

GARANTIAS LEGAIS

Aula 10

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

1

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

PREÂMBULO

2

GARANTIAS



Vícios do objeto

- Vícios redibitórios

3^o

Vícios do direito

- Evicção

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

3

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

VÍCIOS REDIBITÓRIOS

Garantia contra vício do objeto

4

CONCEITO

“Vícios ou defeitos ocultos são imperfeições da prestação que o respectivo destinatário não conhece, nem poderia conhecer com recurso à diligência ordinária, cuja manifestação compromete o emprego usual ou convencional da coisa ou a priva de seu valor integral”(ZANETTI, Cristiano de Sousa. *Comentários ao Código Civil*. São Paulo: Saraiva 2019, p. 729).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

5

FUNDAMENTO

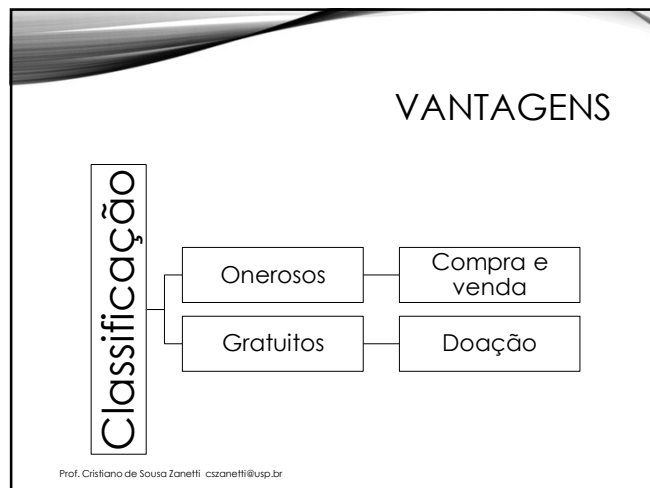
“Ninguém quer a coisa em si, sem atenção às suas qualidades” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*, t. XXXVIII, 3^a ed., São Paulo, RT, 1984, p. 280).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

6



7



8



9

C. COMUTATIVOS E ALEATÓRIOS

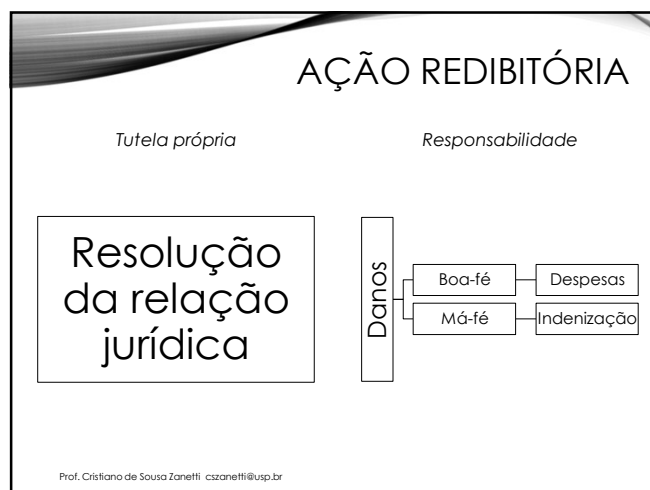
“Os contratos a título oneroso, por sua vez, subdividem-se em *comutativos* e *aleatórios*. Em relação aos primeiros, as vantagens de cada uma das partes podem ser apreciadas no momento da celebração do contrato, visto que as correspondentes atribuições patrimoniais derivam logo, necessariamente, desse facto; ao passo que, nos contratos aleatórios, as partes – ambas elas ou uma só – correm uma possibilidade de ganho ou de perda, pois os respectivos efeitos (mas não os contratos em si) dependem de um acontecimento futuro e incerto, quanto à sua verificação, ou, pelo menos, quanto à data desta.” (ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de. *Direito das Obrigações*. 12ª ed. Coimbra, Almedina, 2009, p. 371).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

10



11



12

AÇÃO ESTIMATÓRIA

Tutela própria

Redução da
contraprestação

Extensão da redução

Valor de mercado
à época da
celebração

↓

Valor de mercado
no momento da
verificação do vício

↓

Aplicação da
variação ao valor
real

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cspanetti@usp.br

13

MÉTODO DE CÁLCULO

“Certa coisa foi vendida por 15. À época, seu valor de mercado era 10. Por força da desvalorização, a coisa passou a ser avaliada em 8. Houve, assim, uma variação de 20%. Consequentemente, o preço deve ser reajustado para 12” (ZANETTI, Cristiano de Sousa. *Ob. cit.*, p. 732).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cspanetti@usp.br

14

CONCURSO DE PRETENSÕES

“A pretensão à redibição ou à redução da contraprestação pode existir ao mesmo tempo que a ação de indenização por inadimplemento ou por adimplemento ruim, que inadimplemento é, pois os objetos são diferentes ou podem ser diferentes” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Ob. cit.*, p. 306).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cspanetti@usp.br

15

PRAZOS

<p style="font-size: small;">Termo inicial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tradição • Outorgado na posse: redução pela metade 	<p style="font-size: small;">Vícios imperceptíveis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Efetiva constatação • Até 180 dias da tradição 	<p style="font-size: small;">Cláusula de garantia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Óbice à fluência do prazo • Ônus de denúncia
--	--	---

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cspanetti@usp.br

16

ENUNCIADO CEJ - 2002

28 - O disposto no art. 445, §§ 1º e 2º, do Código Civil reflete a consagração da doutrina e da jurisprudência quanto à natureza decadencial das ações edilícias.

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cspanetti@usp.br

17

ENUNCIADO CEJ - 2004

174 - Em se tratando de vício oculto, o adquirente tem os prazos do *caput* do art. 445 para obter redibição ou abatimento de preço, desde que os vícios se revelem nos prazos estabelecidos no § 1º, fluindo, entretanto, a partir do conhecimento do defeito.

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cspanetti@usp.br

18

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

EVICÇÃO

Garantia contra vício do direito

19

CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

Suficiência da disciplina	<i>Nomen iuris</i>	Especialidade	Forma de conclusão
Margem para negociação	Relevância do tempo	Reciprocidade	Distribuição de vantagens
Risco	Pessoalidade	Função econômico-social	

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

20

VANTAGENS

Classificação

Onerosos	Compra e venda
Gratuitos	Doação

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

21

DEMAIS CASOS

Dação em pagamento Art. 359	Doação <i>propter nuptiae</i> Art. 552	Transação Art. 845
Sociedade personificada Art. 1.005	Legado Art. 1.939, inc. III	Distribuição dos quinhões hereditários Arts. 2.024 e 2.026

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

22

PRESSUPOSTOS

	Defeito de titularidade
	Preexistência do direito de terceiro
	Defeito existente no momento da entrega
	Defeito que prive integral ou parcialmente o credor do bem

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

23

LEI 13.097/15

Art. 54	<ul style="list-style-type: none"> Ônus de registrar ou averbar na matrícula ações, constrições judiciais, restrições administrativas ou convencionais que recaiam sobre imóveis
Art. 55	<ul style="list-style-type: none"> Afastamento da garantia na alienação ou oneração de unidade autônomas integrantes de incorporação, parcelamento ou condomínio edilício devidamente registrados

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti czanetti@usp.br

24

