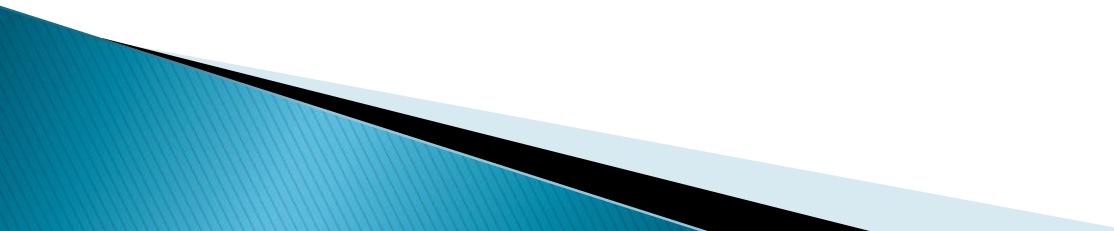
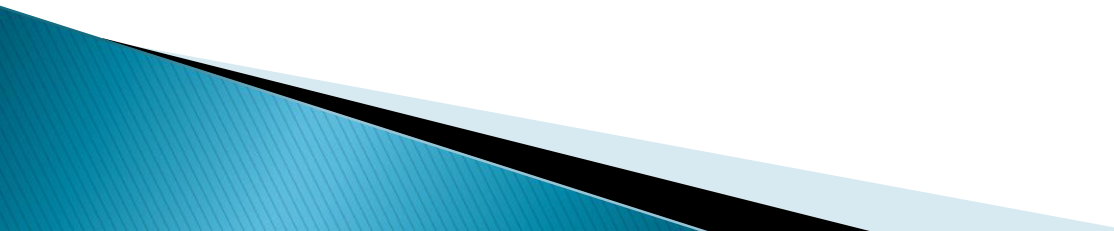


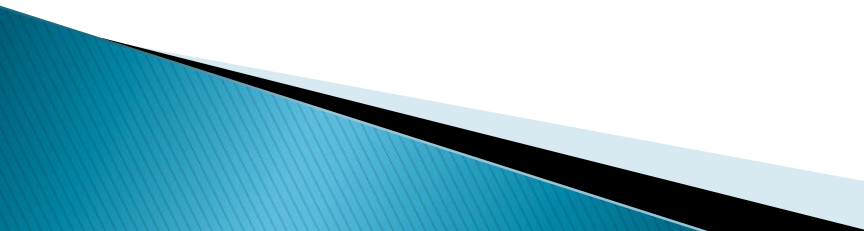
# Contrato de Compra e Venda:

- ▶ **Conceito:** art. 481 do CC/02
  - ▶ **Negócio translativo de propriedade**
  - ▶ **Partes:** adquirente (comprador) e alienante (vendedor)
- 

# Contrato de Compra e Venda:

- ▶ **Caráter obrigacional ou real da compra e venda:**
  - ▶ CC Fr (arts. 1.582 e 1.583)
  - ▶ CC Br – bens móveis (tradição real – art. 1.267 CC/02) e bens imóveis (registro – art. 1.245 CC/02).
- 

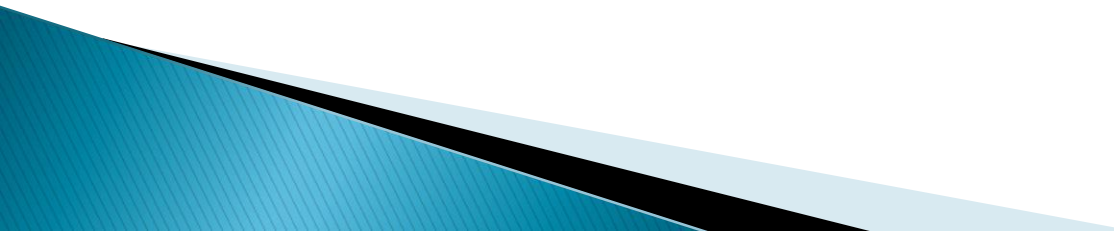
# Contrato de Compra e Venda:

