

ORLANDO GOMES

---

---

# CONTRATOS

---

---

26ª edição

Coordenador: Edvaldo Brito  
Atualizadores: Antonio Junqueira de Azevedo  
Francisco Paulo De Crescenzo Marino



Rio de Janeiro  
2009

## Capítulo 20

### COMPRA E VENDA

---

**Sumário:** 173. Generalidades. 174. Caracterização. 175. Distinções. 176. Eficácia do contrato. 177. Capacidade e legitimação. 178. Elementos essenciais. 179. A coisa. 180. O preço. 181. Vendas aleatórias. 182. Obrigações do vendedor e do comprador. 183. Riscos. 184. Modalidades especiais de venda. 185. Contrato estimatório, contrato de fornecimento e contratos de bolsa.

**173. Generalidades.** Por seu substrato econômico a *compra e venda* é um dos contratos mais frequentes e de maior importância social como instrumento da circulação dos bens.

Compra e venda é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, recebendo, em contraprestação, determinada soma de dinheiro ou valor fiduciário equivalente.

Seu fim específico é a *alienação* de um *bem*. As pessoas que o celebram têm a intenção, respectivamente, de transferir e adquirir a *propriedade*.<sup>1</sup> Em alguns sistemas jurídicos, o contrato de *compra e venda* produz, por si só, efeito translativo. Em outros, porém, não é meio hábil para transmitir a propriedade, limitando-se a gerar a obrigação de transferi-la. Naqueles, tem *efeitos reais*; nestes, puramente *obrigacionais*, servindo apenas como *título* de aquisição da propriedade, que se realiza mediante um dos *modos* previstos na lei, mas independentemente do outro *negócio jurídico*. Outros, no entanto, exigem a realização de novo ato para que a propriedade se transmita, abstraindo a *causa translativa*, de modo que a *compra e venda* se reduz à obrigação de prestar uma coisa, assumida por um dos contratantes, e à obrigação de contraprestar dinheiro, contraída pelo outro.<sup>2</sup>

---

1 Van Wetter, *Les Obligations en Droit Romain*.

2 Cf. Enneccerus, Kipp e Wolff, *Tratado de Derecho Civil*, vol. I, t. I, p. 27.

O Direito pátrio atribui ao contrato de *compra e venda* efeitos exclusivamente *obligacionais*.

Por simplificação, costuma-se designar o contrato por um dos termos da expressão: *compra* ou *venda*. Contudo, somente a expressão completa dá perfeita idéia do seu conteúdo. Uma das partes *vende*; a outra *compra*. A parte que se obriga a entregar a coisa com a intenção de aliená-la chama-se *vendedor*. *Comprador*, a que se obriga a pagar o preço para habilitar-se à aquisição da propriedade da coisa. O sinalagma é perfeito.

A *compra e venda* pode ter por objeto *coisas* ou *direitos*. Neste último caso denomina-se *cessão*. Bem é de ver que o seu objeto não é propriamente a coisa ou o direito, mas sim a *prestação*. Alude-se, porém, ao objeto desta, por elipse.

O conteúdo é a transmissão da propriedade contra o pagamento do preço.

**174. Caracterização.** A *compra e venda* é contrato *bilateral, simplesmente consensual, oneroso, comutativo, ou aleatório, de execução instantânea, ou diferida*.

Sua *bilateralidade* não comporta dúvida. Do acordo de vontades nascem *obrigações recíprocas*: para o *vendedor*, fundamentalmente, obrigação de entregar a coisa com o ânimo de transferir-lhe a propriedade; para o *comprador*, a de pagar o preço. A *dependência recíproca* dessas obrigações, e de outras estipuladas em complementação, configura o *sinalagma* característico dos contratos bilaterais perfeitos.

Em nosso sistema jurídico, a *compra e venda* é contrato *simplesmente consensual*. Basta o acordo de vontades sobre a coisa e o preço para se tornar perfeita e acabada. Não é necessária, por outras palavras, a entrega da coisa para sua perfeição. Do contrato deriva apenas a obrigação de entregá-la. Forma-se, portanto, *solo consensu*.

A *compra e venda* pertence, por definição, à categoria dos *contratos onerosos*. Vendedor e comprador têm em mira obter uma vantagem patrimonial. Ao sacrifício da perda da coisa corresponde o proveito do recebimento do preço. Ao sacrifício do pagamento do preço corresponde o proveito do recebimento da coisa. Cada sacrifício é compensado, embora subjetivamente.

De regra, há equivalência entre o sacrifício e o proveito. Mas como a equivalência é subjetiva, não basta para caracterizar a *comutatividade* do contrato. Necessário ainda que *haja certeza* quanto às prestações. Se a prestação do *vendedor* corresponde a do *comprador*, sem que qualquer

das duas possa falhar, o contrato será comutativo, pouco importando que não se equivalham objetivamente. No entanto, se o preço for irrisório, não haverá venda, mas, sim, *negotium mixtum cum donatione*.

A *compra e venda* é *aleatória* quando uma das prestações pode falhar, havendo, para cada uma das partes, a *chance* de ganho ou perda. Apresenta-se sob duas modalidades já conhecidas no Direito romano: a *emptio spei* e a *emptio rei speratae*. Pelo interesse que seu conhecimento desperta, tais figuras serão examinadas à parte.

O contrato de *compra e venda* é daqueles cuja execução pode ocorrer de uma só vez, sendo indiferente que o cumprimento das obrigações se verifique imediatamente após sua perfeição ou depois de algum tempo. Em qualquer das hipóteses, a *execução é única*, podendo-se afirmar, conseqüentemente, que é *contrato instantâneo*, seja de *execução imediata*, ou de *execução diferida*. Nada impede, contudo, que os contratantes renunciem à execução única, dividindo a prestação no tempo. O parcelamento voluntário da prestação não o converte, porém, em contrato de *duração* ou de *execução continuada*.

Se a venda tiver por objeto bem *imóvel* de certo valor, deverá ser realizada mediante *escritura pública*. Nessa hipótese, o contrato é *solene*, pois a *forma* integra a substância. Afora esse caso, não se requer forma especial para a perfeição do contrato de compra e venda.

**175. Distinções.** Embora a *compra e venda* tenha estrutura inconfundível, interessa distingui-lo de outros contratos com os quais pode ser confundido em determinadas circunstâncias, como: a *locação*, a *empreitada*, a *doação com encargo* e a *dação em pagamento*.

