**7ª Semana**

**Arras e Estipulação em Favor de Terceiro**

**- Conceito de arras**: as arras ou sinal constituem importância em dinheiro ou coisa dada por um contratante ao outro, quando da celebração do contrato, visando estabelecer a presunção de ter sido alcançado o acordo final e para tornar obrigatório o ajuste feito, ou ainda para assegurar, a cada um dos contratantes, o direito de arrependimento.

- Arts. 417 a 420 do Código Civil

**Duas espécies:**

a) arras confirmatórias: demonstrar a existência de composição final das vontades;

b) arras penitenciais: estabelecem a possibilidade de desfazimento do negócio, mediante a perda do sinal ou a sua devolução em dobro.

- **Natureza jurídica**: pacto acessório ao contrato principal.

- acessório, porque sua existência e eficácia dependem da existência e eficácia do contrato principal.

- real: aperfeiçoa-se pela entrega do valor ou da coisa de uma parte à outra.

- Funções das arras: confirmatória e penitencial.

- **Estipulação em favor de terceiros:**

Arts. 436 a 438 do Código Civil.

**Conceito**: ocorre quando, num contrato entre duas pessoas, ajusta-se que a vantagem resultante do ajuste reverterá em benefício de terceiro, estranho ao referido ajuste e nele não representado.

- 3 figuras: o estipulante (que é quem obtém do promitente a promessa em favor do beneficiário), o promitente ou devedor, e o beneficiário.

**Compra e Venda**

- É um dos contratos mais freqüentes e importantes.

**Definição:** é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, recebendo, em contraprestação, determinada soma em dinheiro.

- Fim específico: alienação de um bem.

- Em alguns sistemas, produz, por si só, efeito translativo, tendo, portanto, efeitos *reais* (modelo francês). Em outros, limita-se a gerar a obrigação de transferir a propriedade, recebendo, assim, meros efeitos obrigacionais (modelo romano).

- Partes: vendedor e comprador.

- Objeto: pode ser coisas ou direitos. Nesse último caso, será denominada *cessão*.

- **Características:**

- bilateral: do acordo de vontades nascem obrigações recíprocas. Para o vendedor, fundamentalmente a obrigação de entregar a coisa com o ânimo de transferir a propriedade; para o comprador, a obrigação de pagar o preço. Tais obrigações estão vinculadas por dependência recíproca.

- Simplesmente consensual: basta o acordo de vontades sobre a coisa e o preço para o contrato se tornar perfeito e acabado.

- Onerosa: ambas as partes visam obter vantagem patrimonial.

- Comutatividade (ou aleatoriedade). Há, em regra, equivalência entre o sacrifício e o proveito esperado, pelo que será comutativo. Poderá ser aleatória, quando para cada uma das partes houver chance de ganho ou perda.

- É de execução instantânea ou diferida, situação que não muda mesmo que ocorra a venda parcelada.

**- Eficácia do contrato:**

- Modo de adquirir: é o fato ao qual a lei atribui o efeito de constituir um direito real ou operar sua transmissão.

- *Titulus adquirendi*: é a causa jurídica ou a razão de ser da aquisição ou transmissão do direito.

**- Capacidade e legitimação:**

- O vendedor deve ser capaz de alienar. Quanto ao comprador, basta a capacidade para se obrigar.

- Diferente da capacidade, há a questão da *legitimação*: determinadas pessoas não podem comprar ou vender de outras.

- 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) o cônjuge sem a outorga uxória, exceto nos regimes da separação total de bens (art. 1647 do Código Civil), ou de participação final nos aquestos (art. 1656). Outras regras: art. 497 do Código Civil.

- **Elementos essenciais:**

Coisa: podem ser bens corpóreos e incorpóreos (cessão), coisas presentes e futuras, próprias e alheias.

Preço: é a quantia que o comprador se obriga a pagar ao vendedor. Deve consistir em dinheiro, bastando que seja em dinheiro a parcela principal. Pode ser pago de uma só vez ou parceladamente. Deve ser sério e certo, sendo que a sua determinação pode resultar da livre estipulação das partes, do arbitramento de terceiro, da cotação da mercadoria em determinado dia e lugar, ou da aplicação de índices ou parâmetros objetivos. Deve ser pago em moeda corrente do país. Regra do artigo 488.

