção da legítima dos herdeiros necessários, a lei comina- rá sanção de nulidade à liberalidade realizada, que

exceda a parte de que o testador poderia dispor em testamento. Enquanto a doação como adiantamento de legítima tem o seu espectro de proteção menor com relação à intangibilidade da legítima, uma vez que se dirige apenas aos herdeiros necessários, im- trazendo a colação o bem recebido gratuitamente do doador, a doação inoficiosa alcança com a sanção de nulidade qualquer donatário, seja ele um terceiro ou o próprio herdeiro, legítimo ou necessário que porventura tenha recebido gratuitamente mais do que o permitido pela lei. Eventual terceiro adqui- rente não será atingido pela declaração judicial de nulidade se estiver de boa-fé, aplicando-se o disposto no art. 1.360 do Código Civil, ou seja, converte-se a demanda dos herdeiros necessários em indenização em face do donatário que se beneficiou com a do- ação inoficiosa. Não se devem computar doações que foram realizadas pelo doador antes da existência do herdeiro necessário, mas por outro lado é reconhe- cida a possibilidade de se fraudar à lei embutindo pequenas doações que se acumulam, de modo que cada uma isoladamente não realiza um excesso, mas todas juntas fazem com que a doação se mostre in- oficiosa. Se isso acontecer, o juiz deverá levar em con- sideração todas as liberalidades, a fim de aferir se a doação configura ou não uma doação inoficiosa. A nulidade da doação se restringe à parte inoficiosa. Quando o donatário for herdeiro necessário, essa assertiva possibilita que, em vez de se reconhecer a invalidade da doação com o efeito natural do retorno ao estado anterior, se faça a redução da liberalidade até adequá-la ao patamar de validade da disposição no limite da metade dos bens do doador. Esta maté- ria está disciplinada no art. 2.007 do Código Civil, o qual dispõe que "são sujeitas à redução as doações em que se apurar excesso quanto ao que o doador poderia dispor, no momento da liberalidade". Pelo Código Civil, o excesso é calculado tomando-se por base o valor que os bens doados tinham, no momento da liberalidade (art. 2.007, § 1º, do CC). Contudo, o Código de Processo Civil de 2015 estabeleceu no art. 639 o critério do valor no momento da abertu- ra da sucessão. Por se tratar de lei posterior e mista, malgrado seja processual, acaba por disciplinar essa relação de direito material de modo diverso, razão pela qual entendemos que, caso o bem se encontre em mãos do donatário, o critério será o da avaliação do bem no estado em que se encontra nas mãos do donatário. Se o bem já tiver sido alienado, devemos nos valer da interpretação conferida pelo Enuncia- do n. 119 da *I Jornada de Direito Civil* do Conselho da Justiça Federal, que assim dispõe: "Para evitar o enriquecimento sem causa, a colação será efetuada

com base no valor da época da doação, nos termos do *caput* do art. 2.004, exclusivamente na hipótese em que o bem doado não mais pertença ao patrimônio do donatário. Se, ao contrário, o bem ainda integrar seu patrimônio, a colação se fará com base no valor do bem na época da abertura da sucessão, de modo a preservar a quantia que efetivamente integrará a legítima quando esta se constituiu, ou seja, na data do óbito (resultado da interpretação sistemática do art. 2.004 e seus parágrafos, juntamente com os arts. 1.832 e 884 do Código Civil)”. Como essa interpretação ocorreu quando o Código Civil modificou o critério do Código de Processo Civil de 1973, não vemos por que não a aproveitar em caso de retorno ao sistema antigo pelo atual Código de Processo Civil. O § 4º do referido artigo pacifica antiga controvérsia acerca do critério a ser adotado quando o excesso da doação for constatado mediante o cômputo de várias doações realizadas em diferentes datas. Como exemplo, citamos o seguinte caso hipotético: se uma viúva tem três filhos e possui um milhão de reais, poderá dispor como lhe aprouver de quinhentos mil reais. Diante dessa circunstância patrimonial, faz três doações de cem mil reais, uma quarta de trezentos mil reais e a última de duzentos mil reais, sendo possível a verificação de que, a partir da quarta doação, esta já se considera inoficiosa, devendo sofrer redução, assim como a última que é nula por extrapolar a metade disponível da doadora. Ainda que a doação inoficiosa seja positivada como um caso de nulidade, somente estão legitimadas para a propositura da ação as pessoas que seriam herdeiras necessárias no momento da abertura da sucessão e, portanto, foram prejudicadas pela inoficiosidade da doação. Trata-se de hipótese de nulidade relativa, que não se confunde com anulabilidade. Essa consideração é importante porque, em regra, o art. 168 do Código Civil legitima qualquer interessado para o reconhecimento do negócio jurídico nulo. No caso da doação inoficiosa, pode ser que, por exemplo, determinado credor tenha interesse na declaração da nulidade, mas não poderá fazê-lo, pois a recomposição do patrimônio do doador se destina a salvaguardar o interesse econômico e moral dos herdeiros necessários, e não o direito dos credores.



**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em caso concreto julgado pelo TJPR, a donatária efetuou a doação de seu único bem partilhável para suas netas, em detrimento de seus três filhos, configurando assim prejuízo à legítima de seus herdeiros necessários. Como consequência, foi reconhecida a nulidade do negócio jurídico, caracterizado como doação inoficiosa (TJPR, Apelação Cível 1676035-1,

11.ª Câmara Cível, Rel. Juiz Conv. Anderson Ricardo Fogaça, j. 21.02.2018).


**Art. 550. A doação do cônjuge adúltero ao seu cúmplice pode ser anulada pelo outro cônjuge, ou por seus herdeiros necessários, até dois anos depois de dissolvida a sociedade conjugal.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O dispositivo em comento objetiva punir o comportamento imoral de quem beneficia patrimonialmente o(a) amante em detrimento da sociedade conjugal estabelecida. Essa invalidade não guarda correspondência alguma com o regime de bens escolhido pelo casal, nem se preocupa com a identificação de uma parte do patrimônio que seria disponível e outra que seria de legítimo direito do outro cônjuge. A sanção é de anulabilidade, pois afeita aos interesses particulares do cônjuge lesado, ou daqueles que possam sofrer os efeitos nocivos dessa liberalidade. O prazo é decadencial de dois anos a contar da dissolução da sociedade conjugal, ou seja, bastará o divórcio ou a morte para que se inicie o prazo fatal, que não se suspende nem se interrompe. O art. 1.642, inc. V, do Código Civil autoriza, qualquer que seja o regime de bens, que o cônjuge prejudicado reivindique o patrimônio doado pelo adúltero ao seu parceiro, possibilitando que a demanda anulatória seja cumulada com o pedido de reivindicação do bem. A opção pela anulabilidade com prazo decadencial curto, com termo inicial na dissolução da sociedade conjugal, se mostra adequada, pois além de envolver interesse particular dos envolvidos, que podem se reconciliar pelo perdão da ofensa, é possível que o cônjuge inocente prefira preservar o casamento, que dificilmente subsistiria se a ação fosse proposta quando ainda vigente a sociedade conjugal. Constituem requisitos para a demanda judicial a doação da pessoa casada e o adultério desta com o donatário. A lei parece deixar clara a desnecessidade de que se configure uma relação concubinária duradoura, ainda que irregular. A opinião corrente na doutrina é a de que basta uma única relação sexual comprovada para que o cônjuge traído se legitime para buscar em juízo a anulação e reivindicação do bem doado. Existe corrente doutrinária que sustenta a inconstitucionalidade do art. 550 do Código Civil, pela mudança da visão jurídica do adultério desde 1916, quando surge essa anulabilidade pela vez primeira em nossa codificação até os dias atuais. Os valores da sociedade brasileira se modificaram, respeitando os mais diversos arranjos

familiares, conferindo-se primazia ao afeto. A mudança jurídica também se operou, pois o adultério, de ilícito civil e penal, passa a ser um fato social que diz respeito apenas à intimidade dos casais. Entendemos, *data vênia*, em sentido contrário, pois além de não vislumbrarmos ofensa a nenhum dos princípios ou regras constitucionais, nada impede que o legislador infraconstitucional eleja valores morais que ainda se mostrem importantes para significativa parcela da sociedade brasileira, e no exercício da representação popular conferida pelo sufrágio universal, queira positivar a tutela do sentimento familiar por meio de proibições mais ou menos graves, como é o caso, tendo em vista que a sanção é de anulabilidade e não nulidade. Os legitimados ativos para a ação de anulabilidade são os herdeiros necessários, ou seja, os ascendentes e descendentes, assim como, obviamente, o cônjuge traído, e os legitimados passivos são o cônjuge adúltero que realizou a doação e o donatário, pois ambos têm legítimo interesse no resultado da demanda, sendo caso de litisconsórcio necessário simples, pois o resultado da ação não será comum a ambos. O julgador deve ser cuidadoso ao reconhecer a invalidade do negócio jurídico gratuito, se o cônjuge tiver com outra pessoa que se encontra de boa-fé um relacionamento sério e duradouro. Nesse caso, é possível se construir uma decisão que sancione o cônjuge, mas que preserve os interesses do companheiro de boa-fé, posto que a este último talvez não seja justo indicá-lo como cúmplice do adúltero. Outro ponto importante é que não se deverá decretar a anulabilidade total da doação, se ficar provado que o cúmplice também participou com os próprios recursos para a aquisição do bem, sob pena de, por uma regra de cunho moral, estar o ordenamento jurídico tutelando o enriquecimento sem causa.


**Art. 551. Salvo declaração em contrário, a doação em comum a mais de uma pessoa entende-se distribuída entre elas por igual.**

**Parágrafo único. Se os donatários, em tal caso, forem marido e mulher, subsistirá na totalidade a doação para o cônjuge sobrevivente.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Trata-se da doação conjuntiva, ou seja, aquela que contempla duas ou mais pessoas ao mesmo tempo, tornando os donatários cotitulares do bem doado. O silêncio com relação ao direito de cada doador gera uma presunção absoluta de que os donatários são titulares de quinhão iguais, isto é, se o doador não estabelecer expressamente no ato de doação

a cota que competirá a cada um dos donatários, presume-se que todos receberão a mesma parte. Diferente do que ocorre com os colegatários, não haverá na doação, em regra, direito de acrescer, ou seja, o donatário sobrevivente não adquirirá a cota do que faltar, devendo-se, desta forma, ser a cota do falecido distribuída entre os seus herdeiros ou legatários, conforme determinarem as leis sucessórias. Por se tratar de norma dispositiva, as leis sucessórias poderão estipular que a cota do falecido seja acrescida ao direito do condômino. Outra exceção se apresentará se os donatários forem marido e mulher, conforme disposto no parágrafo único do mencionado artigo, ocasião em que, independentemente de cláusula nesse sentido, a totalidade da doação subsistirá em favor do cônjuge supérstite. Ainda na esteira do parágrafo único, se os donatários forem marido e mulher, diante da morte de um dos cônjuges, o sobrevivente acrescerá à cota do que faltar, não se submetendo o bem ao inventário da meação do falecido. Se o casamento for feito pela comunhão universal, a entrada no patrimônio do cônjuge sobrevivente será um efeito do regime de bens, não sendo o caso de se falar tecnicamente em direito de acrescer.

**Art. 552. O doador não é obrigado a pagar juros moratórios, nem é sujeito às consequências da evicção ou do vício redibitório. Nas doações para casamento com certa e determinada pessoa, o doador ficará sujeito à evicção, salvo convenção em contrário.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Diferentemente do que ocorre nos contratos bilaterais e onerosos, a doação encerra uma liberalidade, o que justifica o entendimento de que não se deve exigir mais do doador do que aquilo que resolveu gratuitamente disponibilizar em favor do donatário, daí a regra em comento, que concede alguns benefícios ao doador, como o de não pagar juros moratórios, não responder pelos vícios redibitórios, nem pela evicção da coisa doada. Desta forma, não é justo que o doador pague juros de mora se, por exemplo, atrasar na data da entrega de um bem doado, assim como não responderá perante o donatário pela perda da coisa em razão de decisão judicial por existir alguém com melhor direito ou pelos vícios ocultos que tornem a coisa imprestável ao fim a que se destina, ou lhe diminua o valor. Ao trazer essa previsão, a lei estabelece a isenção dentro de um paradigma de presunção de lealdade do doador, pois se ficar provado um comportamento doloso ou de má-fé

deste, poderá responder pelos juros, evicção ou vício redibitório, conforme o caso. A exceção legal fica por conta da doação *propter nuptias* prevista no art. 546 do Código Civil, pois nesse caso responderá o doador pela evicção perante o donatário, salvo disposição em contrário no instrumento contratual. Essa exceção não se justifica, senão pela falta de alinhamento lógico entre o Livro do Direito de Família e o das Obrigações, pois enquanto aquele, a bom tempo, revogou o regime de casamento dotal (art. 285 do CC/1916), este ainda prevê a possibilidade de evicção no dote, dando a impressão de que há onerosidade nessa doação, o que não se justifica, pois a doação não pode servir como instrumento de convencimento para a realização do casamento que, como sabido, deve representar a união dos afetos livremente manifestados. Nas doações com encargos, em razão da onerosidade ou contraprestação, haverá responsabilidade pelos juros moratórios, evicção e vícios redibitórios. É o que acontece nas doações com encargo até o limite do equilíbrio entre a vantagem recebida pelo donatário e o que este se obrigou a realizar em favor do doador, de terceiros ou do interesse geral. O mesmo efeito se produzirá nas doações remuneratórias, que não deixam de ser um tipo de pagamento.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O TJSC apreciou um caso concreto de uma compra e venda de imóvel, feita por ascendente em favor de um dos descendentes. Foi reconhecida simulação do negócio jurídico, pois a real intenção era a doação com encargo, sendo, portanto, anulada a escritura pública do negócio jurídico (TJSC, Apelação Cível 0002503-21.2011.8.24.0048, 5.ª Câmara de Direito Civil, Rel. Des. Luiz César Medeiros).

**Art. 553. O donatário é obrigado a cumprir os encargos da doação, caso forem a benefício do doador, de terceiro, ou do interesse geral.**

**Parágrafo único. Se desta última espécie for o encargo, o Ministério Público poderá exigir sua execução, depois da morte do doador, se este não tiver feito.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O artigo em comento trata da modalidade conhecida como doação onerosa, modal ou com encargo. Esta se verifica com a presença de um encargo que, nascido da autonomia privada, tem por objetivo reduzir a

liberalidade realizada. O encargo, também chamado de modo, é um elemento acidental ao negócio jurídico, que tem o efeito de limitar uma liberalidade, seja porque cria para o bem uma determinada finalidade, ou porque estabelece em desfavor do beneficiado a obrigatoriedade de uma prestação. Diferente da condição suspensiva, o encargo não suspende a aquisição ou o exercício do direito, conforme explicita o art. 136 do Código Civil. Contudo, é possível que se estipule condição suspensiva para determinado efeito em conjunto com o encargo, como por exemplo, alguém tornar-se-á proprietário de uma fazenda se plantar determinadas árvores durante dez anos. A circunstância retratada não se confunde com o caso em que o doador estabelece uma autêntica condição suspensiva, que apenas guarda semelhança com o encargo, como seria o caso de alguém dizer que o imóvel somente pertencerá a determinada pessoa se esta conseguir a aprovação junto ao Poder Público, para o fim de utilizar um imóvel de sua propriedade como escola oficial de alfabetização de adultos. Nesse caso, o donatário somente poderá exercer o direito após o implemento do evento futuro e incerto estabelecido como condição pelo doador. O efeito desse elemento acidental do negócio jurídico é imediato e obriga o donatário a observá-lo, sob pena de revogação da liberalidade, *ex vi* do disposto no art. 555 do Código Civil. Por esse motivo, a parte final do art. 539 do Código Civil exige aceitação expressa em caso de doação modal. Como exemplo, podemos citar um caso em que tenha sido feita a doação de um imóvel com o encargo de o donatário prestar alimentos ao próprio doador, ou ficar a instituição beneficente de acolhimento de idosos obrigada a cuidar da doadora idosa até seu falecimento. Pode o donatário ter assumido a obrigação de custear o tratamento de um terceiro, como também realizar uma obra de beneficência em favor dos portadores de Hanseníase, ou construir um campo de futebol em favor do clube de coração do doador etc. O encargo pode se dirigir ao próprio autor da liberalidade, como seria o caso de alguém receber um bem doado com o encargo de o doador habitar no mesmo; pode se dirigir a um terceiro, como sucederia se alguém doasse um bem a uma pessoa com o encargo de o donatário prestar alimentos a determinado filho do doador; e, por fim, poderá o encargo dizer respeito ao interesse geral, tomando-se como exemplo a obrigação assumida pelo donatário de utilizar parte do imóvel doado para o funcionamento de uma clínica de recuperação de dependentes químicos da região em que se situa o bem. Normalmente, o encargo materializa-se nas expressões “a fim de que”, “com o encargo de”, “com a obrigação de”, significando



sempre uma prestação de dar, fazer ou não fazer que conquanto torne o contrato oneroso, não funciona como contraprestação ao benefício recebido. Nessa linha de raciocínio, verificamos que os encargos da doação podem ser estabelecidos em favor do próprio doador ou do interesse público, legitimando extraordinariamente o Ministério Público, ou se tornarem autênticas estipulações em favor de terceiro. O modo diminui o alcance da liberalidade, mas não a infirma, isto é, para que seja doação, a vantagem precisa ser superior ao encargo, uma vez que este não funciona tecnicamente como uma contraprestação. Em outros termos, se o encargo for economicamente mais vantajoso do que o próprio bem recebido gratuitamente, a doação se desnatura, tornando-se um contrato atípico ou inominado, atraindo os princípios gerais do direito dos contratos (art. 425 do CC). Por exemplo, alguém doa um lote de terreno avaliado em cento e cinquenta mil reais, com o encargo de o donatário construir um centro de recuperação de toxicômanos em determinada região, cujo custo mínimo será de trezentos mil reais. Eventual encargo ilícito ou impossível não invalida a doação, reputando-se como não escrito, salvo se constituir o motivo determinante da liberalidade. Por exemplo, se "A" acerta com "B" que somente doará o automóvel se este matar o desafeto do doador, a liberalidade como um todo será contaminada pela ilicitude que a motivou. As doações modais podem ser revogadas por descumprimento do encargo (art. 555 do CC), mas não se revogam por ingratidão do donatário se este já tiver cumprido o encargo (art. 564, inc. III, do CC). Excepcionando a regra do art. 552 do Código Civil, aplicável às doações puras, o caráter oneroso do contrato atrai a incidência das garantias em favor do donatário dos vícios redibitórios (art. 441 do CC), da evicção (art. 447 do CC) por expressa disposição legal e, ainda, da exceção de contrato não cumprido, na medida em que, por exemplo, o doador não poderá exigir o adimplemento do encargo antes de entregar o bem doado ao donatário (art. 476 do CC).


**Art. 554. A doação a entidade futura caducará se, em dois anos, esta não estiver constituída regularmente.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** É válida a doação feita a uma entidade que ainda não existe, não se lhe aplicando nenhuma sanção de invalidade. Essa doação a pessoa jurídica futura encontra-se com a eficácia suspensa pelo evento futuro


e incerto de sua própria criação. A consequência da inexistência de entidade no prazo de dois anos é a caducidade da doação, revertendo-se o bem doado para o patrimônio do doador.