- ▶ **Classificação:**
  - ▶ 1) bilateral ou sinalagmático
  - ▶ 2) consensual
  - ▶ 3) oneroso (comutativo ou aleatório)
  - ▶ 4) de execução instantânea (imediate) ou diferida
- 

# Contrato de Compra e Venda:

- ▶ **Elementos essenciais:**
  - ▶ 1) coisa – *res*;
  - ▶ 2) preço – *pretium*
  - ▶ 3) consentimento – *consensus*
- 
- ▶ **Forma *ad substantiam*** (art. 108 e art. 215 CC)

# MODALIDADES ESPECIAIS DE COMPRA E VENDA:

- ▶ **Venda *ad corpus*** – (vendas imobiliárias)
  - ▶ **não podendo o comprador reclamar pela área do imóvel**
  - ▶ (§ 3º do art. 500 do CC/02)
- 

# MODALIDADES ESPECIAIS DE COMPRA E VENDA:

- ▶ Venda *ad mesuram* – (vendas imobiliárias)
- ▶ o comprador pode exigir a exatidão da quantidade declarada na escritura (*actio ex empto*)
- ▶ não sendo isto possível, caberá, à escolha do comprador: (art. 500 do CC/02)
  - resolver o contrato obtendo a restituição do preço pago; ou
    - pedir o abatimento proporcional do preço pago

# MODALIDADES ESPECIAIS DE COMPRA E VENDA:

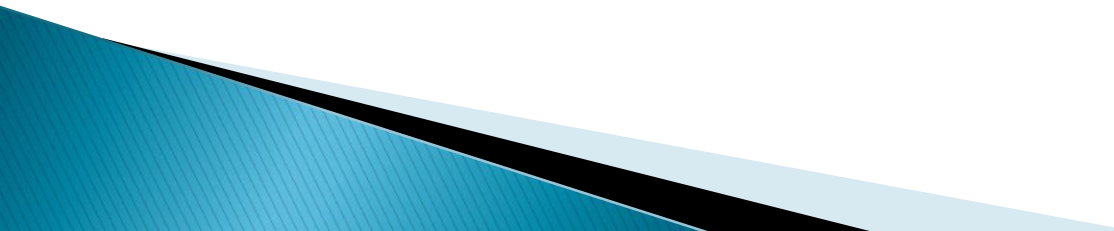
- ▶ se a diferença entre as dimensões reais e as dimensões mencionadas **não exceder a um vigésimo** do total da área = **as dimensões do imóvel foram apenas enunciativa** (art. 500, § 1º CC/02).
- ▶ se houver excesso?

# MODALIDADES ESPECIAIS DE COMPRA E VENDA:

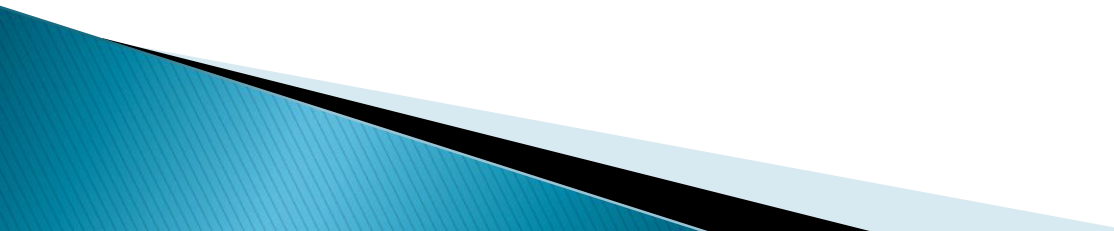
- ▶ Neste caso, o **vendedor** somente poderá pleitear a complementação do preço **provando que havia motivos justos** para que ele ignorasse a medida real.
- ▶ Entretanto, o comprador pode escolher entre duas alternativas:
  - devolver o excesso da área, quando possível; ou
    - complementar o preço (art. 500, § 2º CC/02).