A locação pode confundir-se com a *venda* em duas hipóteses: a) quando a transferência do domínio é diferida para data afastada depois que o preço tenha sido pago por anuidade; b) quando a transferência do domínio recai numa coisa que é fruto ou produto de outra coisa.<sup>3</sup> Na primeira, conquanto a aparência seja de locação, trata-se, em verdade, de *venda*, pois naquela não há intenção de transferir a propriedade da coisa. O Direito francês conhece a figura da *locação-venda*, entre nós, regulada sob a forma de *venda com reserva de domínio*.<sup>4</sup> Na segunda, a distinção é mais difícil,

3 Planiol, Ripert e Hamel, *Traité Pratique de Droit Civil Français*, t.10, nº 3.

4 Ainda nos casos em que não há reserva de domínio, se o dono da coisa cede seu uso por algum tempo, mediante prestações periódicas, com a obrigação de transferi-la se todos os pagamentos forem efetuados, o contrato será de venda.

sobretudo quando o contrato concede o direito de perceber frutos, somente se podendo fazer a qualificação jurídica em cada caso concreto. Entende-se, porém, que, se assegura o direito de extrair *produtos*, é de *venda* ou *inominado*, embora a utilização da coisa tenha sido concedida mediante locação, como no caso de se alugar uma pedreira.

Na *empreitada* em que o empreiteiro fornece os materiais, muitos vêm uma *venda*, por se verificar transferência de domínio. Em verdade, porém, não se justifica essa opinião, adotada no campo do Direito Tributário sem fundamentação dogmática. Alguns distinguem: se o preço dos materiais é superior ao valor do trabalho, o contrato será de *venda*; se inferior, de *empreitada*.<sup>5</sup> Venda será se o proprietário de um terreno se obriga a transferir sua propriedade depois de nele haver construído, como se verifica comumente na incorporação de edifícios de apartamentos.

Equivalem à venda as doações modais cujo encargo é excessivamente oneroso. O contrato será, contudo, de *doação* se o encargo for estabelecido em proveito de terceiros.<sup>6</sup>

A *dação em pagamento* rege-se pelas regras da *compra e venda*, mas não se confunde porque supõe necessariamente obrigação preexistente, enquanto a venda se basta a si própria.<sup>7</sup>

A *troca* ou *permuta* é o contrato que mais se aproxima da *compra e venda*, dela se distinguindo porque a contraprestação não é em dinheiro,<sup>8</sup> mas em outro bem.

**176. Eficácia do contrato.** Por divergirem as legislações quanto aos efeitos atribuídos à compra e venda, perdura o interesse doutrinário a respeito do problema de saber se o contrato opera a transferência do domínio ou gera apenas a obrigação de transmiti-lo.<sup>9</sup>

A questão é puramente de técnica jurídica, mas se reveste de importância prática.

Para resolvê-la, deve partir-se da distinção entre *titulus acquirendi* e *modus acquisitionis*, proveniente do Direito romano, no qual o *contractus*

estabelecia apenas um *vinculum juris* entre as partes, não tendo força para constituir *direito real*. As convenções para alienação de bens originavam, tão-só, a obrigação de transferir o domínio. Para que a propriedade da coisa se transmitisse ao comprador, o *Direito romano* exigia um ato ou solenidade que se chamava *modo de adquirir*.

Sob a influência do Direito romano, persistiu a distinção entre *titulus acquirendi* e *modo de aquisição*. Contrato de compra e venda era *título hábil* à aquisição do domínio, que só se cumpria, entretanto, através de um dos *modos* admitidos em lei.

Necessário conceituá-lo. *Modo de adquirir* é o fato ao qual a lei atribui o efeito de constituir um direito real ou operar sua transmissão. *Titulus acquirendi*, a causa jurídica ou razão de ser da aquisição ou transmissão do direito. *Titulus* e *modus* são, assim, coisas distintas e inconfundíveis. Pode-se, pois, dizer, (RA) com Bufnoir (RA), que “o ato pelo qual se opera a transmissão da propriedade de uma coisa não é o fato em virtude do qual a transmissão se realiza”.

Interessa conhecer, em seguida, a técnica dos romanos na construção jurídica da compra e venda. É contrato relativo ao *direito de propriedade*, mas, como esse direito se exerce *erga omnes*, entendia-se não ser bastante o consentimento das partes para adquiri-lo. Daí a necessidade de subordinar a transmissão do domínio ao cumprimento de solenidades próprias, que foram: a *mancipatio*, a *cessão judicial* – *in jure cessio* – e a *traditio*, que acabou absorvendo os outros. Tais eram os modos de adquirir a propriedade. Segundo alguns, os dois primeiros – *mancipatio* e *in jure cessio* – não eram atos de execução do contrato de compra e venda, mas, sim, atos autônomos e independentes. Outros sustentaram que, em Direito romano, o vendedor não se obrigava de modo direto a transferir a propriedade da coisa, mas, tão-somente, a proporcionar ao comprador a posse *ad tradendum* e não *ad dandum*.<sup>10</sup> Não cabe aqui a discussão desses pontos de vista. Interessa apenas acentuar a distinção entre título aquisitivo e modo de aquisição, para mostrar que o Direito romano atribui ao contrato de compra e venda efeitos puramente obrigacionais.

No século XVII, Hugo de Grotius sustentou que nenhuma razão havia para negar ao consentimento o efeito de transmitir a propriedade, admitindo que a compra e venda podia ter efeito real. Concepção que correspondia à tradição do *Direito francês*.

5 Messineo, *Manuale di Diritto Civile e Commerciale*, vol. 3, p. 59.

6 Hamel, *Traité Pratique de Droit Civil Français*, de Planiol e Ripert, t.10, p. 8.

7 Planiol, Ripert e Hamel, ob. cit., nº 7.

8 V. Cap. 23.

9 (RA) Para exposição mais detalhada do tema, vide Orlando Gomes, “Venda real e venda obrigacional”, in *Novos temas de direito civil*, Rio de Janeiro, Forense, 1983, pp. 110 a 164. (RA).

10 Van Wetter, ob. cit., t. 2, p. 340; entre nós, Darci Bessone, *Promessa de Venda*.

Na França, tornara-se usual, nos contratos de compra e venda, a introdução de cláusula denominada *dessaisine – saisine*, que permitia a transmissão da propriedade por *tradição ficta*, dispensando, portanto, a entrega real e efetiva da coisa. O Código Civil presumiu a existência dessa cláusula em todo contrato de compra e venda, admitindo, por subentendimento, o que Portalis chamou a *tradição civil*. E, assim, embora houvesse definido a compra e venda como o contrato que cria a obrigação de entregar a coisa, admitiu, no art. 711, que a propriedade se transfere também por *efeitos das obrigações*, isto é, que se transmite por simples contrato.

Reduzida a seus termos mais simples, a concepção francesa admite a desnecessidade de *modo de adquirir*, ou, vista de outro ângulo, aceita o contrato como um dos modos de *aquisição* do domínio.

A superioridade da construção romana é proclamada. Inúmeras dificuldades surgem na aplicação do princípio de que a propriedade se adquire *solo consensu*,<sup>11</sup> principalmente, como reconhecem seus próprios adeptos, na venda de coisa fungível, na venda de coisa futura, nas vendas sucessivas e na venda com reserva de domínio.