## SEÇÃO II DA REVOGAÇÃO DA DOAÇÃO


**Art. 555. A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A doação é contrato, irrevogável por regra, obrigando, inclusive, os herdeiros do doador a cumprirem o avençado com o donatário nos limites das forças da herança. É, portanto, defeso ao doador resilir unilateralmente o contrato por mudança de sentimento com relação ao donatário, por arrependimento, miséria superveniente ou, por exemplo, o fato de ter tido prole após a liberalidade e necessitar para os seus filhos dos bens que foram doados. Entretanto, a lei possibilita ao doador, em hipóteses excepcionais, voltar atrás na palavra manifestada em caso de descumprimento do encargo ou por ingratidão do donatário. Trata-se de um direito potestativo e personalíssimo, ou seja, apenas o próprio doador poderá pleitear a revogação da doação, sendo permitido aos seus herdeiros apenas continuar a demanda revocatória já instaurada. A revogação atua no plano da eficácia do negócio jurídico e a causa superveniente que possibilita a extinção do contrato se apresenta no futuro, possibilitando ao interessado o pedido judicial de que os efeitos da doação sejam suprimidos e, se terceiro de boa-fé não houver adquirido o bem doado, haja o retorno ao estado anterior. A inobservância do encargo pode acarretar dois tipos de sanções que deverão ser buscadas em juízo: a exigibilidade do cumprimento e a revogação. O cumprimento do encargo pode ser exigido por qualquer um que tenha interesse, seja o próprio doador, o terceiro beneficiado ou o Ministério Público, na hipótese em que o encargo se refira ao interesse da sociedade. Entendemos que somente o próprio doador poderá pleitear a revogação de seu ato, pois o terceiro e o Ministério Público não possuem legitimação para voltar atrás no que fizeram, pelo simples fato de não terem realizado a liberalidade. O prazo prescricional para o exercício dessa pretensão é de dez anos, *ex vi* do art. 205 do Código Civil: "A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor". Quanto à ingratidão do

donatário, refere-se à pessoa definida como ingrata, ou seja, aquela que não reconhece o benefício que lhe foi realizado. A gratidão é o mínimo a exigir de uma pessoa contemplada por um benefício espontâneo, sem índole de contraprestação e sem onerosidade, como é a essência da doação pura. Se o donatário não quiser assumir o dever moral de gratidão diante do doador imposto pela lei, que recuse a liberalidade tão logo receba a proposta do contrato. A revogação da doação por ingratidão do donatário produz efeitos *ex nunc*, não retroagindo para atingir terceiros adquirentes que adquiriram o bem, e não tinham ciência do descumprimento do encargo ou da ingratidão do donatário.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O TJRS apreciou caso de revogação de doação pelos dois motivos simultaneamente, ou seja, pela inexecução do encargo e também por ingratidão. Tratou-se de doação feita por um idoso a um donatário, com o encargo de que este lhe prestasse a assistência necessária, inclusive se responsabilizando pelo recebimento do benefício previdenciário do doador. O donatário descumpriu o encargo que lhe fora imposto, sendo então revogada a doação (TJRS, Apelação Cível 0125222-41.2018.8.21.7000, 15.<sup>a</sup> Câmara Cível, Rel. Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos, j. 19.09.2018).

**Art. 556. Não se pode renunciar antecipadamente o direito de revogar a liberalidade por ingratidão do donatário.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A possibilidade de renúncia ao direito de revogação por ingratidão do donatário é vedada expressamente pelo dispositivo em análise. Esta norma, que prevê uma espécie de gratidão normativa, tem alcance de ordem pública. O alcance moral do mencionado dispositivo que exige do donatário, nos termos da prescrição legal, uma gratidão normativa, assume contornos de ordem pública, pois é inadmissível a renúncia antecipada ao direito de revogar a doação por ingratidão do donatário. Todavia, após a verificação de uma das situações de ingratidão previstas no art. 557 do Código Civil, poderá o doador perdoar o donatário expressa ou tacitamente. O perdão expresso pode se dar por escrito ou verbalmente, e o tácito se verifica na ausência do exercício do direito potestativo de revogar a liberalidade no prazo decadencial de um ano, na forma do art. 559 do Código Civil.


**Art. 557. Podem ser revogadas por ingratidão as doações:**

**I – se o donatário atentou contra a vida do doador ou cometeu crime de homicídio doloso contra ele;**

**II – se cometeu contra ele ofensa física;**

**III – se o injuriou gravemente ou o caluniou;**

**IV – se, podendo ministrá-los, recusou ao doador os alimentos de que este necessitava.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O dispositivo anotado elenca as manifestações ingratas que darão ensejo ao direito potestativo de o doador pleitear a revogação, incluindo somente os gestos mais sérios de ingratidão, como passíveis de serem sancionados com a pena de revogação da doação. Não serão passíveis da sanção legal, por exemplo, o desprezo, a descortesia, o abandono, o desabrigo, tampouco uma difamação ou ofensa à honra, que podem até dar ensejo a um pedido indenizatório, mas, em princípio, não são aptas a acarretar a revogação da doação. Entretanto, entendemos que a norma jurídica em vigor aponte *numerus clausus* as hipóteses de revogação da doação. Nesse sentido, foi aprovado o Enunciado n. 33 da *I Jornada de Direito Civil* do CJF, o qual estabelece que “o novo Código Civil estabelece um novo sistema para revogação da doação por ingratidão, pois o rol legal previsto no art. 557 deixou de ser taxativo, admitindo, excepcionalmente, outras hipóteses”. Não obstante, há doutrina em sentido contrário, sustentando ser taxativo o rol do artigo em análise. A mais séria das hipóteses de ingratidão é atentar contra a vida do doador, sendo necessário que o donatário materialize a intenção de matar, bastando para tanto que o meio seja idôneo para causar, em tese, o falecimento do doador. Em razão da independência das instâncias civil e criminal, a decisão criminal somente repercutirá no cível quanto à existência do fato ou quando houver julgamento estabelecendo que o crime fora perpetrado por outra pessoa. Também não será admitida a revogação se, na esfera criminal, ficar decidido que a ação do donatário estava acobertada por uma das excludentes da ilicitude penal. A revogação fundamentada no inciso II exige a comprovação da ofensa física, sendo desconsiderada para o fim revogatório a ameaça ou, até mesmo, as chamadas vias de fato. O inciso III refere-se aos tipos penais de injúria e calúnia, tipificados, respectivamente, nos arts. 140 e 138 do Código Penal. A injúria atinge a honra subjetiva do ofendido, ou seja, a imagem que a vítima faz de si mesmo. Assim é que o donatário, ao

irrogar contra o doador que “este é um safado, um incompetente, um fascista”, poderá se submeter a uma ação de revogação da doação por ingratidão do donatário. Caluniar alguém é imputar falsamente a esta pessoa um fato definido como crime, portanto, se o donatário disser que o doador, por exemplo, subtraiu coisa alheia móvel e isto for mentira, terá cometido calúnia. Para que haja calúnia ou injúria, mister que as afirmações cheguem a conhecimento de um terceiro. A norma não está criando mais uma hipótese legal, a par das que já existem, de dever alimentar que se estabeleceria entre o doador, figurando como credor, e o donatário como devedor. A propósito, estamos diante de interessante hipótese de obrigação natural também chamada de judicialmente inexigível que, se espontaneamente cumprida, não permite restituição. A incidência da norma prevista no inciso IV depende do preenchimento dos seguintes requisitos: 1) necessidade de alimentos por parte do doador para a sua subsistência; 2) possibilidade de prestá-los por parte do donatário sem que seja indispensável o desfazimento do bem doado ou prejuízo para a própria manutenção e/ou de seus dependentes; 3) inexistência de parentes próximos, cônjuge ou convivente que são obrigados civilmente a prestar alimentos.



**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Se a ofensa irrogada ao doador pelo donatário for de gravidade similar àquelas previstas no art. 557, inc. II, cabível será a revogação da doação, como em caso concreto julgado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, no qual uma doadora idosa foi expulsa violentamente de sua casa pela donatária (TJSC, Apelação Cível 2013.085877-9, Rel. Des. Ronei Danielli, j. 29.04.2014).

**Art. 558. Pode ocorrer também a revogação quando o ofendido, nos casos do artigo anterior, for o cônjuge, ascendente, descendente, ainda que adotivo, ou irmão do doador.**



**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A previsão legal tem como objetivo aumentar o rol de pessoas a quem o donatário deva prestar o dever moral de gratidão, nos termos da lei. Há uma permissão legal para que o doador possa revogar a doação quando a ofensa atingir os seus ascendentes, descendentes, irmãos ou cônjuge. A expressão “ainda que adotivos” é absolutamente desnecessária, pois o art. 227, § 6º, da Constituição da República


estabelece que “os filhos, havidos ou não da relação do casamento, ou por adoção, terão os mesmos direitos e qualificações, proibidas quaisquer designações discriminatórias relativas à filiação”. O legislador desconsiderou a legítima família que se origina da união estável e não prevê a possibilidade de o doador revogar a doação se a vítima for seu convivente. Em uma interpretação conforme a Constituição, entendemos que, se o convivente for vítima de uma das ofensas previstas no artigo anterior, o doador poderá pleitear a revogação, pois a união estável foi definitivamente reconhecida como entidade familiar, nos termos do art. 226, § 3º da Constituição Federal. Embora a lei não exija que o donatário conheça a relação de parentesco ou de casamento, nos parece que, se este conseguir provar o total desconhecimento de tais fatos, não será possível a aplicação da pena de revogação da doação, sem prejuízo de outras sanções cíveis e criminais.

**Art. 559. A revogação por qualquer desses motivos deverá ser pleiteada dentro de um ano, a contar de quando chegue ao conhecimento do doador o fato que a autorizar, e de ter sido o donatário o seu autor.**




**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A revogação da doação depende de sentença judicial, e o prazo de que o doador ou seus herdeiros dispõem para o ajuizamento da ação é de um ano, contado a partir do conhecimento do doador do fato que a autoriza e de que o donatário foi o seu autor. Assim, na hipótese de descumprimento do encargo, o prazo se iniciará no momento em que chegar ao conhecimento do doador o inadimplemento absoluto ou mora do donatário. Quando se tratar de ingratidão do donatário, o prazo começará a fluir quando chegar ao conhecimento do doador que ele ou as pessoas arroladas no art. 558 do Código Civil foram vítimas da ingratidão normativa e que o donatário foi o seu autor. O direito de revogar negócio jurídico é potestativo, encontrando-se o donatário em absoluto estado de sujeição, e a sentença que assim reconhecer é de natureza desconstitutiva. Trata-se, portanto, de prazo decadencial, que se aplica para o caso de revogação da doação por ingratidão do donatário e por descumprimento do encargo. O prazo é fatal, não comportando causas impeditivas, suspensivas ou interruptivas do seu curso, exceto se o interessado for absolutamente incapaz. Não produzirá efeitos eventual cláusula com previsão de perpetuidade do direito de revogar a doação, quando houver ingratidão do donatário ou


este descumprir o encargo, uma vez que o anotado prazo decadencial se encontra disposto na lei e, por tal motivo, deverá o juiz pronunciar tal caducidade de ofício. Há doutrina com posicionamento diverso, a qual sustenta que o prazo anual somente se aplica no caso de ingratidão do donatário, uma vez que o descumprimento do encargo se vincula a inobservância de dever jurídico e, portanto, atrairia o prazo prescricional geral que outrora era de vinte anos e hoje é decenal. A despeito de ser essa a orientação da jurisprudência, discordamos de tal ponto de vista, pois nos parece que, à luz do disposto no artigo comentado, o prazo de um ano se aplica para qualquer das hipóteses de revogação da doação.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Como já anotado, o Superior Tribunal de Justiça tem o firme entendimento de que o prazo anual somente se aplica para a revogação da doação por ingratidão do donatário, aplicando o prazo prescricional geral de dez anos (art. 205 do CC) para o pleito de revogação da liberalidade por descumprimento do encargo, assinalando que, “na revogação de doação por inexecução de encargo, aplica-se o prazo prescricional geral do regramento civil, não sendo aplicável o prazo anual da revogação da doação por ingratidão” (STJ, 2.ª Turma, REsp 1.613.414/PR, Rel. Min. Og Fernandes, j. 19.04.2018). Essa orientação se funda no fato de que a doação modal traz consigo um caráter oneroso, o que não justificaria um prazo decadencial tão curto. Ao contrário, diante da onerosidade, mais adequado seria, como ocorre em alguns sistemas jurídicos alienígenas, como o francês e o italiano, por exemplo, a aplicação ao estatuto da prescrição e, como não há um prazo específico, seria o genérico de dez anos (art. 205 do CC). Reconhecemos que a posição seria mais adequada e técnica se o legislador assim tivesse optado.


**Art. 560. O direito de revogar a doação não se transmite aos herdeiros do doador, nem prejudica os do donatário. Mas aqueles podem prosseguir na ação iniciada pelo doador, continuando-a contra os herdeiros do donatário, se este falecer depois de ajuizada a lide.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Esta norma afirma o caráter personalíssimo do direito de revogar a doação, conforme já explanado nos comentários ao art. 555 e, notadamente, ao art. 559. Não obstante, falecendo o doador no curso da

demanda, seus herdeiros podem prosseguir como substitutos processuais.


 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Questão processual, reflexo do dispositivo legal comentado, foi abordada em caso concreto julgado pela Corte de nosso Estado. O TJRJ anulou sentença que extinguiu o processo sem exame do mérito por perda superveniente do objeto, pelo falecimento da doadora. Com efeito, diante da possibilidade de prosseguimento na demanda pelo espólio, o feito deve ter seu regular prosseguimento (TJRJ, Apelação Cível 0006275-77.2007.8.19.0207, 15.ª Câmara Cível, Rel. Des. Gilberto Clovis Farias Matos, j. 18.10.2016).


**Art. 561. No caso de homicídio doloso do doador, a ação caberá aos seus herdeiros, exceto se aquele houver perdoado.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Exceção óbvia ao disposto no art. 560 do Código Civil, salientando que o perdão do doador ao assassino, ainda em vida, obsta a propositura da ação de revogação da doação por parte dos herdeiros. A permissão para que os herdeiros ajuízem a demanda revocatória corrige uma contradição apontada pela doutrina há tempos. O ordenamento jurídico civil anterior estabelecia uma situação injusta, na qual doador falecia como vítima de um atentado contra a sua vida, e o donatário homicida não sofria a sanção de revogabilidade, ante a ausência de reserva legal e o caráter personalíssimo da ação de revogação. À luz dos arts. 1.790, 1.829 e 1.839 do Código Civil, são herdeiros legítimos os descendentes, os ascendentes, o cônjuge, os colaterais até o quarto grau e o companheiro. Não há nenhuma ordem de preferência para demandar a ação. Assim, se o descendente não quiser propor a ação, tal fato não obsta que, por exemplo, o tio do falecido demande a ação revocatória. Nosso raciocínio parte da premissa básica de que a regra não tem conteúdo meramente patrimonial, mas sobretudo se justifica pelo valor transcendente da moral. Se entendêssemos que o alcance da norma é exclusivamente patrimonial, forçoso seria reconhecer que apenas o herdeiro que fosse chamado para participar da herança do *de cuius* é que poderia postular a revogação da doação, o que não é o caso. A parte final do supracitado artigo estabelece que o perdão do doador impede a propositura da ação pelos herdeiros. O perdão pode ser expresso ou tácito. O primeiro se verifica antes do falecimento, quando o doador deixar uma declaração expressa nesse sentido por ato *inter vivos* (art. 219 do


CC) ou por testamento. O perdão tácito se verificará quando, podendo, a vítima do homicídio não ajuizar a ação no prazo decadencial de um ano referenciado no art. 559 do Código Civil.

**Art. 562. A doação onerosa pode ser revogada por inexecução do encargo, se o donatário incorrer em mora. Não havendo prazo para o cumprimento, o doador poderá notificar judicialmente o donatário, assinando-lhe prazo razoável para que cumpra a obrigação assumida.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Questão relevante a se enfrentar é a que diz respeito à mora do donatário na realização do encargo. Mora é o descumprimento de uma obrigação pela inobservância do tempo, lugar e modo prefixados pelas partes ou pela lei. A sua configuração fica na dependência de a prestação, ainda que defeituosa, ainda seja útil para o credor, e o devedor não tenha em seu favor uma circunstância de caso fortuito ou força maior, para o não cumprimento da obrigação. A segunda parte do artigo em comento refere que “não havendo prazo para o cumprimento, o doador poderá notificar judicialmente o donatário, assinando-lhe prazo razoável para que cumpra a obrigação assumida”. Como se vê, a lei focou a sua atenção no elemento “tempo da obrigação” e isto nos exige verificar em qual prazo a obrigação do donatário deve ser observada. Nessa senda, a razoabilidade deve ser buscada nos detalhes do caso concreto. Quem avaliará se o prazo assinalado é razoável ou não será o juiz, de acordo com os apresentados pelas partes. O donatário poderá evitar a revogação da doação oferecendo-se para purgar a mora, mediante o oferecimento da prestação mais a importância dos prejuízos decorrentes do dia da oferta.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Julgado do Superior Tribunal de Justiça definiu que a constituição em mora do donatário pode ser feita por notificação extrajudicial, com informação do prazo para cumprimento do encargo (STJ, REsp 1.622.377, 3.ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 11.12.2018). Entretanto, em nível estadual, há decisões no sentido de que a notificação para constituição em mora deve ser necessariamente judicial. Neste sentido: TJPR, Apelação Cível 1629403-6, 17.ª Câmara Cível, Rel. Juiz Conv. Kennedy Josué Greca de Matto, j. 18.04.2018; TJMG, Apelação Cível 1.0056.14.026474-0/001, Rel. Des. José Marcos Vieira, j. 24.10.2018.

**Art. 563. A revogação por ingratidão não prejudica os direitos adquiridos por terceiros, nem obriga o donatário a restituir os frutos percebidos antes da citação válida; mas sujeita-o a pagar os posteriores, e, quando não possa restituir em espécie as coisas doadas, a indenizá-la pelo meio termo do seu valor.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A revogação da doação por ingratidão do donatário produz efeitos *ex nunc*, não retroagindo para atingir terceiros adquirentes que adquiriram o bem antes do descumprimento do encargo ou da ingratidão do donatário. A propriedade revogável, que não se confunde com a resolúvel, tem os seus efeitos disciplinados no art. 1.360 do Código Civil de modo não retroativo, cabendo apenas à pessoa beneficiada pela revogação o valor do bem doado contra o doador se a coisa não estiver mais em seu poder. Deste modo, fica preservada a segurança jurídica responsável pela produção de efeitos benéficos para o terceiro adquirente de boa-fé, a quem não é exigido que conheça o ato indigno do donatário ou até mesmo o descumprimento do encargo a ele imposto. Enfim, os bens doados deverão retornar ao patrimônio do doador, se estiverem em mãos do donatário. Se já tiverem sido alienados, o donatário deverá reembolsar o valor dos bens ao doador ou a seus herdeiros, conforme o caso. Os frutos são bens acessórios que se reproduzem periodicamente sem acarretar destruição total ou parcial da coisa principal e são marcados pelo art. 563 do Código Civil em *anteriores* e *posteriores*. Os que forem antes da citação do donatário a ele pertencem e os que forem posteriores ao referido ato processual devem ser restituídos ao doador. Se isto não for possível, será o doador indenizado pelo meio-termo do seu valor, que significa a média entre o valor maior e o menor encontrado no período em que o bem ficou com o donatário. O juiz poderá se valer do auxílio de perito avaliador para chegar a um meio-termo do valor mais justo. A regra não se aplica para os produtos que, uma vez subtraídos do principal, acarretam o desfalque, como, por exemplo, a extração de minério. A citação é o marco divisório entre o direito de o donatário ficar com os frutos e o dever de restituí-los ao doador demandante da revogação. O silêncio da lei quanto à regra para benfeitorias faz-nos crer que deverá ser aplicada a mesma regra por analogia.

**Art. 564. Não se revogam por ingratidão:**  
I – as doações puramente remuneratórias;

- II – as oneradas com encargo já cumprido;
- III – as que se fizerem em cumprimento de obrigação natural;
- IV – as feitas para determinado casamento.

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** As doações puramente remuneratórias, onerosas com encargo já cumprido, as que se fizerem em cumprimento de obrigação natural, ou as doações antenupciais não se revogam por ingratidão. As duas primeiras exceções são animadas pela própria economicidade do contrato e as demais pelo aspecto moral. Na hipótese de doação remuneratória, não há necessidade de o serviço ser totalmente gratuito, mas importante que a doação guarde relação com ele. Somente há doação remuneratória na parte que exceder ao serviço prestado, e é sobre esta que terá cabimento a revogação parcial da doação. Em caso de doação onerosa, a lei aponta como requisito para a irrevogabilidade a prova do cumprimento do encargo, a ser produzida pelo donatário, uma vez que não seria justo imaginarmos que o inadimplente se aproveitaria da exceção criada pela lei analisada. Afronta a sensibilidade jurídica que uma pessoa, não tendo cumprido a sua obrigação anteriormente, queira se valer do direito para tirar algum proveito. A pessoa não pode desprezar o comando jurídico coercitivo de observância da prestação contida no encargo e, depois de cometer um ato de ingratidão, buscar livrar-se da revogação da doação, pois esta foi feita onerosamente e não pura. As doações feitas em cumprimento de obrigação natural também não são passíveis de revogação por ingratidão do donatário. Obrigação natural é aquela que corresponde ao cumprimento de um dever de consciência, tendo um inexcedível alcance moral. Pelo fato de que a obrigação natural encerra uma contraprestação e não há propriamente uma doação, a ingratidão não poderá ser utilizada para a revogação desse negócio jurídico. A chamada doação antenupcial é aquela feita sob a condição suspensiva da realização do casamento. Tais doações podem ser feitas pelos cônjuges entre si, ressalvadas as hipóteses em que a lei impõe o regime da separação total de bens ou por terceiros. Em qualquer das situações não terá cabimento a revogação da doação.