# Até quando se pode exercer estes direitos?

- ▶ um ano contando do registro do título (art. 501 CC/02).
  - ▶ É prazo decadencial ou prescricional?
  - ▶ *quantum minoris* ou ação redibitória (condenatória) – **prescricional**
- 

# MODALIDADES ESPECIAIS DE COMPRA E VENDA:

- ▶ **Venda à vista de amostras:** (vendas mobiliárias)
  - ▶ obrigação de entregar a coisa vendida com as mesmas qualidades correspondentes às amostras, **sob pena de resolução do contrato pelo comprador** (art. 484 do CC/02).
- 

# DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: art. 490 do CC/02

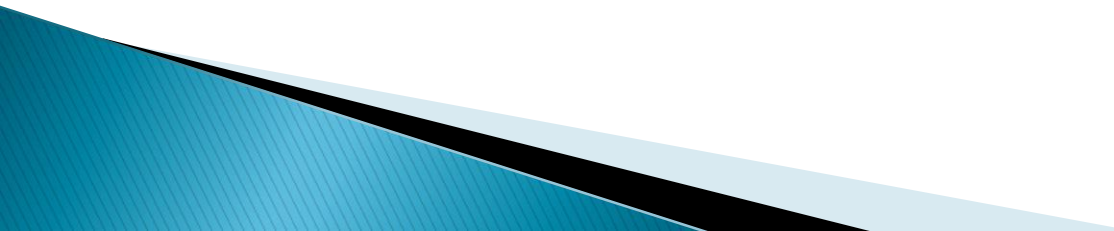
- ▶ Despesas com escritura e registro: a cargo do comprador;
- ▶
- ▶ Despesas com a tradição: a cargo do vendedor;
- ▶ Natureza jurídica da norma – supletiva ou cogente?

# OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR E DO VENDEDOR

## – Obrigações do vendedor –

- ▶ transferir a propriedade do bem (**imissão na posse**);
- ▶ assegurar a utilidade do bem – vícios ocultos (art. 441 CC/02) e os riscos da evicção (art. 447 CC/02);
- ▶ anexos ou colaterais (boa-fé objetiva – art. 422 CC/02);
- ▶ o vendedor responde pelos débitos que gravem o bem até o momento da tradição (art. 502 CC/02).

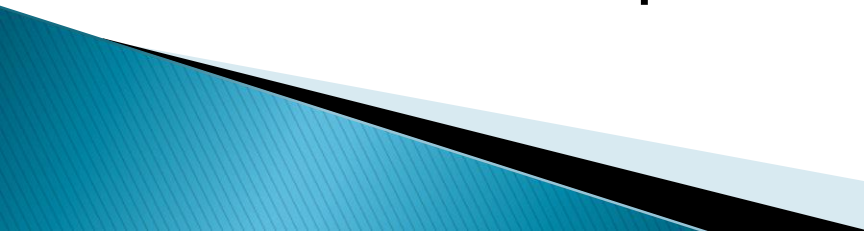
# Obrigações do comprador

- ▶ pagar o preço ajustado previamente;
  - ▶ oferecer caução, se, antes da tradição, cair em **insolvência** (art. 495 CC/02);
  - ▶ anexos ou colaterais (boa-fé objetiva – art. 422 CC/02);
- 

# RESPONSABILIDADE PELOS RISCOS

- ▶ *Res perit pro suo domino:*
- ▶ vendedor suporta os riscos da coisa até o momento da tradição (art. 492 CC/02);
- ▶ comprador suporta os riscos da coisa após a tradição.
- ▶ o comprador suporta os riscos da coisa após o momento em que esta é colocada à sua disposição ou se estiver em mora (*mora accipiendi*) de recebê-la no modo, tempo e lugar determinados (§ 2º do art. 492 do CC/02).