O Direito pátrio seguiu a orientação romana ao atribuir à *compra e venda* apenas *efeitos obrigacionais*. Esta a opinião predominante. Contudo, não é inteiramente pacífica. (RA) O art. 134 do Código Civil de 1916 referia-se (RA) a contratos constitutivos ou translativos de direitos reais, dando a impressão de que estes (RA) podiam (RA) ser constituídos ou transmitidos por efeito exclusivo de um contrato. (RA) A fim de evitar equívocos, no art. 108 do Código Civil de 2002 a expressão “*contratos constitutivos ou translativos de direitos reais*” foi aprimorada e substituída por “*negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais*”. Ademais, devido à regra contida no art. 1.275, parágrafo único, do Código Civil (RA), sustentam alguns escritores que a perda do domínio de uma coisa pela *alienação* verifica-se em consequência do título transmissivo, embora os efeitos se subordinem à transcrição deste no registro do lugar do imóvel. Em reforço da tese de que, entre nós, o contrato pode ter efeito real, invocam-se disposições concernentes à *doação*.<sup>12</sup> Prevalece, no entretanto, a opinião de que o Direito nacional não atribui ao contrato de compra e venda *efeitos reais*,

11 V. Jean Dabin, *Questions de Droit Civil*. Na doutrina italiana: Ruggiero, Barassi e Ferri; na doutrina belga, De Page.

12 Cons. sobre os efeitos reais da compra e venda, Darci Bessone, *Promessa de Venda*.

como se depreende, sem esforço, das disposições concernentes ao registro da propriedade imóvel.<sup>13</sup>

**177. Capacidade e legitimação.** A compra e venda destina-se à transferência do domínio de uma coisa, conquanto se limite a originar a obrigação de transferir. Mas como sua execução pressupõe o *poder de disposição* do vendedor, necessário é, em tese, que seja capaz de alienar. Quanto ao comprador, basta a capacidade de obrigar-se. Assim, os absolutamente incapazes não podem celebrar contrato de compra e venda mas, na prática, a proibição não é estritamente observada; a cada momento, menores impúberes realizam validamente compras de pequeno valor.

Ao lado da *capacidade*, é preciso considerar a *legitimação*.<sup>14</sup> Há pessoas que não podem comprar ou vender de outras. Dizia-se que eram afetadas por uma *incapacidade especial*, hoje diz-se que não têm *legitimação* para contratar determinado vínculo.

São *partes ilegítimas* para figurar num contrato de compra e venda como vendedores: a) o ascendente; b) o falido; c) o condômino de coisa indivisível; d) marido sem outorga uxória, na venda de imóveis, e a mulher sem autorização do marido (RA), exceto no regime da separação absoluta de bens<sup>15</sup> e no da participação final nos aqüestos, com relação aos bens particulares, quando o pacto antenupcial convencionar a livre disposição destes<sup>16</sup> (RA). Assim, o *ascendente* não pode vender ao *descendente*, salvo se os outros descendentes (RA) e o cônjuge do alienante (RA) expressamente consentirem (RA), sob pena de anulabilidade (RA). E o *condômino* não pode vender a estranho sua parte se outro consorte a quiser tanto por tanto.

Do mesmo modo que há pessoas proibidas de vender, outras não podem comprar, ainda que em hasta pública. Falta-lhes, igualmente, a necessária legitimação. Os tutores, curadores, testamenteiros e administradores não podem comprar os bens confiados à sua guarda e administração; estão no mesmo caso os juízes, os auxiliares da Justiça, os empregados públicos (RA) e os leiloeiros e seus prepostos, em relação a determinados bens. (RA) São *nulas* as vendas realizadas às pessoas arroladas<sup>17</sup> (RA).

13 Orlando Gomes, *Direito Privado. Novos aspectos*.

14 Vide Cap. 3, n° 28.

15 (RA) Art. 1.647 do Código Civil (RA).

16 (RA) Art. 1.656 do Código Civil (RA).

17 (RA) Art. 497 do Código Civil (RA).

(RA) Por fim, os cônjuges carecem de legitimação para comprar ou vender bens incluídos na comunhão conjugal<sup>18</sup> (RA).

(RA) Os mandatários ou, por qualquer título, representantes não podem, sob pena de anulabilidade, exceto se a lei ou o representado o permitirem, celebrar contrato consigo mesmo ou em conflito de interesses com o representado.<sup>19</sup> Desse modo, é anulável a compra e venda em que uma das pessoas é, além de parte, representante da outra parte. Contudo, nada impede que o representado aliene diretamente ao representante bem cuja administração ou guarda tenha sido confiada a este último, o que é comprovado pela supressão, no Código Civil de 2002, da regra contida no art. 1.133, inciso II, do Código Civil de 1916, que vedava semelhante negócio. O que se proíbe, portanto, não é a venda direta do representado ao representante, mas a venda em que o representante efetivamente exerce seus poderes de representação, acumulando os papéis de comprador e representante do vendedor (RA).

**178. Elementos essenciais.** *Três são os elementos essenciais da compra e venda: res, pretium et consensus.* Quer-se significar com isso que está perfeito e acabado quando se verifica, quanto à coisa e ao preço, o consentimento. Os dois primeiros constituem o objeto do contrato.

A compra e venda se forma obviamente pelo *consentimento* das partes, mas ao enfatizar o *consensus* como um dos elementos essenciais do contrato, quer-se acentuar a sua natureza *simplesmente consensual*, para deixar claro que a entrega da coisa vendida não é necessária à sua perfeição. Basta, com efeito, o simples consentimento, do qual surge, para o vendedor, a obrigação de entregar a coisa e, para o comprador, a de pagar o preço. As declarações de vontade não precisam ser simultâneas.

Realizado o *acordo*, o contrato está formado. Impossível, desde então, o arrependimento. O que se segue é a execução pelo cumprimento das obrigações que origina.

Na compra e venda, o consentimento das partes não reclama exame de particularidades. Quando o objeto da venda é um bem imóvel de valor superior a certa importância declarada na lei, a *escritura pública* é forma *ad substantiam*. Afora essa hipótese, pode dar-se verbalmente ou por instrumento particular, expressa ou tacitamente. O contrato não pode ser apro-

18 (RA) Art. 499 do Código Civil (RA).

19 (RA) Arts. 117 e 119 do Código Civil (RA).

veitado como promessa de venda quando é formal ou solene, nem vale se falta a assinatura de uma das partes.

**179. A coisa.** Em princípio todas as *coisas* no comércio podem ser objeto de venda, *os bens corpóreos e incorpóreos*, as *coisas presentes e futuras*, as *próprias e alheias*.