## CAPÍTULO V DA LOCAÇÃO DE COISAS

**Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado**

**ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.**


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O contrato de locação de coisas é aquele em que o locador reserva para si a posse indireta e disponibiliza ao locatário, durante determinado período de tempo, a posse direta sobre um bem infungível e inconsumível, com a obrigação de realizar o pagamento periódico de um aluguel. A referida contraprestação vem a ser o requisito identificador da locação, distinguindo-o do comodato. Locador é o que transmite onerosamente a posse direta. Locatário é aquele que a recebe e assume o dever de remunerar o locador. Infungível é o bem que não pode ser substituído por outro da mesma espécie, qualidade e quantidade e inconsumível é aquele cujo uso não importa destruição imediata da própria substância. Trata-se de contrato bilateral ou sinalagmático, comutativo, oneroso, de execução continuada, típico, informal, não solene e simplesmente consensual. Bilateral, pois ambas as partes possuem vantagens e desvantagens em caráter de reciprocidade. O locador perde o uso e gozo da coisa e ganha o valor referente ao aluguel, ao passo que o locatário perde o valor do aluguel, mas ganha o uso e gozo da coisa. Comutativo, pois as partes sabem antecipadamente as vantagens e desvantagens do negócio celebrado e as prestações de ambos se equivalem economicamente. Oneroso pela influência da indispensável retribuição, que consiste na utilização da coisa por parte do locatário, acarretando para o locador uma perda patrimonial, compensada pelo pagamento do aluguel. Trata-se de contrato de trato sucessivo, pois a sua execução se protraí no tempo, realizando-se de forma continuada pelos contratantes. As prestações perduram no tempo previsto no pacto, sendo um marco característico na locação o fato de que o adimplemento por parte do locatário da prestação não extingue o contrato, mas o renova por um novo período de tempo. O contrato de locação é típico, tendo em vista a regulamentação especial do referido negócio jurídico no Código Civil e em leis especiais. É informal e não solene, uma vez que a forma não é de sua substância, podendo ser celebrado por escrito ou verbalmente e, tampouco, há alguma solenidade reputada como indispensável para a sua validade. Nessa senda, a locação é simplesmente consensual, aperfeiçoando-se com o simples consentimento. Com efeito, a tradição da coisa não é da sua essência, como sucede, por exemplo, com o empréstimo, bastando para a sua formação que haja a aceitação da proposta. O contrato é, em regra, impessoal, pois não é feito segundo as características

## CAPÍTULO X DO MANDATO


### SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Comentários de  
FLÁVIO TARTUCE

**Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Contrato com grande aplicação prática é o de mandato, tipificado no atual Código Civil entre os arts. 653 e 692. Pelo primeiro dispositivo, ora comentado, trata-se do contrato pelo qual alguém – o mandante – transfere poderes a outrem – o mandatário –, para que este, em seu nome, pratique atos ou administre interesses. O mandatário age sempre em nome do mandante, havendo um negócio jurídico de representação. Ao contrário do que muitas vezes ocorre na prática, não se pode confundir o mandato com a procuração, uma vez que a última não constitui um contrato, mas sim o meio pelo qual o negócio se instrumentaliza. Além disso, é correto afirmar que a procuração é independente do mandato, assim como ocorre com a representação. O mandato é um contrato, um negócio jurídico bilateral, ao passo que a procuração é um ato jurídico unilateral com a simples atribuição de poderes que não pressupõe a aceitação expressa. No que diz respeito à sua natureza jurídica, o mandato é um contrato unilateral, em regra, uma vez que somente atribui obrigações ao mandatário; sendo o mandante credor da relação jurídica obrigacional. Como se verá pelo estudo do art. 658 do Código Civil, presume-se como gratuito o mandato civil; podendo ser eventualmente oneroso. Trata-se ainda de um contrato consensual – que tem aperfeiçoamento com a manifestação de vontade das partes –, e comutativo – eis que a prestação ou prestações são conhecidas pelas partes. É um negócio jurídico informal e não solene, como regra, pois não exige sequer forma escrita. Geralmente é apontado como um contrato preparatório e acessório de outro negócio que será efetuado, como ocorre na outorga

de poderes para venda de imóveis. Tem-se, ainda, um contrato *intuitu personae* ou personalíssimo, baseado na fidúcia ou confiança que o mandante deposita no mandatário. Por fim, com relação à caracterização do contrato de mandato como de consumo, é possível a aplicação da Lei n. 8.078/1990 se estiverem presentes os requisitos previstos nos arts. 2º e 3º do CDC. Sobre a aplicação da Norma Consumerista para as relações entre advogados e seus clientes, veremos como a jurisprudência se comporta no tópico a seguir.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Vários julgados enfatizam a natureza personalíssima do mandato. Assim, a título de exemplo: “com efeito, o contrato de mandato é firmado em razão da pessoa do mandatário, ou seja, *intuitu personae*, o qual recebe poderes do mandante para que, em seu nome, pratique atos ou administre interesses, na forma do art. 653 do Código Civil” (TJRJ, Apelação Cível 0010547-14.2007.8.19.0014, 8.ª Câmara Cível, Costa Di Piero, DORJ 16.11.2018, p. 245). Com base no mesmo dispositivo, acórdãos reconhecem que a “representação voluntária não se confunde com representação legal, sendo a primeira decorrente de outorga de poderes permitida pelos artigos 653 e 654 do Código Civil” (TJMG, Apelação Cível 1.0287.13.009501-4/001, Rel. Des. José Augusto Lourenço dos Santos, j. 25.10.2017, DJEMG 01.11.2017). Também merece destaque a conclusão segundo a qual “o art. 653 do CC/2002 aplicado ao caso, permite a construção de que o mandato se operacionaliza quando se recebe poderes de alguém para, no nome dele, praticar ações ou gerenciar interesses, razão pela qual não podem ser invocadas suas características para afastamento da rescisão contratual, sob pena de desnaturação do princípio da gravitação jurídica” (TJDF, Apelação Cível 2015.11.1.005186-2, Acórdão 103.8875, 7.ª Turma Cível, Rel. Des. Leila Cristina Garbin Arlanch, j. 09.08.2017, DJDFTE 18.08.2017). Sobre a aplicação do CDC para os contratos celebrados entre advogados e seus clientes, o Superior Tribunal de Justiça já concluiu no passado por sua subsunção: “Código de Defesa do Consumidor. Incidência na relação entre advogado e cliente. Precedentes da Corte. 1. Ressalvada a posição do Relator, a Turma já decidiu pela incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação entre advogado e cliente. 2. Recurso especial conhecido, mas desprovido” (STJ, REsp 651.278/RS, 3.ª Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 28.10.2004, DJ 17.12.2004, p. 544, REPD)

01.02.2005, p. 559). Todavia, tem prevalecido na atual composição da Corte Superior o entendimento em contrário, conforme publicação constante da Edição n. 39 da ferramenta Jurisprudência em Teses: “Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor à relação contratual entre advogados e clientes, a qual é regida pelo Estatuto da Advocacia e da OAB – Lei n. 8.906/94” (tese 8). São citados como alguns dos precedentes, os seguintes acórdãos do STJ: AgRg nos EDcl no REsp 1.474.886/PB, 4.ª Turma, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 18.06.2015, *DJe* 26.06.2015; REsp 1.134.709/MG, 4.ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 19.05.2015, *DJe* 03.06.2015; REsp 1.371.431/RJ, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 25.06.2013, *DJe* 08.08.2013; REsp 1.150.711/MG, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 06.12.2011, *DJe* 15.03.2012; e REsp 1.123.422/PR, 4.ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.08.2011, *DJe* 15.08.2011. Esse é o entendimento a ser adotado para os devidos fins práticos.

**Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.**

**§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.**

**§ 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Preconiza o art. 654 do Código Civil que todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, devendo ser observadas as regras previstas nos arts. 3º e 4º da própria codificação, a respeito dos absoluta e relativamente incapazes, respectivamente. Isso sob pena de nulidade absoluta (art. 166, inc. I) ou relativa do contrato (art. 171, inc. I, do CC). A norma também estabelece como requisitos de validade do contrato, desde que seja feita a opção pelo instrumento particular, a assinatura daquele que pretende outorgar poderes. O instrumento de procuração deverá conter ainda, mais uma vez como requisitos de validade: a) a indicação do lugar onde foi passado; b) a qualificação do outorgante (mandante) e do outorgado (mandatário); c) a data da outorga; d) o objetivo da outorga; e) a designação

e a extensão dos poderes outorgados. O desrespeito a tais requisitos faz com que o contrato seja nulo, por desrespeito à forma e às solenidades (art. 166, incs. IV e V, do CC). Além disso, eventual terceiro poderá exigir, para que o negócio lhe gere efeitos, que a procuração tenha firma reconhecida. Em outras palavras, esse reconhecimento de firma é fator para que o mandato tenha efeitos contra todos ou *erga omnes*, estando relacionado às consequências do ato. Nesse sentido, foi corrigida uma falha técnica existente no Código Civil de 1916 que associava o reconhecimento de firma também à validade. Sendo assim, nota-se que os parágrafos do art. 654 do Código Civil de 2002 situam-se em planos distintos do negócio jurídico: o § 1º está no plano da validade; o § 2º no plano da eficácia. Por fim, como visto anteriormente, os requisitos do § 1º são aplicáveis para a cessão de crédito, para que essa tenha efeitos perante terceiros, sendo feita a opção pelo instrumento particular em tal transmissão da obrigação (art. 288 do CC).





**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Superior Tribunal de Justiça já entendeu que o reconhecimento de firma é essencial para o exercício de poderes especiais no mandato *ad judicium*: “O art. 38 do CPC e o § 2º, do art. 5º, da Lei n. 8.906/1994, prestigiam a atuação do advogado com dispensar o reconhecimento da firma, no instrumento de procuração, do outorgante para a prática de atos processuais em geral. Para a validade, contudo, dos poderes especiais, se contidos no mandato, necessariamente há de ser reconhecida a firma do constituinte” (STJ, REsp 616.435/PE, 5.ª Turma, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, j. 04.08.2005, *DJ* 05.09.2005, p. 461). Todavia, da mesma Corte Superior, seguindo outro caminho e mais afeito à operabilidade ou facilitação do Direito Privado, um dos baluartes do Código Civil de 2002: “Alegação de afronta ao art. 38 do CPC, c/c o art. 1.289, § 3º, do CC/1916. Não ocorrência. Desnecessidade de reconhecimento da firma de procuração outorgada a advogado, para postulação em juízo (...)” (STJ, REsp 296.489/PB, 2.ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, j. 06.11.2007, *DJ* 19.11.2007, p. 215). Ou, ainda: “A atual redação do art. 38 do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei n. 8.952/94, passou a dispensar o reconhecimento de firma para as procurações *ad judicium et extra*, o que vale dizer que mesmo os instrumentos com poderes especiais estão acobertados pela dispensa legal. Revisão da jurisprudência da Segunda Turma a partir do precedente da Corte Especial (REsp 256.098, Ministro



Sálvio de Figueiredo Teixeira, *DJ* de 07.12.2001” (STJ, REsp 716.824/AL, 2.ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 11.04.2006, *DJ* 22.05.2006, p. 185). Também tem-se concluído, novamente com razão e em prol da operabilidade e facilitação, que “o art. 654, § 1º, do Código Civil de 2002, não mais exige a solenidade do registro em cartório, como prevista nos arts. 127, inciso I, e 129 da Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Registro somente para efeito *erga omnes* e não *inter partes*” (TJSP, Agravo de Instrumento 2102410-78.2018.8.26.0000, Acórdão 11816678, 12.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Cerqueira Leite, j. 17.09.2018, *DJESP* 26.09.2018, p. 2.048).


**Art. 655. Ainda quando se outorgue mandato por instrumento público, pode substabelecer-se mediante instrumento particular.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O antigo art. 1.489 do Código Civil de 1916 foi desmembrado nos arts. 654 e 655 do atual Código Civil, com mudanças pontuais. Pelo último comando, mesmo que o mandato seja outorgado por instrumento público, celebrado perante o Tabelionato de Notas, poderá haver substabelecimento mediante instrumento particular, o que confirma a liberdade das formas que atinge o mandato, como se retira do art. 107 da própria codificação privada. Interpretando a norma em comento, prevê o Enunciado n. 182 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na *III Jornada de Direito Civil* (2002), que “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”. A título de exemplo, se o mandato é para venda de imóvel com valor superior a trinta salários mínimos, tanto a procuração quanto o substabelecimento deverão ser celebrados por escritura pública, atendendo-se o que consta do art. 108 do CC/2002.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Como se retira de preciso julgado estadual, não há qualquer amparo legal na exigência de que constem, no substabelecimento, o nome das partes, o número do processo ou qualquer outro dado que o vincule aos autos do processo. Isso porque, “na verdade, o art. 655 do Código Civil revela que não se exige do instrumento de substabelecimento o mesmo formalismo requerido para a procuração” (TJMG, Embargos de Declaração 1.0702.12.070107-4/005, Rel.

Des. Washington Ferreira, j. 28/10/2015, *DJEMC*, 11.11.2015).


**Art. 656. O mandato pode ser expresso ou tácito, verbal ou escrito.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como antes exposto, o mandato é um contrato informal e não solene, como premissa geral, pois pode ser expresso ou tácito, verbal ou por escrito. Reitere-se, portanto, que o art. 654 do CC, no tocante aos requisitos de validade, somente tem incidência caso tenha sido feita a opção pela forma escrita, por instrumento particular. Há ainda a opção de o mandato escrito ser feito por escritura pública, perante o Tabelionato de Notas. No que diz respeito à primeira classificação retirada do comando em comento, haverá mandato expresso quando os poderes forem claramente definidos pelo mandante em um instrumento, como ocorre com a atuação de advogados constituídos. Como exemplo de mandato tácito, cite-se a previsão constante do art. 1.324 da codificação material a respeito do condomínio comum, *in verbis*: “O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum”.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Na prática jurisprudencial, tem-se admitido o mandato verbal em casos de administração imobiliária (por todos: TJSP, Apelação Cível 0010479-78.2010.8.26.0268, Acórdão 11652925, 33.ª Câmara de Direito Privado, Itapeverica da Serra, Rel. Des. Eros Piceli, j. 30.07.2018, *DJESP* 03.08.2018, p. 2.002). Sobre o mandato tácito, recente aresto do mesmo Tribunal Bandeirante reconheceu estar ele presente diante da celebração de compromisso de devolução de *container* firmado entre despachante aduaneira e comissária e consignatária das cargas, entendendo-se que a última “outorgou mandato tácito (art. 656 do CC/2002), para esse fim de recebimento da carga transportada, o que compreende autorização para a assunção dessa responsabilidade, visto que necessário para o recebimento de carga transportada e compatível com os direitos e deveres do consignatário” (TJSP, Apelação 9000122-08.2009.8.26.0562, Acórdão 10478764, 20.ª Câmara de Direito Privado, Santos, Rel. Des. Rebello Pinho, j. 22.05.2017, *DJESP* 06.06.2017, p. 2.047). Tem-se reconhecido o mandato tácito também em virtude da proximidade entre as pessoas, notadamente em virtude de parentesco que geram a presunção relativa da confiança depositada: “É de se reconhecer

que o réu outorgou mandato tácito (art. 656 do Código Civil) a seu irmão, para representá-lo, fato que compreende a outorga de poderes para prática de atos necessários para firmar qualquer acordo relativo à obra de terraceamento e obrigação do réu quanto ao pagamento pela utilização dos maquinários e serviços prestados” (TJSP, Apelação 0001366-95.2008.8.26.0357, Acórdão 9183815, 8.ª Câmara de Direito Público, Mirante do Paranapanema, Rel. Des. Antonio Celso Faria, j. 17.02.2016, DJESP 01.03.2016).

**Art. 657. A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A norma mantém relação com o antes mencionado Enunciado n. 182 da III Jornada de Direito Civil, uma vez que a outorga do mandato, na verdade da procuração, está sujeita à forma exigida por lei para o ato principal a ser praticado, sob pena de nulidade absoluta, por desrespeito à forma ou à solenidade (art. 166, incs. IV e V, do CC). Há, assim, uma *atração da forma* no que diz respeito ao instrumento do mandato. Além disso, o mandato verbal não é admitido para os casos em que o ato deva ser celebrado por escrito, caso, por exemplo, do mandato para prestar fiança, uma vez que o art. 819 do CC exige para esse negócio de garantia a forma escrita.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Aplicando o art. 657 do Código Civil, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro concluiu pela nulidade da arrematação de bem imóvel, pela falta de outorga de poderes para leiloeiro pela forma pública: “Acresce o fato de que o suposto procurador do arrematante teria afirmado ao Sr. Leiloeiro que a procuração seria oportunamente materializada após a hasta, o que não foi sequer concretizado. A outorga de poderes encontra-se sujeita à forma exigida por Lei para o ato a ser praticado. Inteligência do artigo 657, do Código Civil. Manifesto prejuízo à agravante, ao ter de arcar com o elevado valor da arrematação. Nulidade absoluta” (TJRJ, Agravo de Instrumento 0061596-24.2016.8.19.0000, 21.ª Câmara Cível, Rio de Janeiro, Rel. Des. Denise Levy Tredler, DORJ 13.11.2017, p. 259). Em casos de distratos relativos à compra e venda de imóveis, pelo mesmo preceito, tem-se exigido a declaração expressa de um dos


cônjuges e a outorga de poderes de forma escrita, sob pena de nulidade. Como se retira de trecho de decisão do Tribunal Paulista, “elementos probatórios constantes dos autos não são suficientes para autorizar a conclusão de que o Distrato tenha sido assinado pelo marido da autora sob presunção clara de ciência e autorização. Necessidade de celebração de instrumento de procuração, documentado, entre os cônjuges, na exata conformidade do artigo 657 do Código Civil de 2002. Necessidade de dilação probatória e integração dos réus ao contraditório para análise da questão da validade e eficácia do Distrato. Sentença reformada” (TJSP, Apelação Cível 0002716-62.2011.8.26.0471, Acórdão 8489260, 9.ª Câmara de Direito Privado, Porto Feliz, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 02.02.2016, DJESP 26.02.2016).

**Art. 658. O mandato presume-se gratuito quando não houver sido estipulada retribuição, exceto se o seu objeto corresponder ao daqueles que o mandatário trata por ofício ou profissão lucrativa.**

**Parágrafo único. Se o mandato for oneroso, caberá ao mandatário a retribuição prevista em lei ou no contrato. Sendo estes omissos, será ela determinada pelos usos do lugar, ou, na falta destes, por arbitramento.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como antes destacado, há uma presunção relativa ou *iuris tantum* de que o mandato é gratuito, premissa que se aplica para os contratos civis, ou seja, para os que não assumem a faceta empresarial ou em que o mandatário não seja profissional. Nos últimos casos, a presunção relativa passa a ser de onerosidade, não havendo a necessidade de que a retribuição seja estipulada expressamente, o que se aplica aos advogados e aos mandatários *ad negotia* que atuam no mercado de forma habitual e com intuito de lucro. Caso o mandato assuma a forma onerosa, com prestação e contraprestação, o mandatário terá direito à remuneração devida, comumente denominada como honorários, estando essa prevista em lei ou no instrumento negocial. Se o contrato for omissivo, a remuneração deve ser fixada de acordo com os usos locais, com as regras de tráfego e, não os havendo, por arbitramento, geralmente pelo Poder Judiciário. Sobre o mandato *ad judicium*, exercido por advogados, o art. 22 do Estatuto da Advocacia (Lei n. 8.906/1994) estabelece que a prestação de serviço profissional assegura aos inscritos na OAB o direito


aos honorários convenionados, aos fixados por arbitramento judicial e aos de sucumbência. Não se pode admitir, em havendo a presunção de onerosidade, que não exista remuneração, o que conduziria ao enriquecimento sem causa do mandante.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Tem-se aplicado o parágrafo único do art. 658 do Código Civil em inúmeros casos envolvendo mandato *ad judicia* em favor de advogados, inclusive com a fixação sobre parte da dívida recebida pelo credor. Por todos: TJSP, Apelação 1116397-97.2015.8.26.0100, Acórdão 11948745, 26.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Antonio Nascimento, j. 25.10.2018, *DJESP* 06.11.2018, p. 3.088; TJSP, EDcl 1134878-74.2016.8.26.0100/50001, Acórdão 11739341, 26.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Antonio Nascimento, j. 21.08.2018, *DJESP* 02.10.2018, p. 2.408; e TJPR, Apelação Cível 1680099-4, 12.ª Câmara Cível, Iporã, Rel. Juiz Conv. Luciano Carrasco Falavinha Souza, j. 21.03.2018, *DJPR* 05.04.2018, p. 123). O mesmo diploma tem sido aplicado para reconhecer o direito aos honorários mesmo em casos de revogação prematura do mandato (TJSP, Agravo de Instrumento 2118265-97.2018.8.26.0000, Acórdão 11650593, 26.ª Câmara de Direito Privado, Jaboticabal, Rel. Des. Antonio Nascimento, j. 27.07.2018, *DJESP* 07.08.2018, p. 2.505). Aplicando a norma em comento, sobre a fixação da remuneração em favor de advogado e sob o enfoque da boa-fé objetiva, aresto superior julgou da seguinte forma: “Não é demasiado trazer à baila o tão decantado dever de observância ao princípio da boa-fé objetiva, exigido pelo art. 422 do CC/2002, por meio do qual se almeja estabelecer um padrão ético de conduta entre as partes nas relações obrigacionais, assim como o disposto no art. 423 do mesmo diploma legal, que assegura ao aderente a interpretação mais favorável das cláusulas ambíguas. Por influxo de tais normas, entende-se que o advogado não age com boa-fé ao impor, em contratos com cláusula *quota litis*, a formalização do pacto de prestação de serviços advocatícios no qual sua remuneração venha a ser calculada em percentual sobre o valor ‘apurado em liquidação de sentença’, e não sobre aquele efetivamente recebido pelo contratante, porquanto em desacordo com o estabelecido no Código de Ética e Disciplina erigido pela própria categoria. Ademais, tal cláusula se mostra ambígua, uma vez que o valor apurado em liquidação de sentença nem sempre representa a vantagem da parte vencedora no processo, sendo comum a não satisfação do crédito reconhecido na fase de

conhecimento, mormente quando o devedor/condenado é insolvente ou se encontra em processo de falência, a exemplo do que ocorre na hipótese em anunciação. Desse modo, estando, na espécie, as condições fáticas descritas pelas instâncias ordinárias, deve a cláusula contratual que fixou a remuneração do advogado em percentual elevado (23%) sobre o valor da condenação ser aplicada de modo a que o referido percentual seja aplicada (23%) como base de cálculo o benefício alcançado pelo credor, sob pena de o causídico receber honorários em quantia maior que a vantagem obtida por seu cliente, uma vez que, dos R\$ 10.782,85 recebidos por intermédio da cessão, terá que transferir ao advogado R\$ 8.554,00 corrigidos monetariamente e acrescidos de juros, o que já ultrapassa o valor de R\$ 13.000,00” (STJ, REsp 1.354.338/SP, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. p/ Acórdão Min. Raul Araújo, j. 19.03.2019, *DJe* 24.05.2019). A conclusão final é precisa e correta, tendo o meu apoio doutrinário, notadamente por considerar como cabível a intervenção do julgador quanto aos honorários somente em hipóteses excepcionais.