# RESPONSABILIDADE PELOS RISCOS

- ▶ a tradição da coisa é feita **no lugar onde esta se encontrava ao tempo da venda** (art. 493 CC/02).
  - ▶ **comprador** estipular que a tradição deva ser feita **em lugar diverso** = suporta os riscos pelo perecimento e pela deterioração da coisa;
  - ▶ se o **vendedor** não seguir as instruções do comprador sobre o transporte do bem, ele atua como **mandatário infiel** – suportar os riscos durante o transporte.
- 

# HIPÓTESE DE DEFEITO OCULTO NAS COISAS CONJUNTAS:

- ▶ **Vícios redibitórios** – arts. 441 e seguintes do CC/02;
- ▶ aplicável a todos os **contratos comutativos** (doação onerosa – com encargo);
- ▶ o adquirente pode escolher: 1) rejeitar a coisa reavendo o preço pago (art. 441, *caput* do CC/02); ou 2) abatimento no preço, permanecendo válido o contrato (art. 442 do CC/02);
- ▶ **regra especial**: o defeito de uma delas não autoriza a rejeição de todas (art. 503 do CC/02).



# PROBLEMAS RELATIVOS À LEGITIMIDADE DAS PARTES NA COMPRA E VENDA:

- ▶ Consenso (elemento essencial à compra e venda);
- ▶ art. 104 do CC/02:
- ▶ I) agente capaz;
- ▶ II) objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
- ▶ III) forma prescrita ou não defesa em lei;.

# Capacidade do agente:

- incapacidades genéricas dos arts. 3º e 4º do CC/02.
- **absolutamente incapazes:**
  - a) menores de 16 anos;

**Conseqüência jurídica: nulo = absolutamente incapaz (art. 166, inc. I CC/02).**

# Capacidade do agente:

## ▶ relativamente incapazes:

- a) maiores de 16 e menores de 18 anos;
- b) ébrios habituais ou viciados em tóxicos
- c) aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir sua vontade
- d) os pródigos.

**Conseqüência jurídica: anulável = relativamente incapaz (art. 171, inc. I CC/02).**

# falta de legitimidade para contratar: legitimação (capacidade específica)

- ▶ **venda de ascendentes a descendentes: anulável;**
- ▶ **sem o consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante – art. 496 do CC/02;**
- ▶ **cônjuge = herdeiro necessário do rol do art. 1.845 do CC/02, salvo se casados no regime da separação obrigatória de bens.**
- ▶ *princípio da igualdade das legítimas dos descendentes*
- ▶ *princípio da disponibilidade do interesse privado*

## falta de legitimidade para contratar: legitimação (capacidade específica)

- ▶ CC/16 (art. 1.132) que a declarava **nula**;
- ▶ Súmula 494 do STF : prescrevia em **20 anos**;
- ▶ art. 179 do CC/02 – quando a lei diz que determinado negócio é **anulável**, mas não diz qual seria o prazo para impugná-lo, **será de 2 anos (prazo decadencial) a contar da celebração do negócio.**

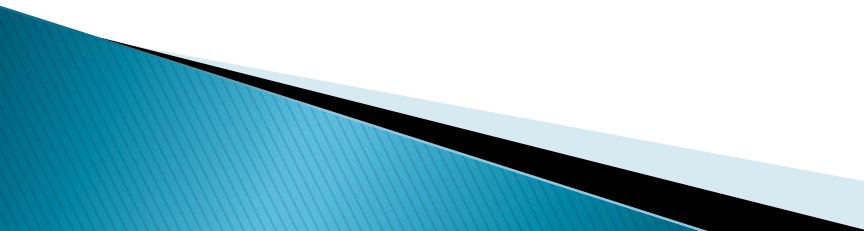
# falta de legitimidade para contratar: legitimação (capacidade específica)

- ▶ **venda por pessoa encarregada de zelar pelo interesse do vendedor: art. 497 do CC/02**
- ▶ **Nula**
- ▶ os tutores, curadores, testamenteiros e administradores não podem comprar bens confiados à sua guarda ou administração;
- ▶ os servidores públicos não podem comprar bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem ou os bens que estejam sob sua administração direta ou indireta;

venda por pessoa encarregada de zelar pelo interesse do vendedor: art. 497 do CC/02

- ▶ os juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça não podem comprar os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, júízo ou conselho.
- ▶ OBS: **não** engloba os casos de compra e venda ou cessão entre **co-herdeiros** – art. 498 do CC/02;
- ▶ os leiloeiros e seus prepostos não podem comprar bens de cuja venda estejam encarregados.