A venda de *bens incorpóreos*, compreendidos os direitos, denomina-se *cessão*. Não tem a finalidade de transferência do domínio propriamente dito, porque este só se exerce sobre *coisas*. Na cessão de herança, por exemplo, o cessionário se torna titular das relações jurídicas da sucessão. Mas, nem por isso, a cessão deixa de ser genuína compra e venda, mas do *nomen acedatarum*. O vendedor só está obrigado a garantir sua qualidade de herdeiro. Na cessão de herança, o herdeiro não vende os bens que encherão seu quinhão. Transfere-se todo o patrimônio ativo e passivo tal como se encontrava no momento da abertura da sucessão. Pode ser objeto de venda qualquer *universalidade*, como, v.g., um estabelecimento comercial.<sup>20</sup> Tendo-se em vista a função econômica da *compra e venda*, poderia parecer, à primeira vista, que só é possível a venda de coisas existentes ao tempo de formação do contrato. Admite-se, no entanto, plausivelmente, a venda de *coisas futuras*.<sup>21</sup> Se o contrato não transfere a propriedade do bem, mas apenas gera a obrigação de transferi-la, nada impede a venda de coisa que ainda não existe, como, por exemplo, os frutos de colheita esperada. Desde que o cumprimento da obrigação do vendedor não seja exigível imediatamente após a formação do contrato não há razão para negar validade à venda de coisas futuras. É, porém, ilícita a venda de herança de pessoa viva.

A venda de coisa futura tem índole jurídica discutida, afirmando-se que é *venda condicional*, venda sob *condicio juris*, simples *promessa*, *contrato em formação*, aparência de venda, ou *compra e venda* meramente *obligacional*. A *discussão* não interessa, porém, nos ordenamentos jurídicos, como o nosso, que não atribuem eficácia real à venda.

A venda de coisa futura pode ser aleatória<sup>22</sup> sob duas formas, *emptio spei* e *emptio rei speratae*. (RA) Já a venda de coisa futura,

20 (RA) Art. 1.143 do Código Civil (RA).

21 (RA) Art. 483 do Código Civil (RA).

22 *Vide infra* n° 180. Entendem alguns que a *emptio spei* não é uma venda de coisa futura, mas sim de coisa presente: a *dilea*, enquanto outros consideram-na um contrato atípico, que tem afinidade com a locação de serviços. V. Degni, *La Compra-Venta*, trad. de Bonet Ramon, p. 123.

quando comutativa, será resolvida na hipótese de a coisa vir a não existir<sup>23</sup> (RA).

Parece absurda a *venda de coisa alheia*, pois, intuitivamente, a coisa vendida deve pertencer ao vendedor. Uma vez, porém, que, pelo contrato, o vendedor se obriga, tão-só, a transferir a propriedade da coisa, nada obsta que efetue a venda de bem que ainda lhe não pertence; se consegue adquiri-lo para fazer a entrega prometida, cumprirá especificamente a obrigação; caso contrário, a venda resolve-se em perdas e danos. A venda de coisa alheia não é nula, nem anulável, mas simplesmente ineficaz. Se um condômino vende a coisa comum é, entretanto, anulável.

Não se confunde a *venda de coisa alheia* com a entrega de coisa de outrem por força do contrato de compra e venda. A entrega, sob a forma de *tradição*, importa transferência de domínio. Nesse caso, o vendedor responde pela *evicção*. No entanto, a tradição de coisa alheia se revalida com o domínio superveniente do alienante. A venda de coisa futura e de coisa alheia são exceções à regra da existência e da disponibilidade do objeto no momento da celebração do contrato.

Há coisas que, em absoluto, não podem ser vendidas: as que estão fora do comércio. A incomercialidade é absoluta ou relativa, podendo derivar da própria natureza da coisa, como o *ar*, a *luz* e a *água fluente*, ou de sua *destinação ao uso público*, como as praças, as praias, as estradas e as igrejas.

Os frutos pendentes podem ser separadamente vendidos como coisas futuras. A venda tem caráter mobiliário,<sup>24</sup> mas não pode ser oposta ao terceiro adquirente do imóvel. Tais frutos são penhoráveis.

**180. O preço.** O *preço* é a *quantia* que o comprador se obriga a pagar ao vendedor. Elemento essencial do contrato, *sine pretio nula venditio*, dizia Ulpiano.

Deve consistir em *dinheiro*. Se é outra coisa, o contrato define-se como *permuta* ou *troca*. Não se exige, contudo, que seja exclusivamente em dinheiro, bastando que constitua a parcela principal. Para se saber se é ven-

23 (RA) Art. 483 do Código Civil (RA).

24 Degni, ob. cit., p. 125. Esclarece Degni que, realmente, os frutos pendentes não podem ser objeto de poder jurídico distinto do que tem o proprietário do bem principal, mas a sua compra se faz para ser eficaz quando separada, e assim autônoma. Devem ser, portanto, considerados em sua futura condição de coisas móveis. Não é necessária escritura pública.

da ou *troca*, aplica-se o princípio *major pars ad se minorem trahit*; venda, se a parte em dinheiro é superior; troca, se é o valor do imóvel.

O preço pode ser pago de uma só vez, ou parceladamente (*venda à prestação*).

O *preço* deve ser *sério*; *verum*, como diziam os romanos. Necessário que o vendedor tenha a intenção de exigi-lo e consista em soma que possa ser considerada contrapartida da coisa. Inadmissíveis, portanto, o *preço simulado*, o *preço irrisório*, o *preço vil*. Se *fictício* não vale a venda.<sup>25</sup> A equivalência das prestações não precisa ser objetiva. Exigindo-se apenas que o preço não seja tão insignificante que signifique liberalidade do vendedor ou seu propósito de não o exigir. Algumas legislações permitem a rescisão da venda por *lesão* quando há certa desproporção entre o valor da coisa e o preço estipulado. (RA) Essa é a orientação do Código Civil de 2002, que trata da *lesão* como causa de anulabilidade do negócio jurídico<sup>26</sup> (RA). A maioria não exige que o preço seja *justo*, considerando-o tal, mesmo “se é superior ou inferior ao valor real do bem vendido”. Se o vendedor não o recebe ou o restitui ao comprador, o contrato é *simulado*. A simulação pode ser *absoluta* ou *relativa*.

Além de verdadeiro, deve o preço ser certo – *certum*. Há de constar no contrato, mas não é preciso que seja *determinado*. Basta que possa ser determinado, como no caso de ser deixado à taxa do mercado, (RA) no de ser fixado mediante índices ou parâmetros (RA), ou no de ser habitualmente pago.

A determinação do *preço* pode resultar: a) da livre estipulação das partes; b) do arbitramento de terceiro (*arbitrador*);<sup>27</sup> c) da cotação da mercadoria em determinado dia e lugar;<sup>28</sup> d) da aplicação de índices ou parâmetros objetivos<sup>29</sup> (RA).

O primeiro modo de fixação do preço é o mais comum. Em regra, há plena liberdade de estipulação, mas, na venda de certas mercadorias, o preço é tabelado pela autoridade pública.

25 O preço vil ou irrisório não corresponde a qualquer realidade: não é sério e, frequentemente, é aparente, existindo somente *ad ostentationem* – Henri de Page, *Traité Élémentaire de Droit Civil Belge*, vol. IV, p. 74.