**Art. 659. A aceitação do mandato pode ser tácita, e resulta do começo de execução.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Tendo em vista a sua natureza personalíssima ou *intuitu personae*, a aceitação dos termos do negócio pelo mandatário é considerada requisito essencial do contrato. Porém, pode ela ser expressa ou tácita, decorrente de comportamento concludente do mandatário que indica ter aceitado os poderes que lhe foram atribuídos. Em outras palavras, se o mandatário der início a atos de execução, presume-se que o beneficiado por tais atos (o mandante) aceitou o mandato. O simples silêncio não indica aceitação do mandato, pois quem cala não consente, regra retirada do art. 111 do próprio Código Civil.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em caso envolvendo outorga de mandato para administração de imóveis, entendeu o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro pela presença de aceitação tácita pelo fato de que o mandatário recebeu os aluguéis e prestou contas por longos anos. Como constou do *decisum*, “alegação do Autor de ausência de outorga de poderes à Administradora Ré para

atuar em seu nome. Afirmção de que os alugueres eram cobrados em valor inferior ao preço de mercado, o que caracteriza dano material. Sentença de improcedência. Apelação do Autor. Contrato de mandato de natureza tácita. Inteligência do art. 659 do CC/2002. Autor/Apelante recebia os valores dos alugueres e as respectivas prestações de contas, desde o ano de 2008, sem questionamento. Laudo pericial concluiu que os reajustes dos alugueres foram corretamente calculados, segundo índice previsto em contrato de locação. IGP-M. Ausência de motivo a justificar a relativização do princípio do *pacta sunt servanda*. Ausentes os pressupostos da obrigação de indenizar, evidente não se mostra a ocorrência de dano moral ou material, impondo-se a manutenção da sentença vergastada” (TJR), Apelação 0012545-83.2014.8.19.0042, 26.ª Câmara Cível, Petrópolis, Rel. Desig. Des. Ricardo Alberto Pereira, j. 17.05.2018, DORJ 18.05.2018, p. 600).

**Art. 660. O mandato pode ser especial a um ou mais negócios determinadamente, ou geral a todos os do mandante.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O preceito consagra a classificação do mandato quanto aos poderes que são outorgados ao mandatário. Assim, pode ser *geral* ou *em termos gerais*, dizendo respeito a todos os negócios do mandante. Por outra via, com menor extensão, é possível o *mandato especial*, que diz respeito a apenas alguns deles, de forma determinada no instrumento. Em casos de dúvidas, deve-se entender que o mandato é específico para o ato que está sendo praticado *in casu*, merecendo interpretação restritiva e nunca extensiva, conclusão que é retirada dos parágrafos do art. 661 a seguir comentados.


 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em hipótese fática bem interessante, o Tribunal do Distrito Federal abordou caso de procuração que conferia poderes para contratar plano de previdência. Julgou-se pela presença de mandato com poderes especiais, “tendo em vista que a extensão dos poderes conferidos e os negócios nele determinados ultrapassam os necessários à administração ordinária (art. 661 do CC), que compreende a simples gerência dos bens do mandante”. Reconhecido como válido e eficaz o negócio, entendeu-se pela presença de dever da seguradora de pagar à beneficiária indicada pela contratante o saldo acumulado, conforme os termos exatos que foram fixados no contrato de

seguro (TJDF, Apelação Cível 2015.01.1.111767-9, Acórdão 976.881, 5.ª Turma Cível, Rel. Des.ª Maria Ivatônia, j. 26.10.2016, DJDFTE 24.01.2017). Trazendo uma interpretação restritiva a mandato específico outorgado para abertura de conta-corrente, por todos os numerosos arestos que assim concluem: “Mandato específico. Interpretação restritiva. Autorização exclusiva para o ato identificado, limitados os poderes do mandatário nos termos da outorga (art. 660, do Código Civil). Poderes ‘amplos e ilimitados’ dentro da esfera de disponibilidade do poder outorgado limitação na consecução do ato objeto da procuração. Res. 2.025, de 1993, do BACEN a Instituição Financeira deve implementar ‘regras rígidas’ para evitar fraudes na abertura de conta-corrente, respondendo pela conferência da exatidão dos documentos apresentados” (TJSP, Apelação 9161471-57.2009.8.26.0000, Acórdão 7507648, 20.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. 07.04.2014, DJESP 30.04.2014).


**Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.**

**§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.**

**§ 2º O poder de transigir não importa o de firmar compromisso.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como antes apontado, no *mandato geral*, há outorga de todos os direitos que tem o mandante, prevendo o *caput* do art. 661 que essa categoria só confere poderes para a prática de atos de administração. Por seu turno, o *mandato especial* engloba determinados direitos, estando, por isso, restrito aos atos ou negócios especificados expressamente no negócio firmado. Para alienar – o que inclui a venda, a doação e a celebração de compromisso de compra e venda como transmitente –, hipotecar, transigir ou praticar outros atos que exorbitem a administração ordinária, há necessidade de procuração com poderes especiais e expressos. Conforme o Enunciado n. 183 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na *III Jornada de Direito Civil* em 2004, “para os casos em que o parágrafo primeiro do art. 661 exige poderes especiais, a procuração deve conter a identificação do objeto”. Isso sob pena de nulidade do ato, por desrespeito à forma e à solenidade (art. 166, incs. IV e V, do CC). Outro aspecto a ser


pontuado é que existem julgados – como um que será a seguir transcrito –, que aplicam o art. 116 do Código Civil ao mandato outorgado de forma convencional. Por esse comando, a manifestação de vontade pelo representante, nos limites de seus poderes, produz efeitos em relação ao representado. Lido ao inverso, se houver atuação além dos poderes, o ato é considerado ineficaz quanto ao representado. Quanto ao poder de transigir, este não implica o poder de firmar compromisso de arbitragem. Assim, apesar da proximidade da transação e do compromisso, contratos que geram a extinção da obrigação, a regra existente para o primeiro não se estende para o segundo.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Ilustrando a aplicação do dispositivo e do enunciado doutrinário citado para caso de doação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entendeu que “diante da solenidade que a doação impõe, em razão da disposição de patrimônio que acarreta, somente o mandatário munido de poderes especiais para o ato é que pode representar o titular do bem a ser doado. Assinale-se que a doutrina e a jurisprudência brasileiras têm admitido a doação por procuração, desde que o doador cuide de especificar o objeto da doação e o beneficiário do ato (donatário). A propósito, o STJ já exarou o entendimento de que o *animus donandi* materializa-se pela indicação expressa do bem e do beneficiário da liberalidade, razão por que é insuficiente a cláusula que confere poderes genéricos para a doação (REsp 503.675/SP, Terceira Turma, DJ 27.06.2005)” (STJ, REsp 1.575.048/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 23.02.2016, DJe 26.02.2016). Em outra ementa com importante repercussão prática, e com conteúdo outrora citado, entendeu o Tribunal do Distrito Federal que “de acordo com o artigo 661 do Código Civil, o mandatário só se considera investido dos poderes especiais, dentre os quais o de alienação, que lhe forem expressa e individualmente atribuídos no instrumento de mandato. Manifestação de vontade do representante que avança as fronteiras dispostas no instrumento de mandato não produz efeito jurídico em relação ao representando, consoante a inteligência do artigo 116 do Código Civil” (TJDF, Apelação Cível 2016.04.1.009242-0, Acórdão 110.4818, 4.ª Turma Cível, Rel. Des. James Eduardo Oliveira, j. 13.06.2018, DJDFTE 26.06.2018). Esse entendimento tem sido confirmado pelo Superior Tribunal de Justiça, como se retira do seguinte acórdão, do ano de 2019: “O propósito recursal é definir se a procuração que estabeleceu ao causídico poderes para alienar ‘quaisquer imóveis localizados em


todo o território nacional’ atende aos requisitos do art. 661, § 1º, do CC/02, que exige poderes especiais e expressos para tal desiderato. Nos termos do art. 661, § 1º, do CC/02, para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos. Os poderes expressos identificam, de forma explícita (não implícita ou tácita), exatamente qual o poder conferido (por exemplo, o poder de vender). Já os poderes serão individualizados os negócios para os quais se faz a outorga (por exemplo, o poder de vender tal ou qual imóvel). No particular, de acordo com o delineamento fático feito pela instância de origem, embora expresso o mandato – quanto aos poderes de alienar quaisquer imóveis localizados em todo o território nacional –, não se conferiu ao mandatário poderes especiais para alienar aquele determinado imóvel. A outorga de poderes de alienação de ‘quaisquer imóveis em todo o território nacional’ não supre o requisito de especialidade exigido por lei que, como anteriormente referido, exige referência e determinação dos bens concretamente mencionados na procuração” (STJ, REsp 1.814.643/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andriahi, j. 22.10.2019, DJe 28.10.2019). Por fim, tem-se julgado que a procuração para transferência de cotas de sociedade deve atender aos requisitos constantes do § 1º do art. 661 do Código Civil, entendimento que tem o meu apoio, pela extensão do negócio de alienação: “Procuração outorgada pela pessoa jurídica. Transferência de cotas. Ato pessoal do sócio. Necessidade de poderes específicos para tanto. Inteligência do art. 661, § 1º, do Código Civil. Precedente” (TJRN, Agravo de Instrumento 2017.012317-3, 3.ª Câmara Cível, Natal, Rel. Des. Vivaldo Otávio Pinheiro, DJRN 08.03.2018).

**Art. 662. Os atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, são ineficazes em relação àquele em cujo nome foram praticados, salvo se este os ratificar.**

**Parágrafo único. A ratificação há de ser expressa, ou resultar de ato inequívoco, e retroagirá à data do ato.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Quanto aos efeitos do contrato e aos atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, são ineficazes em relação àquele em cujo


nome foram praticados, salvo se este os ratificar ou confirmar. Assim sendo, em regra, não terão eficácia os atos praticados sem que haja poderes para tanto, por parte do *falsus procurator*, sob pena de prestigiar o exercício arbitrário de direitos não conferidos. O Código Civil de 2002 tem redação mais dura que seu antecessor, encerrando uma presunção legal e relativa de ineficácia do ato, ao contrário da codificação anterior que não a previa de forma expressa. A parte final do dispositivo privilegia o princípio da conservação do negócio jurídico ou do contrato ao prever que o ato pode ser confirmado pelo mandante, principalmente nos casos em que a atuação daquele que agiu como mandatário lhe é benéfica. O que se percebe é que interessa ao mandante a atuação em benefício do mandante, a gerar a *pós-eficacização* do contrato. Essa ratificação ou confirmação há de ser expressa, ou resultar de ato inequívoco, presente a confirmação tácita, retroagindo à data do ato (efeitos *ex tunc*). Há certa equivalência entre a norma em questão e o art. 873 do Código Civil, que trata da gestão do negócio, estabelecendo que a ratificação pura e simples do dono do negócio retroage ao dia do começo da gestão, e produz todos os efeitos do mandato.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Aplicando a norma em estudo para a atuação do advogado, julgou o Tribunal de Santa Catarina que conforme “a correta exegese do art. 662 do Código Civil, posterior à regra contida no parágrafo único do art. 37 do Código de Processo Civil, a ausência de representação do advogado não gera nulidade, tanto menos a inexistência do ato, mas apenas sua ineficácia, a depender de ratificação posterior (em verdadeira condição suspensiva), para que o ato projete seus efeitos em relação àquele em face de quem foi praticado. E a juntada do mandato aos autos constituiu verdadeira ratificação, resultante de ato inequívoco, retroagindo, portanto, à data do ato processual praticado” (TJSC, Apelação Cível 0025432-10.2013.8.24.0038, 3.ª Câmara de Direito Civil, Joinville, Rel. Des. Fernando Carioni, DJSC 17.10.2018, p. 179). Também tratando da ineficácia do ato e da possibilidade de ratificação posterior, a gerar a *pós-eficacização*, deduziu o Tribunal do Distrito Federal que “é verdade, que os atos praticados com exorbitância de poderes, podem ser ratificados (expressa ou tacitamente) pelo mandante. A ratificação cobre *ab initio* tudo quanto se fez, como se o mandato houvesse sido realmente outorgado, validando, portanto, todos os atos anteriores” (TJDF, Processo 0718.35.3.822017-8070001, Acórdão 111.6709, 2.ª Turma Cível, Rel. Des. João

Egmont, j. 15.08.2018, DJDFTE 21.08.2018). Sobre a ratificação expressa, ela foi admitida em caso envolvendo sócios de uma empresa em que o mandato foi outorgado por apenas um deles, havendo ratificação expressa posterior dos outros dois faltantes (TJPR, Agravo de Instrumento 1701021-8, 12.ª Câmara Cível, Maringá, Rel. Des. Luis Espíndola, j. 21.02.2018, DJPR 08.03.2018, p. 102). Sobre a ratificação tácita em mandato *ad judicium*, entendeu estar ela presente pelo comparecimento espontâneo em audiência acompanhado pelo advogado (TJPR, Agravo de Instrumento 1417711-8, 11.ª Câmara Cível, Cruzeiro do Oeste, Rel. Juíza Conv. Luciane R. C. Ludovico, j. 16.03.2016, DJPR 07.04.2016, p. 207).

**Art. 663. Sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável; ficará, porém, o mandatário pessoalmente obrigado, se agir no seu próprio nome, ainda que o negócio seja de conta do mandante.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A respeito da vinculação do mandante, o Código Civil de 2002 adota um sentido mais amplo do que a codificação anterior, estabelecendo que sempre que o mandatário realizar negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável. Todavia, haverá responsabilidade pessoal do mandatário se ele agir em seu próprio nome, ainda que o negócio seja por conta do mandante. A amplitude maior do texto é percebida pelo fato de o Código Civil de 1916 apenas mencionar a hipótese em que o mandatário obrasse em nome próprio, prevendo o sistema anterior que o mandante não teria ação contra os terceiros que com ele contratassem, nem estes contra o mandante. Em complemento, anote-se que havia debate, sob a vigência da codificação anterior, a respeito do mandato em causa própria, o que foi encerrado sob a vigência da codificação de 2002, como ainda se verá.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Como primeira decorrência da regra ora em vigor, e também pelo seu correspondente na legislação anterior, o Superior Tribunal de Justiça tem entendido há tempos que “no endosso mandato, só responde o endossatário pelo protesto indevido de duplicata sem aceite quando manteve ou procedeu o apontamento após advertido de sua irregularidade, seja pela falta de hígidez da cártula, seja pelo seu devido pagamento” (STJ, REsp 549.733/RJ, 4.ª Turma, Rel. Min. Cesar

Asfor Rocha, j. 09.03.2004, *DJ* 13.09.2004, p. 249). Essa forma de julgar gerou a edição da Súmula n. 476 pela Corte, estabelecendo que “o endossatário de título de crédito por endosso-mandato só responde por danos decorrentes de protesto indevido se extrapolar os poderes de mandatário”. Em outra ilustração que interessa para a prática, tem-se entendido que a administradora é parte ilegítima para figurar no polo passivo de ação que tem por objeto cobrança de dívida condominial, uma vez que apenas age em nome de outrem (TJRS, Apelação Cível 0136728-14.2018.8.21.7000, 20.ª Câmara Cível, Porto Alegre, Rel. Des. Walda Maria Melo Pierro, j. 17.10.2018, *DJERS* 06.11.2018). Pelos mesmos argumentos, com fulcro no art. 663 do Código Civil e citando julgados superiores, deduz-se que “a imobiliária é parte ilegítima para constar no polo passivo de ação de revisão de contrato de aluguel, pois, ao celebrar contrato de locação com o apelante, fazendo executar as cláusulas contratuais ali estabelecidas, não age por vontade própria, mas em nome do locador, devendo este ser responsável pela renegociação das cláusulas ajustada no contrato. (...) A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que a Administradora de Imóveis, por ser mera mandatária do locador do imóvel, não possui legitimidade processual para figurar no polo passivo de eventual ação judicial que tenha por fundamento o contrato de locação. Isso porque não se pode confundir o proprietário do imóvel com quem o representa, ou seja, com seu mandatário, tendo em vista que este, ao celebrar o contrato de locação, não o fez em nome próprio, mas em nome de seu mandante, o locador (REsp 664.654/RJ, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 12/09/2006, *DJ* 09/10/2006, p. 344)” (TJDF, Processo 0015.04.8.502016-8070007, Acórdão 107.0483, 7.ª Turma Cível, Rel. Des. Leila Arlanch, j. 31.01.2018, *DJDFTE* 27.02.2018). Por fim, julga-se que o leiloeiro, ao agir intermediando o negócio a ser firmado entre o terceiro e o proprietário do bem, não responde pelos vícios da coisa leiloadas, “tendo em vista o disposto pelo art. 663 do Código Civil. Precedentes deste Tribunal de Justiça” (TJSP, Apelação 1002796-64.2017.8.26.0320, Acórdão 11539777, 25.ª Câmara de Direito Privado, Limeira, Rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 14.06.2018, *DJESP* 21.06.2018, p. 2.740). A pesquisa jurisprudencial realizada demonstrou que raríssimas são as situações de responsabilidade pessoal do mandatário, por agir em nome próprio.

**Art. 664. O mandatário tem o direito de reter, do objeto da operação que lhe foi cometida, quanto baste para pagamento de tudo que lhe for devido em consequência do mandato.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como o mandatário é possuidor de boa-fé, diante do justo título que fundamenta o contrato (posse de boa-fé presumida), tem ele o direito de reter do objeto da operação que lhe foi cometida tudo quanto baste para pagamento do que lhe for devido em consequência do negócio. Isso, desde que, logicamente, o mandato seja oneroso. Segundo o Enunciado n. 184 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na *III Jornada de Direito Civil*, esse dispositivo deve ser interpretado em conjunto com o art. 681 do mesmo Código Civil, segundo o qual o mandatário tem sobre a coisa de que tenha a posse em virtude do mandato direito de retenção, até se reembolsar do que no desempenho do encargo despendeu. Na literalidade, preconiza o citado enunciado doutrinário que “da interpretação conjunta desses dispositivos, extrai-se que o mandatário tem o direito de reter, do objeto da operação que lhe foi cometida, tudo o que lhe for devido em virtude do mandato, incluindo-se a remuneração ajustada e o reembolso de despesas”. A ementa doutrinária visa a demonstrar que os dois comandos legais se complementam, elucidando quais são os valores devidos a título de retenção.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Muitos acórdãos têm reconhecido o direito de retenção em favor de advogados pelo não pagamento dos seus honorários advocatícios, desde que prestadas as contas do trabalho (por todos: STJ, AgRg-A-REsp 81.020/ES, 5.ª Turma, Rel. Min. Laurita Vaz, *DJe* 11.10.2013, p. 392; TJSP, Apelação 1087560-03.2013.8.26.0100, Acórdão 10114699, 28.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Dimas Rubens Fonseca, j. 31.01.2017, *DJESP* 08.03.2017; e TJSP, Apelação 992.06.053249, Acórdão 4507351, 26.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Norival Oliva, j. 25.05.2010, *DJESP* 04.06.2010). Porém, tem-se entendido sobre o tema que “inexistindo contrato escrito ou arbitramento judicial a respeito dos honorários advocatícios entre as partes, é descabida a retenção pelo advogado, de qualquer valor pertencente à parte. Inaplicabilidade dos arts. 681, 664 e 676, do Código Civil” (TJRS, Apelação Cível 117127-32.2012.8.21.7000, 16.ª Câmara Cível, Santa Cruz do Sul, Rel. Des. Catarina Rita Krieger Martins, j. 23.05.2013, *DJERS* 28.05.2013).