# venda entre cônjuges:

- ▶ regra, é vedada a compra e venda entre marido e mulher;
  - ▶ a lei permite (art. 499 do CC/02 – inovação) a compra e venda entre marido e mulher de bem excluído da comunhão.
  - ▶ **VÊNICA CONJUGAL: OUTORGA UXÓRIA ou MARITAL**  
– inciso I do art. 1.647 do CC/02
  - ▶ OBS: é dispensada se o regime de bens for o da separação absoluta de bens.
- 



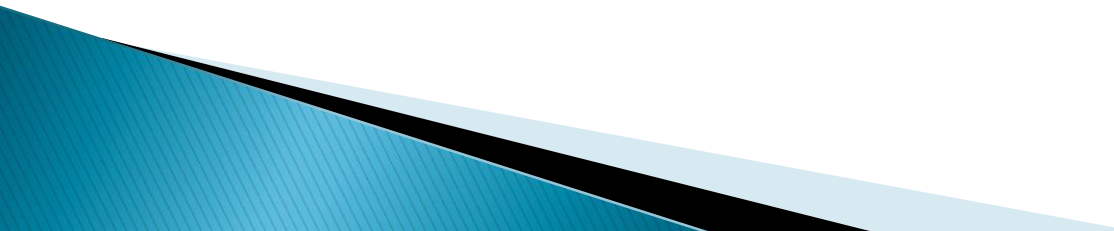
# venda entre cônjuges:

- ▶ **injusta**, poderá o juiz supri-la (art. 1.648 do CC/02).
- ▶ **regime da separação obrigatória é o imposto por lei no art. 1.641 do CC/02:**
  - ▶ – os cônjuges que não observaram as causas suspensivas da celebração do casamento;
  - ▶ – os maiores de 60 anos; e
  - ▶ – os que casaram mediante suprimimento judicial.

# venda por condômino:

- ▶ **direito de preferência ou prelação** dos demais co-proprietários (art. 504 do CC/02);
- ▶ **em até 180 dias** após a realização da venda a um estranho – prazo é **decadencial**.
- ▶ pluralidade de condôminos interessados:
  - 1º) quem tiver as mais valiosas benfeitorias;
  - 2º) os de quinhão maior; e
  - 3º) se os quinhões forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando o preço (formando-se um outro condomínio quanto a parte alienada entre os co-proprietários).

# CLÁUSULAS ESPECIAIS À COMPRA E VENDA:

- ▶ a) Retrovenda (arts. 505 – 508 do CC/02);
  - ▶ b) Venda a contento (arts. 509 – 512 do CC/02);
  - ▶ c) Preempção (arts. 513 – 520 do CC/02);
  - ▶ d) Venda com reserva de domínio (arts. 521 – 528 do CC/02);
  - ▶ e) Venda sobre documentos (arts. 529 – 532 do CC/02).
- 

# Pactos adjetos não mencionados no CC/16:

- ▶ **Pacto de melhor comprador (arts. 1.158 a 1.162 do CC/16) – condição resolutiva: oferta de maior preço;**
- ▶ **Art. 1158 – O contrato de compra e venda pode ser feito com a cláusula de se desfazer, se, dentro em certo prazo, aparecer quem ofereça maior vantagem.**
- ▶ **Parágrafo único. Não excederá de um ano esse prazo, nem essa cláusula vigorará senão entre os contratantes.**

# Pactos adjetos não mencionados no CC/16:

- ▶ **Pacto comissório (art. 1.163 do CC/16) – condição resolutiva: pagamento até certo dia;**
- ▶ **Art. 1163 – Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço.**
- ▶ **Parágrafo único. Se, em dez dias de vencido o prazo, o vendedor, em tal caso, não reclamar o preço, ficará de pleno direito desfeita a venda.**