26 (RA) Art. 157 do Código Civil (RA).

27 (RA) Art. 485 do Código Civil (RA).

28 (RA) Art. 486 do Código Civil (RA).

29 (RA) Art. 487 do Código Civil (RA).

Permite a lei que a fixação do preço seja deixada a arbítrio de *terceiro*, mas desde que os contratantes logo designem ou prometam designar o árbitro. Se este não aceitar a incumbência, o contrato ficará sem efeito, salvo se prevista a substituição. Do mesmo modo, se o terceiro, por qualquer motivo, não pode fixar preço, como, por exemplo, se falece antes de determiná-lo. A decisão do árbitro é irrevogável. Os contratantes não podem recusá-la, exceto se houver erro ou dolo, ou se o terceiro ultrapassou os limites de sua incumbência. Entende-se, porém, que, se as partes conferiram ao *arbitrator* um *arbitrium boni viri*, o arbitramento pode ser impugnado se for evidentemente contrário à equidade (*manifesta iniquitas*).

É possível, também, deixar a fixação do preço à taxa do mercado ou da bolsa, em certo e determinado dia e lugar (RA), bem como à aplicação de índices ou parâmetros objetivos (RA).

Em nenhuma circunstância pode ficar ao arbítrio de um dos contratantes. Violada esta proibição, o contrato será nulo, mas se entende lícita a cláusula pela qual o industrial impõe ao comerciante o preço de seus produtos com o fim de evitar o seu aviltamento.

O preço deve ser fixado em moeda corrente do país.

Não desfigura a compra e venda a estipulação de ser paga em título da dívida pública, como as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, ou em títulos de crédito, como a nota promissória *pro soluto*. Admite-se que o comprador de um bem imóvel, não podendo pagar integralmente o preço no ato de assinar a escritura, entregue ao vendedor determinada quantia, representativa de certa parcela da soma convencionada, e emita em seu favor uma ou mais promissórias para completar, por esse modo, o pagamento, vinculando-as à sua obrigação. A quitação indica que os títulos foram entregues *pro soluto* mas se foram emitidos para reforço do pagamento são *pro solvendo*.

A substituição de dinheiro por outra coisa, consentida pelo vendedor depois de concluído o contrato, não o converte em *troca* ou *permuta*, porque tal estipulação diz respeito à execução da compra e venda. Haverá, então, *dação em pagamento*.

Nas vendas mercantis por exportação, usam-se cláusulas: *CIF* e *FOB*. Venda *CIF* há quando no preço estão compreendidos o custo, o seguro e o frete. Na venda *FOB*, ficam a cargo do comprador, livre a bordo.

(RA) O art. 488 do Código Civil de 2002 supre lacuna do Código de 1916 e prevê a hipótese de as partes não determinarem o preço nem fixarem critérios para determiná-lo. O Código Comercial de 1850, revogado por força do novo Código Civil, regulava a questão, no âmbito da venda mer-

cantil, no art. 193, que parece ter inspirado o art. 488 do Código Civil. De acordo com a regra neste contida, não havendo preço determinado nem critérios para determiná-lo, se não houver tabelamento oficial “entende-se que as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor”. Trata-se de norma que busca integrar ao contrato o elemento faltante (preço), com o escopo de conservá-lo (princípio da conservação dos negócios jurídicos). Se houver variação entre o preço corrente à data de celebração do contrato e à data de entrega da mercadoria, aplica-se o parágrafo único do art. 488, pelo qual “na falta de acordo, por ter havido diversidade de preço, prevalecerá o termo médio”. Embora o dispositivo transmita a falsa idéia de que há necessidade de acordo posterior à venda para deliberar sobre o preço corrente, o objetivo do preceito é estabelecer que, na hipótese de o preço corrente nas vendas habituais do vendedor variar, prevalecerá a média dos valores verificados. Se a venda não for habitualmente realizada pelo vendedor, parece razoável buscar determinar o preço de mercado da coisa vendida, solução que encontra apoio no parágrafo único do art. 488 (RA).

**181. Vendas aleatórias.** A compra e venda pode ser contrato aleatório, se diz respeito:

a) a *coisas futuras*, cujo risco de não virem a existir seja assumido pelo comprador;<sup>30</sup>

b) a *coisas futuras*, cujo risco de virem a existir em qualquer quantidade seja assumido pelo comprador;<sup>31</sup>

c) a *coisas existentes*, mas expostas a riscos, assumidos pelo comprador.<sup>32</sup> Na primeira hipótese, configura-se a *emptio spei*, isto é, a venda de uma esperança. Na segunda, a *emptio rei speratae*, isto é, a venda de coisa esperada. Exemplos típicos da *emptio spei*: *captus piscium* ou *avium* (produtos da pesca ou da caça), *jacatus missillium* (lançamento de moedas nas fontes públicas).

Necessário distingui-las, tendo-se em vista a diversidade dos seus efeitos. Na *emptio spei*, as *coisas futuras*, que são compradas, podem vir a não ter existência. O exemplo clássico é o da compra ao pescador do lanço da rede. Mesmo que nenhum peixe seja colhido, o contrato é válido, pois o que se comprou foi uma esperança. Na *emptio rei speratae* as *coisas fu-*

30 (RA) Art. 458 do Código Civil (RA).

31 (RA) Art. 459 do Código Civil (RA).

32 (RA) Art. 460 do Código Civil (RA).

turas, que são compradas, devem vir a existir, sob pena de se desfazer o contrato. O risco diz respeito apenas à *quantidade*. Pode ser maior ou menor. Nessa possibilidade, reside a *álea*.

Contudo, não é fácil, na prática, dizer, em cada caso concreto, se há venda de esperança ou de coisa esperada. Na interpretação do contrato, para qualificá-lo, deve-se atender à intenção das partes. Quando não esteja clara, a identificação pode ser feita pelo *modo* por que tenha sido concluída a venda. Se vendida, por preço global, massa de coisas futuras, como uma colheita, ter-se-á *emptio spei*.<sup>33</sup> Caso contrário, *emptio rei speratae*. Não é essa, todavia, a opinião dominante. Prevalece o seguinte critério: há venda de esperança, se a existência das coisas futuras depende do acaso; há venda de coisa esperada, se a existência das coisas futuras está na ordem natural. Uma colheita, por exemplo, será objeto de *emptio rei speratae*, porque é de se esperar normalmente que haja frutificação. No fundo, trata-se de uma *questio voluntatis*, devendo-se, na dúvida, preferir a *emptio rei speratae*, por ser mais favorável ao comprador.

São diversos os efeitos da *emptio spei* e da *emptio rei speratae*.

Tanto numa como na outra, o *vendedor* deve empregar todos os esforços para que a esperança, total ou parcial, se converta em realidade, entregando ao comprador o que veio a existir, no primeiro caso, e a quantidade obtida, no segundo.