**Art. 665. O mandatário que exceder os poderes do mandato, ou proceder contra eles, será considerado mero gestor de negócios, enquanto o mandante lhe não ratificar os atos.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O mandatário que exceder os poderes outorgados, ou proceder contra eles, será considerado mero gestor de negócios, nos termos dos arts. 861 a 875 do CC. Havendo tal forma de atuação, os atos praticados devem ser considerados como ineficazes em relação ao mandante. Essa presunção relativa ou *iuris tantum* perdura enquanto o mandante não ratificar ou confirmar o ato. A ratificação pelo mandante a converter a gestão de negócio em mandato retroage ao dia do começo da gestão produzindo, portanto, efeitos *ex tunc*, nos termos do art. 873 do CC e na linha do que consta do dispositivo antecedente. Em havendo mandato conjunto, com mais de um mandatário, e se todos eles agirem em excesso de poderes, há que se reconhecer a sua responsabilidade solidária, por coautoría no ato abusivo. Tal conclusão é retirada da aplicação analógica do art. 942, parágrafo único, do CC para a responsabilidade contratual.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Como primeiro exemplo de uma correta aplicação do art. 665 do Código Civil, deduziu o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que “as empresas de cobrança, em tese, atuando como mandatárias, respondem solidariamente, quando verificada a prática de conduta capaz de causar ofensa moral, ou seja, por eventuais excessos na cobrança da dívida, quando então estariam extrapolando os poderes do mandato, e pelo excesso respondendo pessoalmente perante terceiro, como resulta da interpretação conjunta dos arts. 116, 662 e 665 do Código Civil”. Contudo, no caso concreto, tal responsabilidade foi afastada, pois entendeu-se não haver excesso no exercício das atribuições (TJRJ, Apelação 0017068-91.2015.8.19.0208, 19.ª Câmara Cível, Rio de Janeiro, Rel. Des. Juarez Fernandes Folhes, *DORJ* 16.11.2018, p. 504). Todavia, trazendo a incidência direta do comando, entendeu-se no âmbito do Tribunal Paulista que presente a retenção indevida de depósito-caução prestado como garantia locatícia por parte de administradora imobiliária presente estará a extrapolação dos poderes que lhe foram conferidos pela locadora (TJSP, Apelação 1012344-90.2014.8.26.0006, Acórdão 10473247, 34.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Kenarik Boujikian, j. 30.05.2017, *DJESP* 05.06.2017, p. 2.123). Por fim, em contrato bancário, julgou o mesmo Tribunal Bandeirante que “embora inexistente, em relação ao autor, o contrato de abertura de crédito em conta-corrente, o réu, mandatário que é, agiu como verdadeiro gestor de negócios (art. 665 do CC), tomando as providências necessárias

para que as obrigações assumidas pelo autor fossem regularmente cumpridas, e para que a conta bancária continuasse aberta. Nessa toada, é válida a cobrança dos valores a ele disponibilizados para esses fins (art. 861 do CC), devendo ser restituídos com incidência de atualização monetária e com juros legais, ambos desde os respectivos pagamentos (art. 869, *caput*, do CC). Considera-se inexigível apenas o valor resultante dos juros remuneratórios superiores aos legais, e de sua capitalização em periodicidade inferior à anual” (TJSP, Apelação 0004578-72.2011.8.26.0405, Acórdão 8714889, 12.ª Câmara de Direito Privado, Osasco, Rel. Des. Sandra Galhardo Esteves, j. 17.08.2015, *DJESP* 24.08.2015).

**Art. 666. O maior de dezesseis e menor de dezoito anos não emancipado pode ser mandatário, mas o mandante não tem ação contra ele senão de conformidade com as regras gerais, aplicáveis às obrigações contraídas por menores.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como estava previsto no sistema anterior, mas com adaptações de redação, sendo o mandatário menor relativamente incapaz em caso de mandato extrajudicial, o mandante não terá ação contra este, senão em conformidade com as regras gerais aplicáveis às obrigações contraídas por menores. Essas regras gerais referenciadas, constantes do Código Civil são as constantes dos arts. 180 e 181 do Código Civil. Pelo primeiro comando, o menor, entre dezesseis e dezoito anos, não pode, para eximir-se de uma obrigação, invocar a sua idade se dolosamente a ocultou quando inquirido pela outra parte, ou se, no ato de obrigar-se, declarou-se maior. Ademais, ninguém pode reclamar o que, por uma obrigação anulada, pagou a um incapaz, se não provar que reverteu em proveito dele a importância paga. Em suma, há autorização para que os relativamente incapazes atuem como mandatários *ad negotia*, o que independe da assistência para fins de representação.

## SEÇÃO II

### DAS OBRIGAÇÕES DO MANDATÁRIO

**Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substa-belecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.**




**§ 1º** Se, não obstante proibição do mandante, o mandatário se fizer substituir na execução do mandato, responderá ao seu constituinte pelos prejuízos ocorridos sob a gerência do substituto, embora provenientes de caso fortuito, salvo provando que o caso teria sobrevindo, ainda que não tivesse havido substabelecimento.


**§ 2º** Havendo poderes de substabelecer, só serão imputáveis ao mandatário os danos causados pelo substabelecido, se tiver agido com culpa na escolha deste ou nas instruções dadas a ele.

**§ 3º** Se a proibição de substabelecer constar da procuração, os atos praticados pelo substabelecido não obrigam o mandante, salvo ratificação expressa, que retroagirá à data do ato.

**§ 4º** Sendo omissa a procuração quanto ao substabelecimento, o procurador será responsável se o substabelecido proceder culposamente.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A norma inaugura o tratamento relativo aos deveres do mandatário, o que vai até o art. 674 do Código Civil. Como dever fundamental que decorre do contrato, o mandatário é obrigado a aplicar toda a sua diligência habitual na execução do mandato e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente. Assim sendo, como a obrigação do mandatário é de meio ou de diligência, a sua responsabilidade é subjetiva, pelo menos em regra. O dispositivo também traz as regras fundamentais sobre a responsabilidade que decorre do substabelecimento, entendido como uma cessão parcial de contrato ou de posição contratual, em que o mandatário transmite os direitos que lhe foram conferidos pelo mandante a terceiro. O substabelecimento pode ser feito por instrumento particular, ainda que o mandatário tenha recebido os poderes por procuração pública. No entanto, se a lei exigir que a procuração seja outorgada por instrumento público, o substabelecimento não poderá ser feito por instrumento particular. Nesse negócio de cessão, o mandatário é denominado *substabelecente* e o terceiro *substabelecido*. Com relação às responsabilidades que surgem do negócio em questão, há regras previstas justamente nos parágrafos do art. 667 do Código Civil. Como primeira delas, se, não obstante a proibição do mandante, o mandatário se fizer substituir na execução do mandato, responderá ao seu constituinte pelos prejuízos ocorridos sob a gerência do substituto, embora provenientes de


caso fortuito (evento totalmente imprevisível). No entanto, se provar que o caso fortuito teria sobrevindo ainda que não tivesse havido substabelecimento – ou seja, que o prejuízo ocorreria de qualquer forma –, o mandatário não será responsabilizado. A última regra segue a mesma premissa constante para o devedor em mora, retirada do art. 399 do Código Civil. Por outra via, em havendo poderes de substabelecer, só serão imputáveis ao mandatário os danos causados pelo substabelecido se tiver agido com culpa na escolha deste ou nas instruções dadas a ele (responsabilidade subjetiva). Além disso, se a proibição de substabelecer constar da procuração, os atos praticados pelo substabelecido não obrigam o mandante, salvo ratificação expressa, que retroagirá à data do ato (efeitos *ex tunc*). Por fim, sendo omissa a procuração quanto ao substabelecimento, o procurador será responsável se o substabelecido proceder culposamente. Entendo que no último caso a responsabilidade do substabelecente é objetiva indireta, desde que comprovada a culpa do substabelecido, aplicando-se por analogia os arts. 932, inc. III, e 933 do CC. Como palavras finais de comentário sobre o substabelecimento, vale lembrar que ele pode ser classificado em duas modalidades, quanto à sua extensão. No *substabelecimento sem reserva de poderes*, o substabelecente transfere os poderes ao substabelecido de forma definitiva, renunciando ao mandato que lhe foi outorgado. Nesse caso deve ocorrer a notificação do mandante, pois se assim não proceder o mandatário, não ficará isento de responsabilidade pelas suas obrigações contratuais. Por derradeiro, no *substabelecimento com reserva de poderes*, o substabelecente outorga poderes ao substabelecido, sem perdê-los. Assim, tanto o substabelecente quanto o substabelecido podem exercer os poderes conferidos pelo mandante.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em hipótese fática envolvendo o contrato de administração imobiliária, o Tribunal de Justiça de São Paulo aplicou o art. 667 do Código Civil para concluir pela falta de negligência da mandatária, administradora de imóveis, em obter fiador idôneo para a locação: “Falha da apelante na prestação do serviço, consistente em aferição negligente quanto à idoneidade da fiadora em contrato de locação. Prejuízo decorrente que deve ser carreado à administradora. Dicação do art. 667 do Código Civil” (TJSP, Apelação 1000433-28.2016.8.26.0001, Acórdão 12031220, 28.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Dimas Rubens Fonseca, j. 27.11.2018, DJESP 06.12.2018, p. 2.435). Em sentido próximo, de outra

Corte Estadual, extrai-se que, “demonstrado, nos autos, que o imóvel entregue à administração da ré, pelo autor, foi aceito, após o fim de contrato de locação residencial, com diversas avarias, sem que houvesse o adequado reparo, há de se concluir que houve desídia daquela, quanto à sua responsabilidade de zelar pela coisa, violando o disposto no artigo 667 do Código Civil, além dos termos assumidos na avença. A indenização por dano material deve corresponder à exata perda patrimonial do ofendido, cabendo a ele fazer prova do prejuízo” (TJMG, Apelação Cível 1.0702.14.037213-8/001, Rel. Des. Amorim Siqueira, j. 09.10.2018, *DJEMG* 26.10.2018). Aduzindo ser a responsabilidade civil do mandatário subjetiva e afastando o dever de indenizar por ausência de comprovação da culpa, por todos: “a responsabilidade civil do mandatário, segundo o art. 667 do Código Civil, é subjetiva, pois exige a prova de que este tenha atuado com dolo ou culpa no exercício do mandato, causando prejuízos ao mandante. Não comprovada conduta desidiosa da ré. Da análise detida dos autos, extrai-se que a ré aplicou toda sua diligência habitual na execução do mandato, não sendo responsável pela fraude cometida por estelionatário, o qual, utilizando-se dos documentos do Sr. Nílvo, vítima, formalizou o contrato de locação” (TJRS, Apelação Cível 0184271-13.2018.8.21.7000, 15.ª Câmara Cível, Porto Alegre, Rel. Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos, j. 24.10.2018, *DJERS* 06.11.2018). Na mesma linha quanto à natureza da responsabilização, mas concluindo pela presença do dever de indenizar: “A responsabilidade civil do mandatário, segundo o art. 667 do Código Civil, é subjetiva, pois exige que este tenha atuado com dolo ou culpa no exercício do mandato, causando prejuízos ao mandante. Responsabilização da imobiliária pelos danos materiais causados à locadora/mandante, por sua conduta desidiosa. Apurados os lucros cessantes na perícia realizada” (TJRS, Apelação Cível 0195946-41.2016.8.21.7000, 15.ª Câmara Cível, Canoas, Rel. Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos, j. 09.11.2016, *DJERS* 16.11.2016). No que diz respeito à aplicação da norma para o substabelecimento, tem-se entendido que “o substabelecimento, expressamente proibido, não configura defeito na representação processual a ensejar a extinção do feito, tão somente responsabiliza o mandatário em caso de prejuízo causado ao mandante pelo substabelecido, nos termos do art. 667, do Código Civil” (TJMG, Apelação Cível 1.0024.10.072845-0/001, Rel. Des. Luciano Pinto, j. 08.02.2018, *DJEMG* 26.02.2018). Por fim, a respeito do § 2º do art. 667, entendeu o Superior Tribunal de Justiça em aresto de 2019 que

“de seus termos ressei absolutamente claro que, em regra, na hipótese de haver autorização para substabelecer, o mandatário não responde pelos atos praticados pelo substabelecido que venham causar danos ao mandante, salvo se for comprovada a sua *culpa in eligendo*, que se dá no caso de o mandatário proceder a uma má escolha do substabelecido, recaindo sobre pessoa que não possui capacidade legal (geral ou específica), condição técnica ou idoneidade para desempenhar os poderes a ela transferidos. A *culpa in eligendo* resta configurada, ainda, se o substabelecido negligenciar orientações ou conferir instruções deficientes ao substabelecido, subtraindo-lhe as condições necessárias para o bom desempenho do mandato. De suma relevância anotar que, para o reconhecimento da *culpa in eligendo* do substabelecido, é indispensável que este, no momento da escolha, tenha inequívoca ciência a respeito da ausência de capacidade legal, de condição técnica ou de idoneidade do substabelecido para o exercício do mandato. Efetivamente, compreender que o mandatário incorre em *culpa in eligendo* pelo fato de o substabelecido ter, durante o exercício do mandato, por ato próprio, causado danos ao mandante, a revelar – somente nesse momento – sua inaptidão legal, técnica ou moral, equivaleria a reconhecer, sempre e indistintamente, a responsabilidade solidária entre eles, o que se afasta por completo dos ditames legais. Assim, a inaptidão do eleito para o exercício do mandato (em substabelecimento) deve ser uma circunstância contemporânea à escolha e, necessariamente, de conhecimento do mandatário, a configurar a sua *culpa in eligendo*” (STJ, REsp 1.742.246/ES, 3.ª Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 19.03.2019, *DJe* 22.03.2019). O caso, portanto, é de culpa presumida na escolha ou na eleição (*culpa in eligendo*) e, em regra, o substabelecido não responde pelos atos praticados pelo substabelecido.

**Art. 668. O mandatário é obrigado a dar contas de sua gerência ao mandante, transferindo-lhe as vantagens provenientes do mandato, por qualquer título que seja.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Diante da presença de uma obrigação de meio, o mandatário é obrigado a prestar contas de sua gerência ao mandante, transferindo-lhe todas as vantagens provenientes do mandato, a qualquer título que seja, gratuito ou oneroso. Vale lembrar que em relação ao advogado, o dever de prestar contas consta do art. 34, inc. XXI, da Lei n. 8.906/1994. A quebra desse dever gera a extinção do contrato, com a


possibilidade de se pleitear as perdas e danos que o caso concreto determinar. A ação cabível para a concreção da regra era, no CPC/1973, a ação de prestação de contas (arts. 914 a 919). No Código de Processo Civil de 2015, cabe apenas a ação de se exigir contas, em favor daquele que afirma ser titular do direito correspondente (arts. 550 a 553).


### JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:

Confirmando o último comentário doutrinário, a respeito do CPC/1973, extrai-se de julgado do Superior Tribunal de Justiça que “a celebração de contrato de mandato impõe ao mandatário a obrigação de prestar contas de sua gerência ao mandante, devendo ser transferidas a este as vantagens obtidas a qualquer título. Inteligência do art. 1.301 do CC/16 (art. 668 do CC/02). A ação cabível para exercício desse direito é aquela prevista nos arts. 914 a 919 do CPC/73 – ação de prestação de contas –, instrumento processual cujo objetivo é determinar a existência de saldo credor ou devedor daquele que administra ou guarda bens alheios. Prestar contas implica expor à outra pessoa todos os créditos e os débitos, sob forma contábil, item por item, de modo pormenorizado. Doutrina. O direito de exigir contas, portanto, pressupõe a presença concomitante de dois elementos: I) que tenha havido a administração ou a guarda de bens alheios e II) que exista situação de incerteza quanto ao saldo resultante do vínculo daí originado. Hipótese concreta em que, considerando os pedidos deduzidos na inicial e as premissas fáticas assentadas pelo acórdão recorrido, o provimento jurisdicional deve restringir-se a determinar que sejam elencados pelos mandatários, tão somente, os atos negociais por eles praticados que elucidem o destino dado ao bem administrado – cota social da empresa da qual o mandante era cotitular (Administradora Fortaleza Ltda.) –, a fim de apurar eventual saldo credor existente em razão de sua alienação, transferência, cessão ou oneração” (STJ, REsp 1.729.503/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 23.10.2018, *DJe* 12.11.2018, p. 1.591). Também a merecer destaque, tem-se entendido que o dever de prestar contas transmite-se aos herdeiros do mandatário: “A morte do mandante não afasta o dever de o mandatário prestar contas, pois o direito de exigí-las transmite-se aos seus herdeiros e demais sucessores” (TJRS, Agravo de Instrumento 0204445-43.2018.8.21.7000, 16.ª Câmara Cível, Rosário do Sul, Rel. Des. Ergio Roque Menine, j. 27.09.2018, *DJERS* 03.10.2018).


**Art. 669. O mandatário não pode compensar os prejuízos a que deu causa com os proveitos**

**que, por outro lado, tenha granjeado ao seu constituinte.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O mandatário não pode compensar os prejuízos a que deu causa com os proveitos que, por outro lado, tenha granjeado ao seu constituinte, presente a vedação expressa de compensação legal. Como se retira das antigas lições da doutrina, a regra tem amparo no fato de que compensação exige dívidas líquidas, certas quanto à existência e determinadas quanto ao valor, e recíprocas, sendo certo que as vantagens não são créditos em favor do mandatário, mas do mandante, eis que o primeiro age em nome do último.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Com base no preceito em comento, entendeu o Tribunal de Minas Gerais que “não pode o mandatário compensar os resultados positivos que auferiu em função do exercício do mandato com os prejuízos que deu causa por sua desídia no cumprimento do encargo que lhe foi atribuído” (TJMG, Apelação Cível 1.0024.07.474295-8/0021, 11.ª Câmara Cível, Belo Horizonte, Rel. Des. Selma Marques, j. 03.12.2008, *DJEMG* 09.01.2009).


**Art. 670. Pelas somas que devia entregar ao mandante ou recebeu para despesa, mas empregou em proveito seu, pagará o mandatário juros, desde o momento em que abusou.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como consequência do seu inadimplemento, pelas somas que devia entregar ao mandante ou recebeu para despesas, mas empregou em proveito seu, pagará o mandatário juros, desde o momento em que agiu em abuso no exercício do mandato. Os juros devidos podem ser convencionados pelo próprio contrato, até o dobro da taxa legal, e, não havendo previsão, os juros serão os legais, nos termos do art. 406 do CC. Entendo que a taxa de juros devida no último caso é de 1% ao mês ou 12% ao ano, conforme o Enunciado n. 20, aprovado na *I Jornada de Direito Civil*. O preceito em comento visa, portanto, a penalizar o abuso de direito do mandatário no exercício de seus poderes. Vale lembrar que para a cobrança dos juros, o mandante não precisa provar o prejuízo suportado (art. 407 do CC).

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Conforme se retira de vários julgados, o termo inicial

dos juros deve ser a data em que o abuso no exercício do mandato foi praticado. Nessa linha: “Na hipótese, é incontroversa a existência de procuração com poderes para transigir, discutindo-se apenas acerca da abusividade e da ilicitude dos atos do procurador ao realizar a transação com a empresa aduersária, restando evidenciado nestes autos que agiu ele contra os interesses de seu cliente, infringindo os deveres elementares de seu ofício e excedendo os poderes que lhe foram outorgados. Conjunto probatório que comprova o direito consolidado do autor. Cristalino e elucidado, pois, a ilicitude do acordo realizado e o evidente prejuízo causado ao cliente, no caso em concreto. Danos materiais. Correção monetária e juros de mora. Termos inicial e final. No ponto, é pacífico o entendimento da incidência do disposto pelo art. 670 do Código Civil a respeito do termo inicial. O termo final das mesmas rubricas deve ser a data do pagamento à parte autora” (TJRS, Apelação Cível 0354564-16.2018.8.21.7000, 15.ª Câmara Cível, Passo Fundo, Rel. Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos, j. 12.12.2018, *DJERS* 18.12.2018). Ou ainda: “Os juros de mora e a correção monetária incidentes sobre o dano material são contabilizados desde a renúncia indevida dos valores decorrente de abuso na execução do mandato. Inteligência do art. 670 do Código Civil” (TJRS, Apelação Cível 0260741-85.2018.8.21.7000, 15.ª Câmara Cível, Passo Fundo, Rel. Des. Adriana da Silva Ribeiro, j. 12.12.2018, *DJERS* 18.12.2018). Por fim, tendo como parâmetro a data do levantamento do alvará relativo à quantia que deveria ter sido repassada pelo advogado ao cliente, por todos: “Consectários legais no tocante ao termo inicial dos juros de mora para os danos materiais, no caso específico dos autos, em que não houve o repasse dos valores devidos à apelada, incide o quanto previsto no artigo 670 do Código Civil, ou seja, a partir do levantamento do alvará de que era beneficiária” (TJRS, Apelação Cível 0240500-90.2018.8.21.7000, 16.ª Câmara Cível, Porto Alegre, Rel. Des. Deborah Coletto Assumpção de Moraes, j. 13.12.2018, *DJERS* 18.12.2018).