# Pacto comissório: continuação

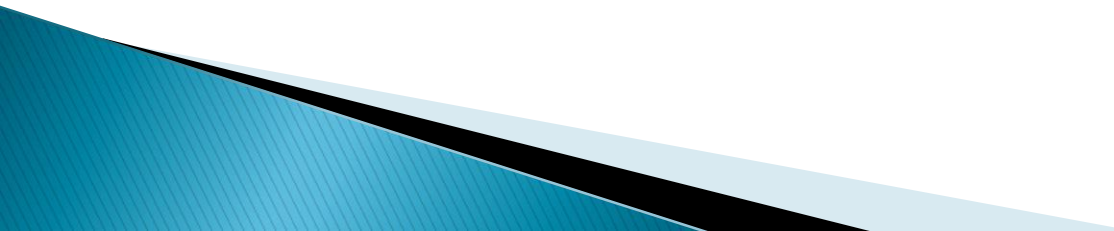
- ▶ hoje = **cláusula resolutiva tácita** – arts. 474 a 475 do CC/02;
- ▶ Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a **tácita depende de interpelação judicial.**
- ▶
- ▶ Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode **pedir a resolução do contrato**, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, **cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.**

# RETROVENDA:

## arts. 505 a 508 CC/02

- ▶ Bem imóvel;
- ▶ Direito de recobrá-lo em **três anos** – condição resolutiva;
- ▶ Restituição do preço e despesas (art. 505);
- ▶ **Registro na matrícula do imóvel** (art. 167, inc. I, “29” da Lei n. 6.015/73) – **eficácia real** – oponibilidade *erga omnes*;
- ▶ Transmissão *inter vivos* ou *causa mortis* (art. 507 do CC/02);

# RETROVENDA:

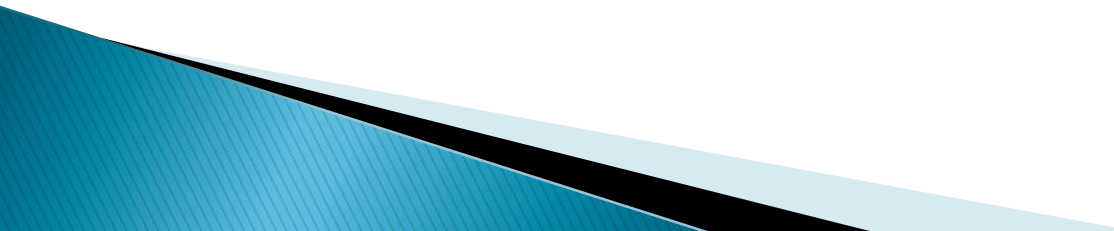
- ▶ Prazo é decadencial ou prescricional?
  - ▶ Resp. Art. 505 CC/02
  - ▶ **AÇÃO DE RESGATE:** caráter reivindicatório (mediante depósito prévio – art. 506 do CC/02);
  - ▶ Não é devido imposto de transmissão;
  - ▶ Mais de um interessado – prefere aquele que depositou a quantia integral (art. 508 CC);
- 



# VENDA A CONTENTO e VENDA SUJEITA A PROVA:

- ▶ Bem móvel ou imóvel;
- ▶ **Venda a contento – condição suspensiva**: o contrato só se aperfeiçoa após manifestação do adquirente de seu agrado (art. 509 CC/02);
- ▶ **Venda sujeita a prova – condição suspensiva**: verificação das qualidades asseguradas pelo vendedor.