Na *emptio spei*, se não tiver havido culpa do vendedor, terá ele direito a todo o *preço*, ainda que das coisas pretendidas pelo comprador não venha a existir absolutamente nada. É que, no caso, a venda é *aleatória* quanto à *existência* das coisas futuras.<sup>34</sup>

Na *emptio rei speratae*, se nada vier a existir, o vendedor é obrigado a restituir o preço recebido. É que, no caso, a venda é *aleatória exclusivamente* quanto à *quantidade* das coisas futuras. Válido será o contrato, no entanto, quando a coisa venha a existir em qualquer quantidade; o vendedor terá direito a todo o preço.<sup>35</sup>

É igualmente *aleatória* a venda de *coisas existentes*, expostas a risco, cuja consumação ignore o vendedor. Se o comprador o assume, fica obrigado a pagar o preço, mesmo se as coisas já não existissem, no todo ou em parte, no momento da perfeição do contrato.<sup>36</sup>

33 Van Wetter, ob. cit., p. 347.

34 (RA) Art. 458 do Código Civil (RA).

35 (RA) Art. 459 do Código Civil (RA).

36 (RA) Art. 460 do Código Civil (RA).

**182. Obrigações do vendedor e do comprador.** Nasce do contrato de compra e venda obrigações recíprocas para as partes.

As principais *obrigações do vendedor* são:

- a) entregar a coisa, transferindo ao comprador a sua propriedade;
- b) garantir-lhe a efetividade do direito sobre a coisa.

Por definição, o contrato de compra e venda apenas obriga o vendedor a transferir o domínio de certa coisa. Para que a transferência ocorra é necessária a *tradição*, isto é, a entrega da coisa com ânimo de lhe transmitir a propriedade, imitando-o na sua *posse* para que venha a ter a real e efetiva *disponibilidade* da mesma.

A entrega da coisa vendida é, desse modo, a *execução* do contrato por parte do vendedor. O vendedor deve entregar a coisa com suas *accesiones* e com tudo o que estiver destinado permanentemente ao seu uso (*pertenças*).<sup>37</sup>

Se bem que as obrigações das partes devam ser, simultaneamente, cumpridas, na prática, a do vendedor costuma preceder a do comprador, tendo-se em vista que o fim do contrato é, precipuamente, a transferência do domínio da coisa vendida. Não obstante, se não se trata de venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregá-la antes de receber o preço.

Quando, onde e a *quem* deve ser feita a entrega da coisa? O vendedor deve fazê-lo imediatamente após a conclusão do contrato,<sup>38</sup> nada impedindo que o faça algum tempo depois, sendo usual a cláusula que estabelece prazo para a entrega. Quanto ao *lugar* em que a obrigação deve ser cumprida, é de regra indicada no contrato. Se não há determinação contratual, entende-se que o vendedor deve realizar a entrega no lugar em que a coisa se acha ao tempo da venda,<sup>39</sup> e, se tem de ser expedida, cumpre-lhe entregá-la ao transportador.<sup>40</sup> Por fim, a entrega há de se fazer ao próprio comprador ou ao seu representante.

A entrega pode ser efetiva ou simbólica. É comum no comércio a entrega documental, consistente na remessa de documentos necessários a que

37 As pertenças podem ser de coisas móveis em coisas móveis e de coisas móveis em coisas imóveis. Exemplo das primeiras: a moldura do quadro; exemplos das segundas: os animais empregados na exploração rural, os *instrumenta fundi*. Degni, ob. cit., p. 285.

38 (RA) Art. 331 do Código Civil (RA).

39 (RA) Art. 493 do Código Civil (RA).

40 (RA) Art. 494 do Código Civil (RA).

o comprador obtenha gozo ou a disponibilidade da mercadoria,<sup>41</sup> bem como a entrega das chaves de um apartamento.

A obrigação de entregar a coisa compreende os títulos de domínio.

Salvo estipulação em contrário, as despesas com a tradição ficam a cargo do *vendedor*. Na venda do *domínio útil*, incumbe-lhe o pagamento do laudêmio.

O vendedor deve cumprir ainda a *obrigação de garantia*. Consiste no dever de assegurar ao comprador a propriedade da coisa com as qualidades prometidas. É obrigado, por outras palavras, a *prestar a evicção*. Responde também pelos *vícios redibitórios* da coisa.

Como a *obrigação de garantia* não é peculiar ao *contrato de compra e venda*, já foi examinada na parte geral do direito contratual. Acrescente-se, porém, que o vendedor deve garantir as qualidades essenciais, ou prometidas, da coisa, seu bom funcionamento, bem como não prestar coisa diversa (*aliud pro alio*).

A principal obrigação do *comprador* é pagar o *preço*.

O pagamento efetua-se comumente após o recebimento da coisa. Nada obsta, porém, que preceda à sua entrega. Neste caso, se não for entregue, tem ele direito à restituição do que pagou.

Salvo cláusula em contrário, na venda de imóveis as despesas da escritura ficam a cargo do *comprador*, compreendido o imposto de transmissão.<sup>42</sup> O *comprador* tem a obrigação de *receber a coisa* comprada. Se não a recebe, incorre não só em *mora accipiendi* mas também em *mora solvendi*,<sup>43</sup> cumprindo-lhe pagar as despesas com a sua conservação.

O preço deve ser pago no tempo e lugar estipulado. De regra, no momento e no lugar da entrega da coisa. A obrigação é *portable*.

**183. Riscos.** Quando o vendedor se vê impossibilitado de cumprir sua obrigação devido à *força maior*, procura-se saber se o comprador é obrigado, não obstante, a pagar o preço. Verificando-se essa ocorrência, surge a questão dos *riscos*, que consiste em determinar a parte que deve suportar as conseqüências do caso fortuito.

A regra geral é expressa concisamente na fórmula *res perit debitori*, isto é, a coisa perece para o devedor. Aplicada à *compra e venda*, os riscos correm por conta do vendedor quanto à coisa e por conta do comprador

41 (RA) Arts. 529 e segs. do Código Civil (RA).

42 (RA) Art. 490 do Código Civil (RA).

43 Enneccerus, Kipp e Wolff, *Tratado de Derecho Civil*, t. 2, vol. II, p. 29.

quanto ao preço. Contudo, a questão não se resolve em termos tão simples. Nos sistemas jurídicos que atribuem *efeito real* a esse contrato, admitindo que a propriedade de coisa certa se transfere *solo consensu*, isto é, independentemente da tradição, a regra *res perit debitori* é substituída pela regra *res perit domino*, pela qual deve suportar o risco não o vendedor, mas o *comprador*. Nas legislações que atribuem *efeitos puramente obrigacionais* prescreve-se que o vendedor é quem deve suportar as conseqüências da força maior até o momento da *tradição*.<sup>44</sup> A coisa perece, do mesmo modo, para o dono, mas no caso o dono é o vendedor, porque o domínio só se transfere para o comprador com a *tradição*. No entanto, certos códigos, como o suíço, embora não atribuam ao contrato de compra e venda efeito translativo da propriedade, põem os riscos a cargo do comprador. O Direito brasileiro acompanhou a orientação do Direito romano, ao estatuir que até o momento da *tradição* os riscos da coisa correm por conta do *vendedor*. Desse modo, se perecer em conseqüência de *caso fortuito*, antes de realizada a tradição, o vendedor perde o direito de exigir o pagamento do preço. Se já o recebeu terá de restituí-lo. Mas se perecer depois que houver sido posta à disposição do comprador, ou no caso de estar este em mora de a receber, os riscos devem ser por ele suportados.<sup>45</sup> Do mesmo modo, quando o comprador ordena a expedição da coisa para lugar diverso, desde o momento da entrega ao transportador.<sup>46</sup> A entrega equivale à tradição.