**Art. 671.** Se o mandatário, tendo fundos ou crédito do mandante, comprar, em nome próprio, algo que devera comprar para o mandante, por ter sido expressamente designado no mandato, terá esta ação para obrigá-lo à entrega da coisa comprada.


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como inovação frente à codificação anterior, se o mandatário, tendo fundos ou crédito do mandante, comprar, em nome próprio, algo que deveria comprar para o mandante, por ter sido expressamente designado no mandato, terá este último ação para obrigar o mandatário à entrega da coisa comprada. A ação cabível para haver a coisa para si é a ação reivindicatória, fundada no domínio sobre a coisa, que foi indevidamente investido em nome do mandatário. Pode-se falar, ainda, em ação de execução para entrega de coisa, prevista entre os arts. 806 e 810 do CPC/2015. É possível, ainda, a ação de obrigação de fazer, como se retira do julgado a seguir comentado.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Como importante precedente estadual sobre a novidade instituída pelo Código de 2002, o Tribunal de Justiça de São Paulo analisou hipótese fática em que um pai outorgou poderes para a filha visando à venda de um imóvel de sua propriedade. Foi proposta ação de prestação de contas, cumulada com obrigação de fazer, eis que a mandatária vendeu o imóvel e com a quantia correspondente à venda adquiriu outro imóvel, mas no seu próprio nome e do marido, extrapolando os poderes outorgados. A sentença considerou como corretas e boas as contas prestadas pela mandatária “e, por cautela, procedeu ao bloqueio da matrícula junto ao CRI, com desbloqueio condicionado à outorga da escritura de transferência da propriedade do imóvel para o nome do autor”. Houve recurso da mandatária, arguindo julgamento *extra petita*, “com pedido de revenda do bem a fim de satisfazer seu crédito e, com sobre, adquirir outro imóvel para uso do autor, bem como o afastamento das penas por litigância de má-fé”. De forma correta, foi acolhido apenas o último pedido, aplicando-se o art. 671 do Código Civil, eis que houve “abuso de direito perpetrado pela mandatária quando fez constar o nome do marido na escritura de compra do imóvel” (TJSP, Apelação 4000468-52.2013.8.26.0126, Acórdão 9797479, 30.ª Câmara de Direito Privado, Caraguatuba, Rel. Des. Marcos Ramos, j. 14.09.2016, *DJESP* 06.10.2016).

**Art. 672.** Sendo dois ou mais os mandatários nomeados no mesmo instrumento, qualquer deles poderá exercer os poderes outorgados, se não forem expressamente declarados conjuntos, nem especificamente designados para atos diferentes, ou subordinados a atos sucessivos. Se os mandatários forem declarados


**conjuntos, não terá eficácia o ato praticado sem interferência de todos, salvo havendo ratificação, que retroagirá à data do ato.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O art. 672 do Código Civil, com texto mais completo comparado a seu antecessor (CC/1916), consagra a classificação do mandato quanto à pessoa do mandatário ou procurador. Assim, como primeira categoria, o mandato é *singular* ou *simples*, quando existe apenas um mandatário. Já no *mandato plural*, tratado pelo comando, existem vários procuradores ou mandatários, podendo assumir quatro modalidades. De início, no *mandato conjunto* ou *simultâneo*, os poderes são outorgados aos mandatários para que estes atuem de forma conjunta. Ilustrando, se nomeados dois ou mais mandatários, nenhum deles poderá agir de forma separada, sem a intervenção dos outros, salvo se houver ratificação destes, cuja eficácia retroagirá à data do ato. Como segunda categoria, o *mandato solidário* é aquele em que os diversos mandatários nomeados podem agir de forma isolada, independentemente da ordem de nomeação, cada um atuando como se fosse um único mandatário, presente a cláusula *in solidum*. Em regra, não havendo previsão no instrumento, presume-se de forma relativa que o mandato assumiu essa forma, o que é retirado da norma em análise e que gera a responsabilidade solidária de todos os mandatários. Como não poderia ser diferente, os mandatários também têm a seu favor a solidariedade ativa para a cobrança dos valores que lhes são devidos. Por seu turno, como terceiro instituto, no *mandato fracionário* a ação de cada mandatário está delimitada no instrumento, devendo cada qual agir em seu *setor*. Por fim, o *mandato sucessivo* ou *substitutivo* é aquele em que um mandatário só poderá agir na falta do outro, sendo designado de acordo com a ordem prevista no contrato.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Reconhecendo a responsabilidade solidária dos mandatários como regra geral do mandato plural, por todos: “advogados que receberam mandato para ajuizamento de reclamação trabalhista. Atuação de um deles, que recebeu e não repassou os valores recebidos ao cliente. Responsabilidade solidária de todos os causídicos constantes da procuração. Compreensão dos arts. 668 e 672 do Código Civil” (TJSP, Apelação 1002478-39.2014.8.26.0562, Acórdão 10673269, 28.ª Câmara de Direito Privado, Santos, Rel. Des. Dimas Rubens Fonseca, j.

08.08.2017, DJESP 18.08.2017, p. 2.323). Tratando da solidariedade ativa dos mandatários quanto à cobrança dos honorários, como comentado: “procuração que foi outorgada a vários advogados do escritório incluindo a sociedade de advogados do Mandato plural com característica de procuração solidária. Ausência de limitação de procuração a cada advogado. Possibilidade de cada outorgado praticar atos em nome do mandante independentemente de ordem de nomeação. Intelligência do art. 672 do Código Civil. Intelligência do art. 672 do Código Civil. Intelligência do art. 267 do Código Civil. Procuração solidária que os investe também como credores da obrigação, o que autoriza qualquer um dos credores cobrar a dívida por inteiro. Intelligência do art. 267 do Código Civil. Precedentes jurisprudenciais” (TJPR, Apelação Cível 1457899-3, 11.ª Câmara Cível, Tibagi, Rel. Des. Sigurd Roberto Bengtsson, j. 11.05.2016, DJPR 08.06.2016, p. 441).

**Art. 673. O terceiro que, depois de conhecer os poderes do mandatário, com ele celebrar negócio jurídico exorbitante do mandato, não tem ação contra o mandatário, salvo se este lhe prometeu ratificação do mandante ou se responsabilizou pessoalmente.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Quanto ao terceiro que, depois de conhecer os poderes do mandatário, com ele celebrar negócio jurídico exorbitante do mandato, ele não terá ação contra o mandatário, salvo se este lhe prometeu ratificação do mandante ou se responsabilizou pessoalmente. O dispositivo pretende punir o terceiro que agiu de má-fé, não tendo o último ação contra o mandatário se sabia da atuação em abuso de direito, eis que ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza, o que é corolário da boa-fé objetiva. Todavia, se o mandatário fizer promessa da confirmação do negócio ou obrigar-se pessoalmente, haverá responsabilidade deste. Pontue-se que o atual Código Civil, no comando comentado, não menciona mais expressamente a imposição de que o mandatário deva apresentar o instrumento do mandato às pessoas com quem trate em nome do mandante, sob pena de caracterização do excesso de poderes, o que estava previsto no art. 1.305 do Código Civil de 1916. Na verdade, a regra permanece, retirada do art. 118 do Código Civil em vigor, que pode ser aplicado à representação convencional. Nos termos desse último preceito, “o representante é obrigado a provar às pessoas, com quem tratar em nome do

representado, a sua qualidade e a extensão de seus poderes, sob pena de, não o fazendo, responder pelos atos que a estes excederem”.

**Art. 674. Embora ciente da morte, interdição ou mudança de estado do mandante, deve o mandatário concluir o negócio já começado, se houver perigo na demora.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Mesmo tendo ciência da morte, interdição ou mudança de estado do mandante, deverá o mandatário concluir o negócio já começado, se houver perigo na demora. Tal dever decorre da confiança que lhe foi depositada pelo outorgante, sendo certo que se o mandatário assim não agir, poderá ser responsabilizado por perdas e danos, tanto pelo mandante quanto pelos sucessores prejudicados. Pode-se afirmar que a quebra desse dever induz à culpa do mandatário, gerando a responsabilidade subjetiva.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em ação relativa à representação em ação penal, o Superior Tribunal de Justiça concluiu que “o art. 674 do Código Civil não se presta a conferir regularidade na representação processual da parte falecida em sede de recurso”. Assim, afastou-se a incidência do art. 674 do Código Civil, incidindo o art. 682, inc. II, da própria codificação, que consagra a extinção do mandato com a morte de qualquer uma das partes (STJ, Ag. Rg. no AREsp 1.279.096/PR, 5.ª Turma, Rel. Min. Felix Fischer, j. 06.11.2018, *DJe* 14.11.2018, p. 2.507). Seguindo outro caminho, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul reconheceu ser legítima a conduta de mandatário, que concluiu o negócio de venda de imóvel após o falecimento do mandante (TJRS, Apelação Cível 0388383-75.2017.8.21.7000, 15.ª Câmara Cível, Erechim, Rel. Des. Adriana da Silva Ribeiro, j. 09.05.2018, *DJERS* 18.05.2018). E mais, afastando a declaração de nulidade de atos continuados, do Tribunal Fluminense, com correta solução que se afasta do rigor forma, em prol da operabilidade: “Verifica-se do contexto probatório que o mandatário celebrou a escritura pública em 1999 para dar continuidade ao negócio celebrado através da escritura particular celebrada em 1995, na forma do art. 674 do Código Civil. A compra e venda não pode ser reputada nula, tendo em vista que as escrituras por instrumento particular e por

instrumento público devem ser analisadas dentro de um mesmo contexto, de modo que representam um único negócio jurídico perfeitamente válido e capaz de gerar efeitos na órbita jurídica. Os rigores na forma dos negócios jurídicos como requisitos de validade devem ser, em determinadas circunstâncias, amenizados com base na boa-fé, objetivando-se resguardar os direitos dos sujeitos envolvidos e com o intuito de dar eficácia à manifestação de vontade” (TJRJ, Apelação 0015934-21.2006.8.19.0054, 16.ª Câmara Cível, Rel. Des. Lindolpho Moraes Marinho, j. 27.10.2015, *DORJ* 06.11.2015).

### SEÇÃO III

#### DAS OBRIGAÇÕES DO MANDANTE


**Art. 675. O mandante é obrigado a satisfazer todas as obrigações contraídas pelo mandatário, na conformidade do mandato conferido, e adiantar a importância das despesas necessárias à execução dele, quando o mandatário lho pedir.**


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** As obrigações contratuais do mandante estão previstas entre os arts. 675 e 681 do Código Civil. Como primeiro delas, o mandante deve satisfazer todas as obrigações contraídas pelo mandatário, que age em seu nome, na conformidade do mandato conferido, ou seja, nos termos do que consta do instrumento contratual. Além disso, deve ele adiantar as importâncias necessárias à execução do mandato, quando o mandatário lho pedir, sob pena de rescisão do contrato por inexecução voluntária, a gerar a resolução com perdas e danos.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Aplicando a norma, entendeu-se no âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal que “não se pode acolher o pleito de declaração de inexistência de relação jurídica entre empresa que recebeu imóvel pelo incentivo governamental PRO-DF e as pessoas que adquiriram as unidades imobiliárias construídas no imóvel. Primeiro, porque a empresa infringiu o contrato inicialmente firmado com a Companhia Distrital; segundo, porque anuiu com a construção e os desdobramentos ocorridos no imóvel, uma vez que livremente pactuou e autorizou o mandatário a construir, ceder e receber

valores” (TJDF, Apelação 2012.09.1.011861-4, Acórdão 936675, 3.ª Turma Cível, Rel. Des. Flávio Renato Jaquet Rostirola, *DJDFTE* 02.05.2016, p. 187). O art. 675 do Código Civil também tem sido utilizado para o reconhecimento do dever do mandante em reembolsar as despesas feitas pelo mandatário no exercício do contrato, em complemento ao dispositivo a seguir (TJRS, Apelação Cível n. 90350-44.2011.8.21.7000, 16.ª Câmara Cível, Porto Alegre, Rel. Des. Paulo Sérgio Scarparo, j. 25.08.2011, *DJERS* 01.09.2011).


**Art. 676. É obrigado o mandante a pagar ao mandatário a remuneração ajustada e as despesas da execução do mandato, ainda que o negócio não surta o esperado efeito, salvo tendo o mandatário culpa.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O mandante é obrigado a pagar ao mandatário a remuneração ajustada, geralmente denominada honorários, e as despesas da execução do mandato. Tais valores são devidos ainda que o negócio não surta o esperado efeito, ou seja, independentemente do resultado alcançado, salvo se houver culpa do mandatário, ou seja, se estiver configurada a sua responsabilidade contratual subjetiva. Confirma-se, portanto, a dedução jurídica de que a obrigação do mandatário é de meio ou de diligência.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em caso interessante, a norma foi subsumida a contrato de prestação de serviços de agenciamento de transporte internacional de cargas. A ré, mandante, recusou-se a pagar os valores pagos por sua mandatária a título de *fuel surcharge* no preço de combustível, alegando inexistência da obrigação de reembolso, “à conta de que o frete era pago no momento em que apresentados os respectivos valores”. O Tribunal Fluminense afastou o reconhecimento da prescrição que se deu em sentença e, no mérito, concluiu da seguinte forma: “Contratos firmados entre as partes que dão conta da obrigação de ressarcimento da referida sobretaxa, quando agisse a apelante contratada como mandatária da ré, circunstância que por si só, já impunha o dever de indenizar por força de disposição contratual assumida e da própria lei. Arts. 676 e 678 do Código Civil. Reembolso que, ademais, se constitui em praxe comercial do respectivo mercado, tanto que os contratos ulteriores pactuados entre as partes passaram a prever cláusula

expressa de reembolso do tributo a cargo da apelada”. Nesse contexto, reconheceu-se a procedência da ação, para condenar a mandante ao reembolso das sobretaxas reclamadas, corrigidas monetariamente desde a data do desembolso e acrescidas dos juros de mora a partir da citação (TJRJ, Apelação 0074212-04.2011.8.19.0001, 18.ª Câmara Cível, Rel. Des. Mauricio Caldas Lopes, j. 22.10.2014, *DOJF* 24.10.2014). Em rara hipótese de comprovação da culpa do mandatário, julgou o Tribunal do Distrito Federal que “sendo o mandato, ainda que oneroso, revogável, e, uma vez comprovada a culpa do mandatário, apta a ensejar a rescisão contratual por justa causa, fica isento o mandante, ora recorrido, do pagamento de remuneração ou valor a título de perdas e danos, ante a expressa dicção do art. 676, *in fine*, pretensão deduzida, a tal título, em sede pedido contraposto” (TJDF, Recurso 2013.01.1.052559-7, Acórdão 781.117, 3.ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Rel. Juiz Luis Martius Holanda Bezerra Junior, *DJDFTE* 28.04.2014, p. 352).

**Art. 677. As somas adiantadas pelo mandatário, para a execução do mandato, vencem juros desde a data do desembolso.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como decorrência do dever anterior, as somas adiantadas pelo mandatário para a execução do mandato geram o pagamento de juros compensatórios desde a data do desembolso. Não havendo estipulação de juros convencionais no contrato, aplicam-se os juros legais previstos no art. 406 do CC, na taxa de 1% ao mês ou 12% ao ano, na linha do Enunciado n. 20, aprovado na *I Jornada de Direito Civil* do Conselho da Justiça Federal. A incidência dos juros compensatórios desde o desembolso deve ser aplicada aos casos em que houver prévia solicitação do mandatário em relação às quantias adiantadas. Caso não haja, os juros devem ser devidos a partir da solicitação que for posterior ao desembolso, conclusão que é retirada da parte final do art. 675 do Código Civil, aqui antes comentado.

**Art. 678. É igualmente obrigado o mandante a ressarcir ao mandatário as perdas que este sofrer com a execução do mandato, sempre que não resultem de culpa sua ou de excesso de poderes.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como outro dever que decorre da atribuição de representação ao mandatário, o mandante deve ressarcir-lo por todas as perdas que este sofrer com a execução do mandato, sempre que estas não resultarem de culpa sua ou de excesso de poderes, ou seja, de desvio ou excesso de suas atribuições. Como não poderia ser diferente, os prejuízos suportados pelo mandatário dependem de prova, o que é retirado dos arts. 402 a 404 do próprio Código Civil. O mesmo deve ser dito quanto à demonstração de culpa ou de excesso de poderes por parte do mandatário, ônus que cabem ao mandante.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em caso concreto em que houve a outorga de poderes para a venda de imóvel e para a sua divisão em lotes de condomínio, entendeu o Tribunal de Justiça do Distrito Federal que “como a divisão dos lotes em condomínio implica um custo, não há que se presumir que o contrato de mandato tenha sido outorgado a título gratuito. Mesmo porque ainda que não fosse se considerar esse objeto (divisão de lotes), a simples compra e venda de um imóvel implica pagamento de tributos, o que por si só já onera o mandatário. Incide, no caso, o disposto nos arts. 676 e 678 do Código Civil. Não consta em qualquer lugar dos autos o montante pago pela apelada/autora a título de remuneração à apelante/ré por ter exercido tal encargo durante a sua estadia na Suíça. Entendo, nesse descortino, que deva arcar com o pagamento integral das despesas devidamente comprovadas para a constituição do condomínio” (TJDF, Recurso 2012.01.1.040119-3, Acórdão 840.473, 5.ª Turma Cível, Rel. Des. Sebastião Coelho, *DJDFTE* 21.01.2015, p. 702).

**Art. 679. Ainda que o mandatário contrarie as instruções do mandante, se não exceder os limites do mandato, ficará o mandante obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou; mas terá contra este ação pelas perdas e danos resultantes da inobservância das instruções.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Ainda que o mandatário contrarie as instruções dadas pelo mandante, geralmente constantes do instrumento do contrato, se não exceder os limites do mandato, ficará o mandante obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou. Porém, em casos


tais, o mandante terá internamente ação contra o mandatário, para pleitear as perdas e danos resultantes da inobservância das instruções dadas, sendo necessário, mais uma vez, provar os prejuízos que sofreu. A título de exemplo, se a outorga de poderes é para a venda de um imóvel por R\$ 200.000,00, e se o mandatário o vender por R\$ 100.000,00, a venda será válida e eficaz em relação ao terceiro, preservando-se o negócio jurídico. Nesse caso, o mandante somente poderá pleitear as perdas e danos referentes aos R\$ 100.000,00 do mandatário, não havendo qualquer direito em relação ao terceiro que adquiriu o bem, que estará protegido, presumindo-se a sua boa-fé.


**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em exemplo interessante, como bem julgou o Tribunal do Distrito Federal, “o ato jurídico praticado pelo mandatário com descumprimento das orientações do mandante, mas sem exceder os poderes outorgados por procuração, não é passível de anulação por erro. Nessas condições, o mandante fica obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou, mas terá contra este último ação de obter as perdas e danos resultantes da inobservância das instruções, conforme o art. 679 do Código Civil. *In casu*, o apelado se obrigou, por meio do instrumento particular de confissão de dívida, a pagar aos apelantes a quantia de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) a título de perdas e danos pelo negócio jurídico celebrado com abuso de poder” (TJDF, Processo 07255.68-12.2017.8.07.0001, Acórdão 113.3262, 4.ª Turma Cível, Rel. Des. Luís Gustavo Barbosa de Oliveira, j. 24.10.2018, *DJDFTE* 05.11.2018). Em outra ilustração que diz respeito a fatos ocorridos recentemente no Brasil, entendeu o Tribunal Paulista que “se o COB constituiu mandatário para em seu nome contratar terceiros para os festejos de abertura e encerramento da Copa do Mundo de 2014, perante estes responde solidariamente pelos pagamentos não efetuados, conforme inteligência do artigo 679, do Código Civil” (TJSP, Embargos de Declaração 1047931-51.2015.8.26.0100/50000, Acórdão 9746578, 26.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Felipe Ferreira, j. 25.08.2016, *DJESP* 09.09.2016). Por fim, o mesmo Tribunal Bandeirante, aplicando o art. 679 do Código Civil, entendeu que desídia por parte da imobiliária – ora mandatária –, ou divergências entre ela e os locadores – mandantes –, não podem ser imputadas contra os locatários (TJSP, Apelação 1006945-02.2014.8.26.0032, Acórdão 8896716,



27.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Araçatuba, Rel. Des. Daise Fajardo Nogueira Jacot, j. 06.10.2015, *DJESP* 19.10.2015).