Consenso.

- **Vendas aleatórias:**

Ocorrerá:

a) coisas futuras, cujo risco de não virem a existir seja assumido pelo comprador (*emptio spei*, venda de uma esperança). Ex.: compra ao pescador do lanço da rede;

b) coisas futuras, cujo risco de virem a existir em qualquer quantidade seja assumido pelo comprador (*emptio rei speratae,* isto é, a venda de coisa esperada);

c) coisas existentes, mas expostas a riscos, assumidos pelo comprador.

- **Obrigações do vendedor e do comprador.**

- Obrigações do vendedor:

- entregar a coisa, transferindo ao comprador a sua propriedade. Se não houver cláusula, deve ser entregue imediatamente após a celebração do contrato. O lugar, se não houver disposição, será onde estiver a coisa no ato da venda (art. 493). A entrega pode ser efetiva ou simbólica.

- garantir-lhe a efetividade do direito sobre a coisa, o que implica nas obrigações referentes à evicção e aos vícios redibitórios.

- Obrigações do comprador: pagamento do preço.

- **Riscos:**

- Regras: a) até o momento da tradição, correm por conta do vendedor;

b) depois da tradição, correm por conta do comprador;

c) quando posta à disposição do comprador, por sua conta, e também se estiver em mora.

- Tais regras não são imperativas.

- **Modalidades especiais de venda:**

- Venda *ad corpus*: é a que se faz sem determinação da área do imóvel ou sem estipulação do preço por medida de extensão.

- Venda *ad mensuram*: a determinação da área do imóvel constitui elemento determinante na fixação do preço, explícita ou implicitamente.

- Vendas mobiliárias: à vista de amostras, protótipos ou modelos.

- **Pactos Adjetos à Compra e Venda**

**Conceito:** são cláusulas especiais que modificam a fisionomia do contrato de copra e venda, submetendo-o a regras particulares.

a) **Retrovenda**: é o pacto adjeto ao contrato de compra e venda pelo qual o comprador promete revender ao vendedor a coisa comprada, tendo a faculdade de exigir a celebração do contrato de revenda. Exige o consentimento do comprador. **Resgate**: o vendedor se reserva o direito de, mediante ato unilateral, com eficácia *erga omnes*, reaver o bem vendido. No direito pátrio, é uma venda sob condição resolutiva potestativa. (arts. 505 a 508 do Código Civil). O prazo para tal exercício é de 3 anos, no máximo. O prazo é decadencial. Pode ser transferido *inter vivos* ou *causa mortis*. Só vale para os imóveis.

b) **Venda a contento**: é o pacto adjeto ao contrato de compra e venda no qual se estipula que esta não se dará, ou será desfeita, se o comprador não gostar da coisa (art. 509 do CC). Distingue-se da **venda sujeita à prova,** que é eficaz, desde que a coisa vendida tiver as qualidades declaradas (art. 510). É direito intransmissível pelo comprador, uma vez que é considerado personalíssimo.

c) **Preempção**: é o pacto adjeto ao contrato de compra e venda pelo qual o comprador se obriga a oferecer ao vendedor a coisa que lhe comprou, quando queira vendê-la, para que este, a quem foi reservado o direito de preferência, preço por preço, o exerça em relação a eventuais adquirentes. É personalíssimo. Tem prazos fixados em lei (art. 513). Tais prazos são decadenciais. Vale tanto para móveis como para imóveis.

**d) Pacto de melhor comprador:** é o pacto adjeto ao contrato de compra e venda no qual se estipula que esta será desfeita se, em certo prazo, aparecer quem ofereça melhor preço. Foi omitido no atual Código Civil.

**e) Pacto comissório:** é a cláusula inserida no contrato de compra e venda pela qual se estipula que será desfeita se o comprador não pagar até certo dia. Foi omitida no atual CC. Considera-se subentendida em todos os contratos bilaterais.

**f) Venda com reserva de domínio:** é o pacto adjeto ao contrato de compra e venda pelo qual o comprador só adquire a propriedade da coisa ao integralizar o pagamento do preço, não obstante investir-se em sua posse desde o momento da celebração do contrato. O preço é devido em prestações. O objeto deve ser coisa móvel (art. 521). Está sujeita à forma escrita.