Vigora, em resumo, as seguintes regras:

- a) até o momento da tradição, os riscos correm por conta do *vendedor*;
- b) depois da tradição, por conta do *comprador*;
- c) quando posta à disposição do *comprador*, por sua conta;
- d) por conta do *comprador*, se estiver em mora de receber a coisa;
- e) igualmente, se expedida para lugar diverso por ordem do comprador, a partir do momento da entrega a quem haja de transportá-la.

Quando os riscos devem ser suportados pelo *comprador*, fica ele obrigado a pagar o *preço* sem receber a *coisa*.

As disposições legais não são imperativas. As partes podem adotar outra regra. Em suma, a lei que define riscos é *supletiva*.<sup>47</sup>

44 (RA) Art. 492 do Código Civil (RA).

45 (RA) Art. 492, §§ 1º e 2º, do Código Civil (RA).

46 (RA) Art. 494 do Código Civil (RA).

47 Diz muito bem Giorgi: "Não obstante as disposições da lei, as partes, salvo proibição especial, são livres de regular com pacto explícito a prestação dos riscos de modo conveniente aos seus interesses" (*Obbligazioni*, vol. 4º, p. 269).

Entre nós, os *riscos do preço correm* por conta do *comprador*. Há evidente impropriedade de linguagem no enunciado da regra, porquanto a prestação do comprador consiste em coisa genérica – *genus illimitatum* – que, obviamente, não se extingue. Não é possível falar-se em *risco*.<sup>48</sup>

**184. Modalidades especiais de venda.** A venda, assim de *imóveis* como de *móveis*, pode particularizar-se em modalidades sujeitas a regras próprias.

Dentre as *vendas* imobiliárias, a mais importante distinção faz-se entre *venda ad corpus* e *venda ad mensuram*.

Interessa distinguir, também, a venda de coisa exclusiva da venda de fração do condômino.

Na venda de coisa móvel tem feição especial a que se realiza à *vista de amostras*, **(RA)** protótipos ou modelos<sup>49</sup> **(RA)** e, no Direito Comercial, a *venda contra documento*.<sup>50</sup> Há vendas puras e *condicionais*, a prazo, a *prestações* e tantas outras.

A venda *ad corpus* é a que se faz sem determinação da área do imóvel, ou estipulação do preço por medida de extensão. O bem é vendido como corpo certo, individualizado por suas características e confrontações, e, também, por sua denominação, quando rural. Note-se que a referência a *dimensões* não descaracteriza a venda *ad corpus*, se não tem a função de condicionar o preço.

Na venda *ad mensuram* a determinação da área do imóvel constitui elemento determinante da fixação do preço, explícita ou implicitamente. A área é expressamente condição do preço quando este se estipula por medida de extensão, como, por exemplo, quando alguém compra um terreno à razão de tantos reais por metro quadrado. A correlação entre as dimensões do imóvel e o preço de sua venda existe implicitamente quando a área é determinada, embora o preço não esteja calculado por medida, como, por exemplo, se o vendedor declara que o imóvel possui determinado número de tarefas e se pode inferir que as partes deram importância à expressão *quantidade*.<sup>51</sup> Não é suficiente, desse modo, a referência às dimensões do terreno.

48 Eduardo Espinola, *Sistema do Direito Civil Brasileiro*, vol. 2º, t. I, p. 388, nota 94.

49 **(RA)** Art. 484 do Código Civil **(RA)**.

50 **(RA)** Acerca da venda sobre documentos, *vide* o Cap. 22 **(RA)**.

51 Pedro Lessa, *Dissertações e Polêmicas*, p. 282; Eduardo Espinola, *Dos Contratos Nominados no Direito Civil Brasileiro*, p. 94; *Questões Jurídicas e Pareceres*; Serpa Lopes, *Instituições de Direito Civil*, vol. III, p. 250; Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, vol. III, p. 131; Agostinho Alvim, *Da Compra e Venda e da Troca*, nº 67.

De interesse prático saber se a venda foi *ad corpus* ou *ad mensuram*. Se *ad corpus*, o comprador não tem pretensão alguma quando as dimensões do imóvel forem inferiores às que presumiu, mas, se *ad mensuram*, importa fundamentalmente a exatidão da quantidade declarada na escritura. Não correspondendo a área às dimensões indicadas, o comprador pode exigir do vendedor que a complete. Quando, porém, não seja possível fazê-lo, como, por exemplo, se o vendedor não possui área contínua, a lei assegura ao comprador direito alternativo a promover a resolução do contrato ou pedir abatimento proporcional do preço.<sup>52</sup> A pretensão do complemento de área se exerce pela ação *ex empto*, que não se confunde com a redibitória, nem com a *quanti minoris*. Se a área do imóvel tiver dimensões maiores do que as declaradas, **(RA)** ignorando o vendedor a medida exata da área vendida, deve o comprador completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso, cabendo-lhe a escolha<sup>53</sup> **(RA)**.

A venda que o condômino de coisa indivisível faz da sua parte ideal apresenta particularidades quanto à eficácia. Se a estranho, sem que os outros condôminos sejam afrontados para que exerçam o direito de preferência, ficará sem efeito, se um destes, depositando o preço, houver para si a parte vendida. Assiste-lhe, nesse caso, o direito de reivindicar a coisa se o objeto do condomínio foi coisa divisível. Se o quinhão de cada condômino passa a lhes pertencer exclusivamente, por efeito de partilha ou divisão, não ocorre venda, pois não há transferência contra o pagamento de preço, ainda quando haja *torna*. A divisão de coisa comum não é atributiva de propriedade.

Nas vendas mobiliárias, uma das mais interessantes modalidades é a que se realiza à *vista de amostras* **(RA)**, *protótipos ou modelos* **(RA)**. Deve haver rigorosa conformidade da coisa à amostra **(RA)**, *protótipo ou modelo* **(RA)**. Entende-se que o vendedor assegura ter a coisa vendida as qualidades **(RA)** a elas correspondentes<sup>54</sup> **(RA)**. Conseqüentemente, se não as tiver, o comprador pode enjeitar a coisa, resolvendo a venda.