**Art. 680. Se o mandato for outorgado por duas ou mais pessoas, e para negócio comum, cada uma ficará solidariamente responsável ao mandatário por todos os compromissos e efeitos do mandato, salvo direito regressivo, pelas quantias que pagar, contra os outros mandantes.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Em havendo *mandato conjunto* em relação à figura do mandante, ou seja, sendo ele outorgado por duas ou mais pessoas, e para negócio comum, cada uma ficará solidariamente responsável perante o mandatário por todos os compromissos e efeitos do mandato. Como ocorre em relação ao mandatário, a norma não deve ser considerada como cogente ou de ordem pública, admitindo a solidariedade passiva prevista em contrário. O preceito ainda consagra o direito regressivo a favor do mandante que pagar quantias, contra os demais, pelas quotas correspondentes, presumindo-se de forma relativa a divisão igualitária entre eles (*concurso partes fiunt*), novamente salvo ajuste em contrário.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em hipótese fática relativa a mandato *ad judicium*, aplicando a norma, concluiu o Superior Tribunal de Justiça que “no Direito Civil, predomina a autonomia da vontade de modo que se confere total liberdade negocial aos sujeitos de uma relação obrigacional. Usufruindo dessa liberdade, podem as partes, credores e devedores, sem nenhum óbice, estabelecer a solidariedade, ativa ou passiva, em seus atos negociais. Diante da solidariedade de interesses existente entre os mandantes, ausente previsão contratual a respeito, é razoável que o mandatário, advogado que recebe valores em juízo, possa, quando do repasse, escolher um dos mandantes como destinatário de referidos valores” (STJ, REsp 1.415.752/RJ, 3.<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, *DJe* 30.09.2014). Em sentido próximo, como se retira de julgado anterior, que ainda cita a codificação de 1916, “a relação jurídica firmada entre mandantes e mandatário na contratação de serviços profissionais de advogado não sofre influência pela ulterior partilha dos bens do espólio e término do inventário, de modo que inexistente a carência da ação de

arbitramento e cobrança de honorários movida a apenas um deles, o que constitui faculdade do credor da obrigação de pagar (art. 1.314 do Código Civil anterior), ressalvado o direito de regresso em relação aos demais ante a solidariedade existente, que não se confunde com litisconsórcio necessário, aqui não configurado” (STJ, REsp 267.221/MG, 4.<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 17.10.2006, *REPDJ* 26.02.2007, p. 592, *DJ* 27.11.2006, p. 288).

**Art. 681. O mandatário tem sobre a coisa da que tenha a posse em virtude do mandato, direito de retenção, até se reembolsar do que no desempenho do encargo despendeu.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Vale repisar a necessidade de interpretação conjunta desse dispositivo com o art. 664 do Código Civil, conforme reconhece o Enunciado n. 184, da *III Jornada de Direito Civil*. Conforme o seu teor, que deve ser aqui mais uma vez transcrito, “da interpretação conjunta desses dispositivos, extrai-se que o mandatário tem o direito de reter, do objeto da operação que lhe foi cometida, tudo o que lhe for devido em virtude do mandato, incluindo-se a remuneração ajustada e o reembolso de despesas”.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Aplicando as duas normas em conjunto, na linha do enunciado doutrinário, ver: “Inadimplemento da obrigação assumida pelos devedores que permite a retenção dos valores recebidos pelo mandatário. Compreensão dos arts. 664 e 681 do Código Civil” (TJSP, Apelação 1087560-03.2013.8.26.0100, Acórdão 10114699, 28.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Dimas Rubens Fonseca, j. 31.01.2017, *DJESP* 08.03.2017). Porém, não havendo contrato escrito ou arbitramento judicial a respeito dos honorários advocatícios entre as partes, tem-se entendido, de forma precisa, ser descabida a retenção pelo advogado de qualquer valor pertencente à parte (TJRS, Apelação Cível 117127-32.2012.8.21.7000, 16.<sup>a</sup> Câmara Cível, Santa Cruz do Sul, Rel. Des. Catarina Rita Krieger Martins, j. 23.05.2013, *DJERS* 28.05.2013). Como última ilustração, entendeu o Tribunal de Justiça de Pernambuco que o “Agente Marítimo poderá, naturalmente, caso arque com os dispêndios e haja resistência da proprietária da embarcação em ressarcir-lo, reaver as despesas já incorridas e os custos adicionais mediante ação própria, constituindo-se o próprio

casco a garantia de sua solvabilidade. Inteligência do art. 681 do Código Civil” (TJPE, Agravo de Instrumento 0165354-3, 2.ª Câmara Cível, Recife, Rel. Juiz Conv. Paulo Torres P. da Silva, j. 20.08.2008, DOEPE 25.11.2008).

## SEÇÃO IV DA EXTINÇÃO DO MANDATO

**Art. 682. Cessa o mandato:**

- I - pela revogação ou pela renúncia;
- II - pela morte ou interdição de uma das partes;
- III - pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer;
- IV - pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio.


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O mandato, sendo um contrato especial diante da confiança depositada pelas partes, merece um tratamento diferenciado quanto à sua extinção, constante entre os arts. 682 e 691 do Código Civil. Tal regulação diferenciada sempre foi apontada pela doutrina como intimamente ligada à estrutura interna do contrato em questão, baseado na fidúcia do mandante e na benevolência do mandatário, geradores de um amplo desejo de colaboração entre as partes. Em termos gerais, o primeiro comando que trata da extinção desse negócio prevê a cessação ou extinção do mandato em quatro hipóteses principais. A primeira delas é a revogação, por parte do mandante, ou pela renúncia pelo mandatário; hipóteses de resilição unilateral enquadradas na regra geral do art. 473 da própria codificação privada. A segunda diz respeito à morte ou interdição de uma das partes, eis que o contrato é personalíssimo ou *intuitu personae*. Nesse caso é que há propriamente a extinção pela *cessação contratual*, geralmente associada pela doutrina ao fim do contrato pela morte de qualquer uma das partes. Vale lembrar que a regra se aplica ao mandato *ad judicium*, sendo certo que a morte de qualquer uma das partes ou de seus procuradores gera a suspensão do processo, até que eventuais pendências quanto à legitimidade ou à representação sejam sanadas (art. 313, inc. I, do CPC/2015). Também gera a extinção do contrato a mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os


poderes, ou o mandatário para exercê-los, como se dá na incapacidade genérica ou específica de qualquer uma das partes. Por fim, o contrato é extinto pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio, ou seja, pelo seu cumprimento, gerador de sua extinção normal.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Numerosos são os acórdãos que reconhecem ser a morte do mandante motivo para a extinção do mandato *ad judicium*. Por todos, entre os mais recentes: “É notória a ausência de capacidade postulatória do advogado para a propositura da ação. Incide, na espécie, previsão constante do art. 682, inciso II, do Código Civil, segundo o qual, a morte do mandante cessa o mandato, razão pela qual o advogado não poderia, como fez, ter proposto a presente ação, pois a autorização que lhe permitia iniciar o processo fora extinta no momento da morte do mandante” (TRF da 1.ª Região, Acórdão 0007894-38.2010.4.01.3807, 6.ª Turma, Rel. Juiz Fed. Conv. Roberto Carlos de Oliveira, DJF1 14.11.2018). Em havendo extinção por morte, tem-se julgado no STJ que a prestação de contas que cabia ao mandatário não se transmite aos seus herdeiros: “Prestação. Contas. Natureza personalíssima. O condomínio (recorrente) ingressou com ação de prestação de contas contra o espólio (recorrido) representado pelo cônjuge varoa supérstite, na qualidade de inventariante, alegando que como proprietário de imóvel, outorgara procuração ao *de cujus* para que, em seu nome, pudesse transigir, fazer acordos, conceder prazos, receber aluguéis, dar quitação e representá-lo perante o foro em geral relativamente ao imóvel. Sustentou o recorrente que o *de cujus* apropriou-se indevidamente dos valores recebidos a título de aluguel, vindo a falecer em 1995, momento em que a inventariante teria continuado a receber os alugueres em nome do falecido, sendo o espólio recorrido parte legítima para prestar contas. O cerne da questão está em saber se o dever de prestar contas se estende ao espólio e aos sucessores do falecido mandatário. Para o Min. Relator, o mandato é contrato personalíssimo por excelência, tendo como uma das causas extintivas, nos termos do art. 682, II, do CC/2002, a morte do mandatário. Sendo o dever de prestar contas uma das obrigações do mandatário perante o mandante e tendo em vista a natureza personalíssima do contrato de mandato, por consectário lógico, a obrigação de prestar contas também tem natureza personalíssima. Desse modo, somente é legitimada passiva na ação de prestação de contas a pessoa a quem incumbia tal encargo por

leu ou contrato, sendo tal obrigação intransmissível ao espólio do mandatário, que constitui, na verdade, uma ficção jurídica. Considerando-se, ainda, o fato de já ter sido homologada a partilha no inventário em favor dos herdeiros, impõe-se a manutenção da sentença que julgou extinto o feito sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, ressalvada ao recorrente a pretensão de direito material nas vias ordinárias. Diante disso, a Turma negou provimento ao recurso” (STJ, REsp 1.055.819/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 16.03.2010). Tem-se, ainda e quanto à extinção do mandato extrajudicial, que “a outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel pelo procurador após o óbito do mandante constitui ato nulo, pois de acordo com o disposto no art. 682, inciso II, do Código Civil, o mandato cessa com a morte do mandante” (TJMG, Apelação Cível 1.0446.15.001387-3/001, Rel. Des. Arnaldo Maciel, j. 27.03.2018, DJEMG 03.04.2018). Apesar desse entendimento ser reiterado em outros julgados, entendo que a melhor solução seria a ineficácia da venda, pela presença da alienação *a non domino*. Também conforme afirmação que se repete nos julgados, sendo o mandato celebrado sem prazo determinado, reputa-se extinto até que ocorra uma das hipóteses do art. 682 do Código Civil. Nessa esteira, por todos: “Mandato sem prazo de validade. Vigência até sua extinção nos termos do artigo 682 do Código Civil. Precedentes jurisprudenciais” (TJSP, Apelação 1027794-91.2015.8.26.0506, Acórdão 9756258, 37.ª Câmara de Direito Privado, Ribeirão Preto, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 30.08.2016, DJESP 25.09.2018, p. 2.311). Por fim, com base no art. 682 do Código Civil, tem-se entendido no âmbito do Superior Tribunal de Justiça que “seja pelo ângulo do poder geral de cautela, seja pelo ângulo do poder discricionário de direção formal e material do processo, é perfeitamente cabível ao magistrado, diante das peculiaridades de cada caso concreto, solicitar a apresentação de instrumento de mandato atualizado com a finalidade precípua de proteger os interesses das partes e zelar pela regularidade dos pressupostos processuais, o que não implica contrariedade ao art. 38 do CPC ou ao art. 682 do Código Civil” (REsp 902.010/DF, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJe 15/12/2008) (STJ, Ag. Int. no AREsp 1.075.422/RJ, 1.ª Turma, Rel. Min. Sérgio Kukina, DJe 30.08.2017).


**Art. 683. Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O Código Civil de 2002 repete parcialmente o preceito correspondente na codificação anterior, tratando da hipótese em que do mandato consta a cláusula de irrevogabilidade. Se presente essa cláusula, a revogação equivale ao inadimplemento ou descumprimento contratual, com a resolução do negócio e o dever de o mandante pagar perdas e danos ao mandatário. Por óbvio, nos termos dos arts. 402 a 404 do CC, tais prejuízos somente serão reparados se forem provados pelo mandatário, ônus que lhe cabe. Eventualmente, além dos danos materiais, podem ser reparados também os danos morais suportados pela parte. Em suma, mesmo que a irrevogabilidade seja convencional, não há proibição absoluta para que seja efetivada, o que somente gera o direito de o mandatário pleitear as perdas e danos do mandante.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Conforme o último comentário, decidiu o Tribunal de Justiça do Amapá que “mesmo que a irrevogabilidade tenha sido convencional nada obsta que o mandante revogue o instrumento, ressaltando-se, apenas, que, ao fazê-lo, o mandante se sujeitará às perdas e danos que seu ato acarretar, nos termos do art. 683 do Código Civil” (TJAP, Apelação 0039303-72.2014.8.03.0001, Câmara Única, Rel. Juiz Conv. Eduardo Contreras, j. 11.07.2017, DJEAP 18.07.2017, p. 18). Ou, ainda, explicando o teor do comando com base na natureza jurídica da relação interna entre mandante e mandatário: “O mandato é plenamente revogável, mesmo diante da existência de cláusula de irrevogabilidade, isto porque o principal elemento deste tipo de pactuação é a fidúcia que, quando não mais persiste, fica cometido ao nuto do mandante a sua revogação, isento de explicar os motivos desta manifestação de vontade, frente ao caráter subjetivo do elemento psicológico preponderante, ressalvado ao mandatário a perseguição de eventuais perdas e danos” (TJSC, Apelação Cível 0004786-81.2013.8.24.0004, 3.ª Câmara de Direito Civil, Araranguá, Rel. Des. Fernando Carioni, DJSC 30.03.2017, p. 98). O Tribunal de Justiça do Paraná afastou o pedido de nulidade absoluta do ato de revogação do mandato, mas concluiu pela possibilidade do pleito de perdas e danos, formulado em pedido alternativo: “A pretendida declaração de nulidade da escritura pública de compra e venda é inviável, diante da higidez do ato de revogação. O pedido alternativo de perdas e danos deve ser imediatamente atendido, conforme prescreve o art. 683, do Código Civil”. Porém, foi afastado o pedido relativo aos danos

morais, uma vez que “a ausência de cuidados de parte da apelante, quando da suposta aquisição do imóvel, deve conduzir à improcedência do pedido de indenização por danos morais” (TJPR, Apelação Cível 1244886-3, 7.ª Câmara Cível, Curitiba, Rel. Juiz Conv. Victor Martim Batschke, *DJPR* 02.12.2014, p. 125).


**Art. 684.** Quando a cláusula de irrevogabilidade for condição de um negócio bilateral, ou tiver sido estipulada no exclusivo interesse do mandatário, a revogação do mandato será ineficaz.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Também com correspondência parcial no sistema revogado, prevê a norma que, quando a cláusula de irrevogabilidade for condição de um negócio bilateral, ou tiver sido estipulada no exclusivo interesse do mandatário, a revogação do mandato será ineficaz. Como exemplo da primeira parte, imagine-se que a irrevogabilidade seja considerada como fator de eficácia de uma compra e venda de um imóvel. A parte final do dispositivo acaba por vedar a cláusula de irrevogabilidade no mandato em causa própria, tema que será aprofundado nos comentários ao próximo preceito.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Tribunal do Paraná afastou a aplicação do art. 684 do Código Civil sob o argumento da ausência dos seus requisitos, notadamente por não estar configurado mandato em causa própria. Conforme trecho da ementa do acórdão: “Cláusula de irrevogabilidade. Ausência das hipóteses dos arts. 684 a 686 do Código Civil. Mandato *in rem suam*. Não configuração. Ausência da finalidade de alienação do imóvel. Ausência de comprovação de não quitação da dívida. Contrato de mandato que se esgotou em si mesmo” (TJPR, Apelação Cível 1563701-3, 7.ª Câmara Cível, Cornélio Procopio, Rel. Des. Dartagnan Serpa Sá, j. 29.11.2016, *DJPR* 26.01.2017, p. 144). Sobre a parte final do dispositivo, conforme *decisum* do Tribunal de Minas Gerais, com precisão, “a procuração em causa própria (*in rem suam*), prevista no art. 685, do Código Civil, configura documento bilateral e traduz verdadeiro contrato, não havendo falar em revogação do mandato, com base no art. 684, do Código Civil” (TJMG, Apelação Cível 1.0382.11.000916-6/001, Rel. Des. Luciano Pinto, j. 04.02.2016, *DJEMG* 23.02.2016). Ou ainda: “Quando o mandato é

conferido no exclusivo interesse do mandatário, tem aplicação o disposto no art. 684 do Código Civil, que prevê a ineficácia da revogação” (TJSP, Apelação 0010010-61.2010.8.26.0032, Acórdão 7862127, 29.ª Câmara de Direito Privado, Araçatuba, Rel. Des. Sílvia Rocha, j. 17.09.2014, *DJESP* 25.09.2014).

**Art. 685.** Conferido o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** No mandato em causa própria – com cláusula *in rem propriam* ou *in rem suam* –, o mandante outorga poderes para que o mandatário atue em seu próprio nome. Além da norma ora comentada, o art. 117 do próprio Código Civil também autoriza a sua previsão, ao estabelecer que “salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo”. Em complemento, conforme o seu parágrafo único, “para esse efeito, tem-se como celebrado pelo representante o negócio realizado por aquele em quem os poderes houverem sido substabelecidos”. Tem-se afirmado amplamente na doutrina que o mandato em causa própria é um autocontrato, prevendo o art. 117 do Código Civil causa objetiva de anulabilidade do negócio, diante de uma presunção de conflito de interesses. Como se nota, o último diploma ressalva duas situações em que será válido o negócio jurídico celebrado pelo representante consigo mesmo. A primeira delas é diante da presença de permissão da lei e a segunda em virtude da concordância expressa do representado, constante da minuta do mandato. Sobre o prazo de anulação do negócio, filio-me à aplicação do prazo decadencial de dois anos, previsto no art. 179 da própria codificação. Quanto à afirmação de haver um autocontrato, entendo que não há, no mandato em causa própria, uma *autocontratação perfeita*, pois a alteridade está presente na outorga de poderes anterior, do mandante ao mandatário. A título de exemplo, é de se lembrar a hipótese em que o mandante outorga poderes para que o mandatário venda um imóvel, constando autorização para que o último venda o imóvel para si mesmo. A vedação, tanto da

revogação quanto da cláusula de irrevogabilidade, existe porque não há no contrato a confiança ou fidejussão típica do contrato de mandato regular. No mandato em causa própria, o procurador também estará isento do dever de prestar contas, tendo em vista que o ato caracteriza uma cessão de direitos em proveito dele mesmo, equiparando-se a um contrato definitivo de transmissão. Geralmente, o mandato em causa própria é utilizado no mercado imobiliário, como instrumento de especulação econômica, sendo possível ventilar a sua invalidade, por ilicitude do objeto e desrespeito à boa-fé.



**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Vários julgados trazem a afirmação segundo a qual não se pode presumir o mandato em causa própria, sendo ele excepcional e dependente da expressa autorização da lei ou do representado. Assim deduzindo: “Mandato com a cláusula em causa própria que é excepcional e precisa ser expressa, presumindo-se, na ausência, que se trata de mandato comum. Considerações. Hipótese em que não há cláusula expressa, nem a tanto se chega pela cláusula de irretroatividade, cuja finalidade é possibilitar perdas e danos em caso de revogação” (TJSP, Apelação 1003046-05.2014.8.26.0223, Acórdão 10684504, 4.ª Câmara de Direito Privado, Guarujá, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 10.08.2017, *DJESP* 24.08.2017, p. 2.130). Na mesma esteira: “Dada a relevância jurídica da ‘procuração em causa própria’, que equivale à definitiva transmissão de direitos, impossível admiti-la por mera presunção. Não sendo a procuração lavrada ‘em causa própria’, é possível a extinção *ad nutum* do mandato pelo mandante, ainda que haja cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade, nos termos do art. 683 do Código Civil, respondendo o mandante por perdas e danos” (TJMG, Apelação Cível 4128860-98.2007.8.13.0702, 9.ª Câmara Cível, Uberlândia, Rel. Des. Generoso Filho, j. 05.10.2010, *DJEMG* 18.10.2010). Em caso curioso de afastamento da sua presença, julgou-se que a irrevogabilidade é “característica intrínseca da procuração com cláusula *in rem suam*, contudo admite-se a sua revogação, pois a revogabilidade é da própria essência do contrato de mandato, respondendo o mandante, se for o caso, por perdas e danos (arts. 683 e 685, do Código Civil). Com base nas peculiaridades do caso concreto, apurou-se que, na verdade, não houve, efetivamente, qualquer negócio jurídico de natureza translativa entre as partes e que o negócio pretendido era mandato para administração do imóvel, mas a procuração conferiu mais poderes do que o inicialmente aventado,


impondo-se a sua anulação” (TJDF, Procuração 07031.94-42.2017.8.07.0020, Acórdão 112.9509.7.ª Turma Cível, Rel. Des. Romeu Gonzaga Neiva, j. 10.10.2018, *DJDFTFTE* 17.10.2018). Sobre a exigência de formalidades para os casos envolvendo imóveis, não sendo celebrada a escritura pública para os casos de bens com valor superior a trinta salários mínimos (art. 108 do CC), conclui-se pela ausência do mandato em causa própria: “A procuração em causa própria (art. 685 do Código Civil) outorga ao mandatário poderes para transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, desde que obedecidas as formalidades legais. Na hipótese dos autos, não consta da procuração a cláusula em causa própria, e tampouco as formalidades inerentes ao contrato de compra e venda. Hipótese do art. 685 do Código Civil não configurada” (TJPR, Apelação Cível 1638498-4, 11.ª Câmara Cível, Curitiba, Rel. Juiz Conv. Rodrigo Fernandes Lima Dalledone, j. 27.09.2017, *DJPR* 19.10.2017, p. 181). Por fim, desataque-se julgado paulista, segundo o qual em havendo problemas relativos à venda do imóvel, há legitimidade passiva do mandatário para responder pela demanda, presente o mandato *in rem suam*: “Demanda ajuizada em face dos vendedores e do mandatário. Legitimidade passiva deste último. Hipótese de mandato em causa própria (e, portanto, evidente o interesse do mandatário que, no caso em exame, agia como se o imóvel lhe pertencesse). Correta aplicação do disposto no art. 685 do Código Civil” (TJSP, Apelação 0102477-20.2008.8.26.0003, Acórdão 6775072, 8.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Salles Rossi, j. 29.05.2013, *DJESP* 19.06.2013).