# VENDA A CONTENTO e VENDA SUJEITA A PROVA:

- ▶ Vendedor intima o comprador **judicial** ou **extrajudicialmente** - art. 512 do CC/02;
  - ▶ Comprador = comodatário (art. 511 do CC/02);
- 

# PREEMPÇÃO ou PREFERÊNCIA ou PRELAÇÃO:

- ▶ Bem móvel ou imóvel;
- ▶ Oferta ao alienante em igualdade de condições – “tanto por tanto” (arts. 513 c/c 515 CC);
- ▶ Prazo para exercício (par. único art. 513 CC):
  - ▶ – 180 dias, se móvel;
  - ▶ – 2 anos, se imóvel.

# PREEMPÇÃO ou PREFERÊNCIA ou PRELAÇÃO:

- ▶ Conseqüência do descumprimento (art. 518 CC):
- ▶ O comprador que aliena sem observar o direito de preferência – **PERDAS E DANOS;**
- ▶ O adquirente responde **solidariamente** se comprovada **má-fé;**

# PREEMPÇÃO ou PREFERÊNCIA ou PRELAÇÃO:

- ▶ **Condições para exercício do direito de preferência:**
- ▶ Depósito do preço que terceiro pagaria em igualdade de condições (art. 515 CC);
- ▶ Prazo – “caducará”:
- ▶ 3 dias após notificação – móvel;
- ▶ 60 dias após a notificação – imóvel;

# PREEMPÇÃO ou PREFERÊNCIA ou PRELAÇÃO:

- ▶ **É personalíssimo (art. 520 CC).**
- ▶ **Expropriação do bem pelo Poder Público: o expropriado tem direito de preferência, se o destino do bem não coincidir com aquele que constou do ato expropriatório (art. 519 CC).**

# PREEMPÇÃO ou PREFERÊNCIA ou PRELAÇÃO:

- ▶ Estipulado em favor de dois ou mais indivíduos em comum (art. 517 CC/02):
- ▶ Só pode ser exercido sobre a coisa no seu todo;
- ▶ Se uma das partes perder ou não exercer este direito – as demais utilizarão depositando o preço integral (= igualdade de condições).

# QUADRO COMPARATIVO ENTRE RETROVENDA E PREFERÊNCIA:

## • RETROVENDA:

- – paga-se o mesmo preço da venda anterior acrescido das despesas (art. 505);
- – objeto: somente bens imóveis;
- – não incide o imposto de transmissão *inter vivos*;
- transmite-se *inter vivos* ou *causa mortis* (art. 507);

## ▶ PREFERÊNCIA:

- ▶ – paga-se o preço pretendido pelo terceiro e em igualdade de condições (arts. 513 e 515);
- ▶ – objeto: bens móveis ou imóveis;
- ▶ – incidência do imposto de transmissão, operando-se um novo registro;
- ▶ – é intransmissível (art. 520);



# Venda com reserva de domínio:

- ▶ *Pactum reservati domini*;
- ▶ Bem móvel infungível;
- ▶ **Objeto: bem individualizável (art. 523)**
- ▶ Prestações – vendedor continua como **proprietário do bem** até o pagamento integral do preço (art. 521 CC);
- ▶ **Condição suspensiva**: a propriedade é adquirida após o implemento da condição.

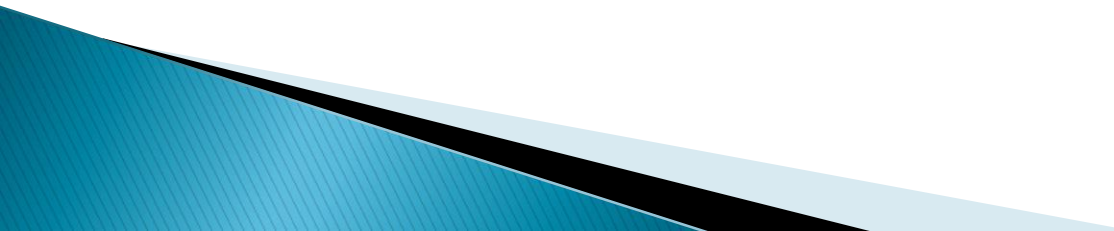
# Venda com reserva de domínio:

- ▶ Comprador = posse do bem - responde pelos riscos (art. 524 CC/02) - exceção à regra *res perit domino*;
- ▶ Cláusula expressa no contrato (escrito);
- ▶ Registro de Títulos e Documentos do domicílio do comprador (art. 522 CC/02 e art. 127, inc. I da Lei n. 6.015/73) - eficácia real - oponibilidade *erga omnes*;
- ▶ Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé (parte final do art. 523 do CC/02).