A venda pode ser *condicional*. Sendo *suspensiva* a condição, a propriedade da coisa só se transmite ao comprador, ao se verificar. Sendo *resolutiva*, o vendedor readquire a propriedade da coisa e fica obrigado a restituir o preço ao comprador **(RA)**, por ocasião do implemento da condição **(RA)**.

52 **(RA)** Art. 500 do Código Civil **(RA)**.

53 **(RA)** Art. 500, § 2º, do Código Civil **(RA)**.

54 **(RA)** Art. 484 do Código Civil **(RA)**.

Outras modalidades especiais de venda resultam de *pactos adjetos* ao contrato, analisados mais adiante.

**185. Contrato estimatório, contrato de fornecimento e contratos de bolsa.** Além das modalidades especiais da *compra e venda*, outros contratos se regem pelas regras da *compra e venda*, ainda que não por todas, tais como: a) a *troca* ou *permuta*; b) o *contrato estimatório*; c) o *contrato pelo qual a entrada de um sócio para a sociedade é representada por bens*; d) a *cessão de um fundo de comércio*.<sup>55</sup>

A *dação em pagamento*, um dos modos de extinção das obrigações, também se regula pelas disposições concernentes à *compra e venda*, uma vez determinado o preço da coisa que o devedor se obriga a entregar em substituição ao dinheiro.

O *contrato estimatório*, também conhecido como *venda em consignação*, é o negócio jurídico pelo qual uma das partes consigna à outra determinadas coisas móveis para que as venda pelo preço estimado, com a condição de devolver as que não vender no prazo estipulado, como no caso do livreiro que recebe cem exemplares de uma obra e pode devolver oitenta que não conseguiu colocar no mercado.<sup>56</sup>

Sua natureza é controvertida. Consideram-no, alguns, modalidade de compra e venda, outros, de *comissão*.<sup>57</sup>

Embora o consignatário venda, em seu próprio nome, as coisas entregues pelo consignante, age, para alguns, como se fora *comissário*. Outros, porém, vêem, na entrega das coisas, o cumprimento de obrigação oriunda de contrato de compra e venda, nada importando que possam ser devolvidas as que não vender. Trata-se de venda sob a condição de que o comprador revenda em certo prazo – venda a que se adjetivaria o pacto de se desfazer, se o comprador não conseguir vender as coisas recebidas.

No *contrato estimatório*, a obrigação do consignatário de pagar o preço estimado cumpre-se ao expirar o prazo. Nessa ocasião paga as que vendeu e devolve as outras. Do preço global deduz-se, em suma, a parcela correspondente às coisas restituídas.

55 Cf. Enneccerus, Kipp e Wolff, *Tratado de Derecho Civil*, t. II, vol. 2, p. 107, nota 5.

56 (RA) Art. 534 do Código Civil (RA).

57 Cunha Gonçalves, *Da Compra e Venda no Direito Comercial Brasileiro*, p. 42; Eduardo Espínola, *Dos Contratos Nominados no Direito Civil Brasileiro*, p. 59.

Não está obrigado a vender pelo preço estimado pelo consignante, a menos que a obrigação seja expressamente estabelecida no contrato, mas, ordinariamente, não interessa que o consignatário venda por mais, ou menos, senão que lhe pague o preço ajustado.

Ao contrato estimatório aplicam-se, no que couber, as regras da *compra e venda*.

(RA) Os riscos da coisa ficam a cargo do consignatário, cuja obrigação de pagar o preço ajustado permanece ainda que a devolução da coisa tenha se impossibilitado em virtude de fato a ele não imputável.<sup>58</sup> Enquanto não for pago o preço estipulado, a coisa consignada não pode ser objeto de penhora ou seqüestro por parte dos credores do consignatário.<sup>59</sup> Por outro lado, não pode o consignante dispor da coisa antes que essa lhe seja restituída ou antes que lhe seja comunicada a intenção do consignatário de restituí-la<sup>60</sup> (RA).

Tornou-se usual o *contrato de fornecimento*, considerado na doutrina moderna<sup>61</sup> modalidade de compra e venda.

Por via desse contrato, uma das partes obriga-se a prestações periódicas ou contínuas de coisas contra pagamento de correspondente preço.

Caracteriza-se pela *repetição* ou *continuidade* das prestações do fornecedor. Fornecimento não há, tecnicamente, se em vez de coisas se prestam periodicamente serviços. O objeto da prestação tanto pode ser coisa material como energia natural. A prestação consiste na transferência da propriedade das coisas fornecidas ou no seu uso e gozo. A *periodicidade* implica o fornecimento em intervalos normalmente regulares. No fornecimento de energia elétrica as prestações se satisfazem de modo contínuo. Não obstante tais particularidades o fornecimento é contrato unitário.

Origina o contrato obrigações interdependentes para ambas as partes, sendo, portanto, sinalagmático. É de sua essência a onerosidade. O preço deve ser pago também periodicamente, observada a regra do *postnumeratio*. Distribui-se o pagamento proporcionalmente a cada prestação cumprida. Os termos se estipulam no interesse de ambas as partes, não podendo preten-

58 (RA) Art. 535 do Código Civil (RA).

59 (RA) Art. 536 do Código Civil (RA).

60 (RA) Art. 537 do Código Civil (RA).

61 Russo, *in Comm. Cod. Civile di D'Amelio*; Fiorentino, *Il Nuovo Codice Civile Comm.*, p. 66; Eduardo Espínola, *ob. cit.*, pp. 106 e segs.

der o fornecedor a antecipação do fornecimento nem a outra parte que cumpra a prestação antes do prazo.

Admite-se a estipulação da *cláusula de exclusividade* tanto em favor do fornecedor como do outro contratante.

O contrato de fornecimento pode ser por tempo indeterminado ou determinado. Na primeira hipótese, nenhuma das partes pode resili-lo sem aviso prévio.<sup>62</sup>

Resolve-se com o inadimplemento das prestações que incumbem aos contratantes se for de tal sorte que enfraqueça a confiança na exatidão dos futuros cumprimentos.

As operações realizadas na Bolsa de Valores revestem basicamente a forma jurídica da compra e venda e têm as seguintes características: *a)* são levadas a efeito pelos corretores; *b)* recaem nos valores mobiliários considerados como coisas fungíveis; *c)* escapam ao princípio da autonomia privada, pois que a vontade do vendedor não desempenha mais papel algum a partir do momento em que dá a ordem de venda.<sup>63</sup> Não há razão para considerá-los contratos de jogos, apesar de darem lugar à especulação de quem compra ou vende a descoberto. O corretor responde pela execução do contrato e por isso alguns consideram-no comissário.

São contratos de bolsa o *contrato a termo*, o *contrato diferencial*, o *contrato a prêmio* e o *reporte*, dentre outros.

---

62 (RA) Art. 473 do Código Civil (RA).

63 L. Retail, *Les Titres de Sociétés et leur Évaluation*, p. 48.