**Art. 686. A revogação do mandato, notificada somente ao mandatário, não se pode opor aos terceiros que, ignorando-a, de boa-fé com ele trataram; mas ficam salvas as ações que no caso lhe possam caber contra o procurador.**

**Parágrafo único. É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado.**


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Ocorrendo a revogação do mandato pelo mandante e a notificação somente do mandatário, a resilição unilateral não gera efeitos em relação a terceiros que, ignorando a revogação, de boa-fé, celebraram negócios com o mandatário. A boa-fé referenciada


é a subjetiva, aquela relacionada com o plano intencional, a um estado psicológico. Devem ser ressalvadas, em casos tais, eventuais ações, inclusive de indenização por perdas e danos, que o mandante possa ter contra o mandatário pela celebração desses negócios com terceiros. Como inovação frente ao Código Civil de 1916, também é irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados – aqueles já celebrados e efetivados pelo mandatário –, aos quais se ache vinculado.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Muitos são os julgados que protegem terceiros de boa-fé em relação à revogação do mandato. Assim, por exemplo: “Segundo o artigo 686 do Código Civil, a revogação do mandato, notificada somente ao mandatário, não se pode opor aos terceiros que, ignorando-a, de boa-fé com ele trataram; mas ficam salvas ao constituente as ações que no caso lhe possam caber contra o procurador. A revogação da procuração ou mesmo a publicação de editais revogatórios, muito embora representem a tentativa de dar a necessária publicidade ao ato desconstitutivo, *in casu*, foram realizadas em unidade federativa distinta daquela onde foi lavrada a procuração, não sendo razoável exigir que qualquer interessado em contratar com outrem mediante procuração promova consulta em todos os Tabelionatos da Federação, ou que realize a leitura de todos os editais lançados nos jornais do País. A diligência que se pode esperar é a certificação da validade do ato no Cartório onde o referido ato foi lavrado. A boa-fé subjetiva do terceiro que contratou com mandatário aparente somente pode ser afastada pela prova de ciência inequívoca da revogação. O que não se vê nos autos” (TJDF, Apelação Cível 2015.01.1.141381-7, Acórdão 102.4767, 2.ª Turma Cível, Rel. Des. Sandoval Oliveira, j. 14.06.2017, DJDFTE 20.06.2017). Na mesma linha: “A revogação da procuração outorgada por escritura pública, não pode ser oposta ao mandatário e à instituição financeira onde realizadas transações bancárias, se não houve a notificação da extinção do mandato, na forma do art. 686 do Código Civil” (TJRS, Apelação Cível 0443856-17.2015.8.21.7000, 16.ª Câmara Cível, Porto Alegre, Rel. Des. Catarina Rita Krieger Martins, j. 19.05.2016, DJERS 24.05.2016). Sobre o parágrafo único do art. 686, foi ele aplicado a caso em que uma empresa já havia pactuado a alienação de imóveis, não prevalecendo a revogação do mandato efetivada pela outra parte da ação: “Revogação perpetrada pela ré não está apta a sobressair, pois

afrontaria direito de terceiros. Aplicação do parágrafo único, do artigo 686 do Código Civil. Validade e eficácia do mandato até o efetivo cumprimento das obrigações do mandatário em relação aos adquirentes dos imóveis” (TJSP, Apelação 0003352-07.2010.8.26.0554, Acórdão 7782257, 5.ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Santo André, Rel. Des. Natan Zelinski de Arruda, j. 13.08.2014, DJESP 28.08.2014).


**Art. 687. Tanto que for comunicada ao mandatário a nomeação de outro, para o mesmo negócio, considerar-se-á revogado o mandato anterior.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Quanto aos meios ou formas, a revogação efetivada pelo mandante, como forma de exercício do direito potestativo à rescisão unilateral do contrato, pode ser *expressa* ou *tácita*. A *revogação expressa* é aquela que decorre do instrumento do mandato. Por seu turno, haverá *revogação tácita*, nos termos da lei, quando for comunicada ao mandatário a nomeação de outro procurador. A última hipótese tem sido amplamente aplicada ao mandato *ad judicium*.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Confirmando o último comentário, por todos: “A outorga de novo mandato a outros Advogados, para atuar no mesmo processo, sem ressalva dos poderes anteriormente concedidos, implica na (*sic*) revogação tácita do primeiro mandato, a teor do disposto no artigo 687, do Código Civil” (TJMG, Apelação Cível 1189089-45.2007.8.13.0518, 10.ª Câmara Cível, Poços de Caldas, Rel. Des. Pereira da Silva, j. 13.07.2010, DJEMG 23.07.2010). E ainda: “A jurisprudência dominante aponta no sentido de que a juntada de nova procuração importa em revogação tácita da anterior. Com efeito, a revogação do mandato, em razão da outorga de nova procuração a outro causídico sem ressalva do instrumento procuratório anterior, decorre de expressa disposição legal prevista no art. 687 do Código Civil. Trata-se, evidentemente, da consagração da livre disposição do mandante, ao qual não pode ser imputada a obrigação de continuar representado por profissional que não atenda aos seus interesses. Assim, se outro advogado foi expressamente constituído nos autos, dessume-se que a autora não mais deseja ser patrocinada pelo anterior, cabendo ressalvar que a questão atinente à efetivação ou não da comunicação da revogação é controvérsia afeta ao mandante

e ao mandatário” (TRF da 2.<sup>a</sup> Região, Agravo de Instrumento 0002278-83.2017.4.02.0000, 2.<sup>a</sup> Turma Especializada, Rel. Des. Fed. Messod Azulay Neto, j. 14.12.2017, *DEJF* 25.01.2018). Trazendo outro interessante exemplo de revogação tácita, no plano de um mandato extrajudicial e em decorrência dos notórios desentendimentos entre as partes, julgou o Tribunal de Justiça do Paraná: “Negócio feito quando já havia sido revogada a procuração conferida para a finalidade. Artigo 687 do Código Civil. Desentendimento entre as partes que implica na (*sic*) ciência da revogação do instrumento” (TJPR, Apelação Cível 1336834-6, 7.<sup>a</sup> Câmara Cível, Curitiba, Rel. Juíza Conv. Fabiane Pieruccini, j. 04.10.2016, *DJPR* 19.10.2016, p. 290).

**Art. 688. A renúncia do mandato será comunicada ao mandante, que, se for prejudicado pela sua inoportunidade, ou pela falta de tempo, a fim de prover à substituição do procurador, será indenizado pelo mandatário, salvo se este provar que não podia continuar no mandato sem prejuízo considerável, e que não lhe era dado substabelecer.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Além da revogação, que constitui um direito potestativo do mandante, como outro lado da moeda há a renúncia por parte do mandatário, igualmente reconhecida como um direito potestativo, a gerar a extinção do contrato por resilição unilateral (art. 473, *caput*, do CC e art. 16 do Código de Ética). Essa será comunicada ao mandante, que, se for prejudicado pela resilição unilateral, por ser essa inoportuna ou pela falta de tempo para a substituição do procurador, será indenizado pelo mandatário por perdas e danos. No entanto, se o mandatário provar que não podia continuar no mandato sem prejuízo considerável, e que não lhe era dado substabelecer, estará isento do dever de indenizar. Na verdade, como a renúncia constitui um direito potestativo do mandatário, afirmação que vale para o exercício do mandato *ad judicium*, não há que se incidir multa ou cláusula penal pelo seu exercício, eis que não se trata de inadimplemento do contrato.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Reconhecendo ser a renúncia um direito potestativo do mandatário, na linha da última nota de comentário, destaque-se precisa decisão do Superior Tribunal de Justiça referente à contratação de advogado, segundo a qual “em razão da relação de confiança entre advogado e cliente, por se tratar de

contrato personalíssimo (*intuitu personae*), dispõe o Código de Ética, no tocante ao advogado, que a renúncia ao patrocínio deve ser feita sem menção do motivo que a determinou” (art. 16). Trata-se, portanto, de direito potestativo do advogado em renunciar ao mandato e, ao mesmo tempo, do cliente em revogá-lo, sendo anverso e reverso da mesma moeda, do qual não pode se opor nem mandante nem mandatário. Deveras, se é lícito ao mandante por imperativo da norma, a qualquer momento e sem necessidade de declinar as razões, renunciar ao mandato que lhe foi conferido pela parte, respeitado o prazo de 10 dias seguintes, também é da essência do mandato a potestade do cliente de revogar o patrocínio *ad nutum*”. Diante dessas deduções, concluiu o julgador pela impossibilidade de se estipular multa no contrato de honorários para as situações de renúncia ou revogação unilateral do mandato, independentemente de motivação para tanto, respeitando-se apenas o direito de recebimento dos honorários proporcionais ao serviço prestado (STJ, REsp 1.346.171/PR, 4.<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 11.10.2016, *DJe* 07.11.2016). Reconhecendo a inoportunidade da renúncia e o direito à indenização em favor do mandante: “O mandatário que prejudica o mandante pela inoportunidade no momento da renúncia fica obrigado a reparar os prejuízos causados. Inteligência do artigo 688, do Código Civil. Quando não houver prova da ciência inequívoca do mandante quanto à renúncia do mandato e, ainda, tendo-se esta se der durante o curso do prazo recursal, evidente o prejuízo sofrido pela parte” (TJGO, AC-EDcl 0093615-25.2005.8.09.0137, 3.<sup>a</sup> Câmara Cível, Rio Verde, Rel. Des. Itamar de Lima, *DJGO* 15.07.2015, p. 144). Por fim, trazendo hipótese em que o mandato não foi reputado como extinto: “Mandatário que ainda figura como representante da Ré junto à Receita Federal (teoria da aparência). Não demonstrada a inequívoca cientificação do mandante quanto ao desejo de renúncia, permanece o mandatário legitimado para representar os interesses daquele frente a terceiro-credor” (TJSP, Embargos de Declaração 2000680-97.2013.8.26.0000/50000, Acórdão 7230627, 27.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Berenice Marcondes César, j. 21.05.2013, *DJESP* 12.12.2013).

**Art. 689. São válidos, a respeito dos contratantes de boa-fé, os atos com estes ajustados em nome do mandante pelo mandatário, enquanto este ignorar a morte daquele ou a extinção do mandato, por qualquer outra causa.**

**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** No caso de morte do mandante, a gerar a cessação contratual, são válidos e eficazes, a respeito dos contratantes de boa-fé, os atos com estes ajustados em nome do mandante pelo mandatário, enquanto este ignorar a morte daquele ou a extinção do mandato, por qualquer outra causa. A boa-fé referenciada, mais uma vez, é a boa-fé subjetiva, aquela que existe no plano intencional.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Aplicando a norma para o mandato *ad judicium*, tem-se concluído no âmbito do Superior Tribunal de Justiça que “a morte do autor antes do processo de execução autoriza a habilitação dos sucessores, reconhecendo-se, salvo comprovada má-fé, a validade dos atos praticados pelo mandatário. Precedentes” (STJ, Ag. Int. no Ag. Int. no REsp 1670334/MG, 2.ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 08.02.2018, DJe 21.02.2018). Na mesma linha, confirmando posição da segunda instância: “O acórdão recorrido pressupõe que o mandatário desconhecia a morte do mandante, tendo realçado ainda a existência de boa-fé, bem como a inexistência de prejuízo à parte contrária em decorrência do exercício de representação destituída de mandato. Sucessores do outorgante que se habilitaram no feito não pugnaram pela nulidade dos atos praticados pelo causídico, a ensejar a aplicação ao caso do princípio da instrumentalidade das formas, evitando-se a anulação de atos processuais sem importância para a solução da lide. Precedentes” (STJ, Ag. Rg. no REsp 1294465/RS, 2.ª Turma, Rel. Min. Og Fernandes, j. 12.08.2014, DJe 26.08.2014). Muitos julgados estaduais citam e seguem essa orientação superior. Por todos: “É certo que, nos moldes do art. 682, II, do Código Civil de 2002, o mandato conferindo poderes ao advogado extingue-se com a morte do mandante. Todavia, o Superior Tribunal de Justiça, com fulcro no art. 689 do Código Civil, consolidou o entendimento no sentido de que não deve ser declarada a nulidade dos atos do mandatário, praticados após a morte do mandante, se ignorado este fato pelo mandatário. De notar ainda que o reconhecimento da nulidade de todos os atos processuais praticados após o óbito traria maior prejuízo do que a sua manutenção, ainda mais quando o pedido de habilitação dos herdeiros já ocorreu” (TJCE, Agravo de Instrumento 0621461-10.2018.8.06.0000, 3.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Jucid Peixoto do Amaral, DJCE 17.12.2018, p. 105). Além do mandato *ad judicium*, não há qualquer óbice para a

subsunção da regra ao mandato *ad negotia*. Nesse sentido, correto acórdão do Tribunal Paulista, que afastou a responsabilidade civil de instituição bancária, pelo fato de não ter sido comunicada do falecimento de mandante: “Procurador, com poderes específicos para movimentar a conta bancária do falecido, que transferiu dinheiro desta conta, na data da morte do *de cuius*. Ausência de comprovação de que o banco réu tivesse ciência do falecimento do mandante. Mandato, outorgado por escritura pública, cuja validade não foi questionada. Validade dos atos praticados pelo mandatário. Art. 689, do Código Civil. A instituição financeira ré não praticou qualquer ato ilícito, nos termos do art. 186 do Código Civil, de modo a justificar a indenização pleiteada pelos autores” (TJSP, Apelação 0000604-43.2011.8.26.0238, Acórdão 9749594, 24.ª Câmara de Direito Privado, Ibiúna, Rel. Des. Plínio Novaes de Andrade Júnior, j. 18.08.2016, DJESP 22.09.2016).

**Art. 690. Se falecer o mandatário, pendente o negócio a ele cometido, os herdeiros, tendo ciência do mandato, avisarão o mandante, e providenciarão a bem dele, como as circunstâncias exigirem.**


**COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Em sentido contrário à norma anterior, se quem falecer for o mandatário, pendente o negócio a ele cometido, os seus herdeiros, tendo ciência do mandato, deverão avisar o mandante. Terão ainda que tomar as providências cabíveis para o resguardo dos interesses deste, de acordo com as circunstâncias do caso concreto. A quebra desse dever gera aos herdeiros do mandatário a obrigação de pagar as perdas e danos suportados pelo mandante, ônus que lhe cabe.

**JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Tribunal de Santa Catarina afastou a aplicação do art. 690 do Código Civil para situação fática de falecimento do mandante, eis que, em relação a ele e por óbvio, aplica-se a regra do art. 689 do Código Civil, com solução totalmente diversa: “Suposta violação do art. 690 do Código Civil. Falecimento do mandante. Herdeiros réus que não avisaram a mandatária da autora. Artigo de lei determinando que os herdeiros do mandatário avisem o mandante sobre o falecimento daquele. Ausência de violação de literal disposição de lei” (TJSC, AR 2011.003704-9, Grupo de Câmaras de Direito Civil,




Balneário Camboriú, Rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 10.09.2012, *DJSC* 21.09.2012, p. 139).

**Art. 691. Os herdeiros, no caso do artigo antecedente, devem limitar-se às medidas conservatórias, ou continuar os negócios pendentes que se não possam demorar sem perigo, regulando-se os seus serviços dentro desse limite, pelas mesmas normas a que os do mandatário estão sujeitos.**


 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Como decorrência lógica da norma anterior, em havendo falecimento do mandatário, os seus herdeiros não poderão abusar no exercício da tomada das providências necessárias para tutelar os direitos do mandante. Devem-se limitar, assim, às medidas conservatórias, ou a continuar os negócios pendentes que se não possam demorar sem perigo, regulando-se os seus serviços pelas mesmas normas a que o mandatário estiver sujeito.

## SEÇÃO V DO MANDATO JUDICIAL

**Art. 692. O mandato judicial fica subordinado às normas que lhe dizem respeito, constantes da legislação processual, e, supletivamente, às estabelecidas neste Código.**

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Ao contrário do Código Civil de 1916, a Norma Geral Privada não prevê as regras básicas aplicadas ao mandato judicial ou *ad judicium*, remetendo o seu tratamento para a legislação específica que, no caso, são o Estatuto da Advocacia (Lei n. 8.096/1994), o correspondente Código de Ética e o Código de Processo Civil. O Código Civil tem, assim, aplicação subsidiária ao mandato *ad judicium*, como se verificou de vários julgados aqui transcritos e comentados. No âmbito doutrinário, a norma é associada à classificação do mandato quanto à origem, em três modalidades. A primeira delas é o *mandato legal*, aquele que decorre de lei e dispensa a elaboração de qualquer instrumento. São exemplos de mandato legal: os existentes a favor dos pais, tutores e curadores para a administração dos bens dos filhos, tutelados e curatelados. A segunda é o *mandato judicial*, aquele conferido em virtude de uma ação judicial, com a nomeação do mandatário pela autoridade judicial. É o caso do

inventariante que representa o espólio e do administrador judicial que representa a massa falida. Por fim, o mandato convencional origina-se de contratos firmados entre as partes, sendo manifestação da autonomia privada. Esse mandato pode ser *ad judicium* ou convencional judicial, para a representação da pessoa no campo judicial; ou *ad negotia* ou extrajudicial, para a administração em geral na esfera extrajudicial, para se pode esquecer que o mandato *ad judicium* é privativo dos advogados inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, conforme regulamenta a Lei n. 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia).

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Em sentido contrário a vários julgados aqui citados, que reconhecem a aplicação do Código Civil ao mandato *ad judicium*, afastando a aplicação do art. 654, § 1º, do CC para tal modalidade de contrato, tendo como base a norma em apreço, do Tribunal Paulista: “Recorrente que sustenta a necessidade de extinção do processo sem resolução do mérito, tendo-se em vista a irregularidade na representação processual da autora. Tese de imprestabilidade do mandato judicial, vez que celebrado sem a aposição de data, a adversar a previsão do artigo 654, § 1º, do Código Civil. CC/02. Rejeição. Procuração judicial que, nos termos do artigo 692, do Código Civil. CC/02, está vergada à legislação processual específica. No ponto, tanto o Código de Processo Civil – CPC/15 quanto a Lei Federal n. 8.906/94 (‘Dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)’) não elegem a data de outorga da procuração judicial como formalidade essencial à validade do ato jurídico” (TJSP, Apelação Cível 1018445-67.2015.8.26.0602, Acórdão 10207984, 1.ª Câmara de Direito Público, Sorocaba, Rel. Des. Marcos Pimentel Tamassia, j. 21.02.2017, *DJESP* 06.03.2017). Em outra interessante aplicação da norma, entendeu o mesmo Tribunal Estadual que os documentos juntados ao processo não pertencem ao advogado, mas à parte, pois o primeiro é apenas simples mandatário dos seus interesses (TJSP, Apelação 0217563-77.2010.8.26.0000, Acórdão 6321122, 12.ª Câmara de Direito Privado, Pereira Barreto, Rel. Des. Jacob Valente, j. 07.11.2012, *DJESP* 19.11.2012).

## CAPÍTULO XI DA COMISSÃO

**Art. 693. O contrato de comissão tem por objeto a aquisição ou a venda de bens pelo comissário, em seu próprio nome, à conta do comitente.**