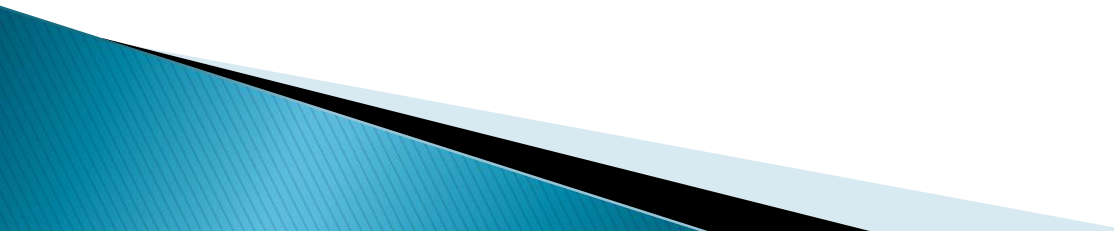
# Venda com reserva de domínio:

- ▶ **Conseqüências do não pagamento:**
- ▶ – **constituição em mora do comprador – protesto ou interpelação judicial (art. 525 CC);**
- ▶ **Alternativas do vendedor (art. 526 CC):**
- ▶ **Ação de cobrança das parcelas vencidas e vincendas;**
- ▶ **Ação de imissão na posse para reivindicar a posse do bem.**

# Venda com reserva de domínio:

- ▶ **Vendedor continua como credor:** o valor parcialmente pago é menor do que o devido – **ação de execução quando exista título judicial.**
  - ▶ **Instituição financeira:** sub-rogação nos direitos do vendedor (art. 528 CC/02).
- 

# Venda sobre (contra) documentos:

- ▶ **Art. 199 do Código Comercial:**
  - ▶ A tradição da coisa vendida, na falta de estipulação expressa, deve fazer-se no lugar onde a mesma coisa se achava ao tempo da venda; e pode operar-se pelo fato da entrega real ou simbólica, ou pelo do título, ou pelo modo que estiver em uso comercial no lugar onde deva verificar-se.
- 

# Venda sobre (contra) documentos:

- ▶ Substituição da tradição do bem pela entrega de documentos;
- ▶ Art. 529 CC;
- ▶ Contratos internacionais – *commodities* (exportação e importação) – contratos à distância.
- ▶ Pagamento = feito no local da entrega dos documentos (art. 530 CC);

# Venda sobre (contra) documentos:

- ▶ propriedade plena = título de crédito.
- ▶ São exemplos desses títulos: conhecimento de transporte, o conhecimento de embarque, o conhecimento de depósito (*warrant*), a nota de penhor, a ordem de entrega etc.

# Venda sobre (contra) documentos:

- ▶ **Riscos de perecimento ou deterioração do objeto:**
- ▶ **Vendedor** – até a entrega dos documentos;
- ▶ **Comprador** – após o recebimento dos documentos;
  
- ▶ **Seguro no transporte da mercadoria:** por conta do comprador, salvo se fosse do conhecimento do vendedor, ao tempo da conclusão do contrato, a perda ou avaria da coisa = má-fé (art. 531 CC).
  
- ▶ **Comprador paga o preço** – ação de regresso contra o transportador;



# Venda sobre (contra) documentos:

- ▶ Banco – comprador (cliente) – vendedor (três partes envolvidas na negociação);
  - ▶ Cabe ao Banco apenas verificar a regularidade da documentação – **efetua o pagamento ao vendedor;**
  - ▶ O vendedor só pode se voltar contra o comprador caso o Banco se recuse a efetuar o pagamento (par. ún. Art. 532 CC).
- 