**8ª Semana**

**Promessa e Compromisso de Compra e Venda**

**- Promessa de compra e venda:** trata-se de **negócio preliminar,** celebrado tendo por objeto a obrigação de celebrar contrato definitivo de compra e venda.

**Promessa unilateral:** produz obrigações apenas para uma das partes. Na formação, constitui negócio jurídico bilateral. Quanto aos efeitos, é negócio unilateral. Pode haver *promessa de compra* ou *promessa de venda*.

Em relação à ***opção,*** a maior conseqüência se daria quanto aos seus ***efeitos***, uma vez que o inadimplemento da *promessa* daria ensejo à execução por perdas e danos, enquanto que o descumprimento da *opção* permite a execução específica. Essa situação foi reduzida pela atual sistemática do Código Civil, que permite a execução específica da promessa de venda, celebrada sem cláusula de arrependimento (arts. 463 e 466).

**Contrato preliminar de compra e venda:** gera, para ambas as partes, a obrigação de celebrar o contrato definitivo. Contém, implicitamente, a *faculdade do arrependimento*. Não deve comportar execução específica. Praticamente inexiste no atual comércio jurídico.

**Compromisso de compra e venda:** não significaria, na verdade, um verdadeiro negócio preliminar, por dois motivos principais.

a) existe a possibilidade, prevista em lei, de se substituir o contrato definitivo por uma sentença constitutiva (art. 1418);

b) a atribuição, ao compromissário-comprador, se um direito real sobre o bem que se comprometeu a comprar (art. 1417).

**- Definição:** é o contrato típico pelo qual as partes se obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel mediante a reprodução do consentimento em título hábil.

**Natureza jurídica:** direito real à aquisição do imóvel. Representa uma limitação do poder do proprietário que o constitui. Atribui-se ao compromissário um direito de *seqüela,* podendo reivindicar a propriedade do imóvel.

**Conseqüências**: a) investido na posse do bem, o titular pode usá-lo sem restrições e fruir suas utilidades; b) o direito do compromissário-comprador é oponível a terceiros; c) pode ser alienado mediante cessão; d) responde pelas obrigações que gravam o imóvel.

**Forma:** não se exige escritura pública.

**Execução:**

**D**ois modos: a) escritura definitiva de compra e venda; b) sentença de adjudicação compulsória.

**Regime legal:** Decreto-Lei nº 58, de 10 de Dezembro de 1937, Lei 6.766, de 19/12/1979.

- **Resolução do contrato:** obedece a regras especiais. Não se rompe unilateralmente sem intervenção judicial. Para a constituição da mora, deve haver notificação prévia, feita com 15 dias de antecedência (Decreto-Lei 745, de 7 de Agosto de 1969).

- **Extinção do compromisso:** a) execução voluntária; b) execução coativa; c) resolução; d) distrato.

**Doação**

**Definição:** é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir gratuitamente um bem de sua propriedade para o patrimônio da outra, correspondendo o acréscimo patrimonial de uma à diminuição do patrimônio da outra.

**Partes:** doador e donatário.

A **regra** é a da exigência do consentimento, havendo uma exceção, prevista no artigo 543 do Código Civil, que estabelece a dispensa da aceitação do donatário, se a doação for pura e se o donatário for absolutamente incapaz.

**Classificação:** é contrato unilateral, simplesmente consensual e gratuito. Diz Orlando Gomes que a doação com encargo não passa a ser bilateral, pois não haveria sinalagma.

**Natureza jurídica:** contrato, gerando efeitos meramente obrigacionais.

**Elementos característicos:** a) realiza-se entre vivos; b) corresponde o acréscimo patrimonial de uma à diminuição do patrimônio da outra; c) há o ânimo do doador de enriquecer a outra parte.

**Pressupostos e requisitos:**

- O doador deverá ter o poder de disposição para a assumir a obrigação de alienar o bem doado. O donatário não precisa ter capacidade de fato, uma vez que é contrato benéfico.

- Não podem fazer doação (legitimação): o cônjuge adúltero ao seu cúmplice (art. 550); os tutores e curadores, em relação aos bens que administram.

**Objeto:** coisas que estão no comércio. Deve pertencer ao doador no momento em que doa (art. 538 Orlando Gomes).

Doação inoficiosa: aquela que o doador, no momento da liberalidade, excede a legítima dos herdeiros.

Não valem: a) a doação de todos os bens, sem reserva de parte ou renda suficiente para a subsistência do doador; b) a doação da parte excedente do que poderia dispor o doador em testamento, no momento em que doa.

**Forma:** a) verbalmente (para aquelas de pequeno valor; b) por escritura pública; c) por instrumento particular.

**Espécies:**

a) pura: é aquela que se faz por espírito de liberalidade, sem subordinação a qualquer condição, encargos ou em consideração do mérito.

b) condicional: depende de evento futuro e incerto;

c) modal: impõe-se ao donatário encargos ou obrigações. Não suspende a aquisição do direito do donatário. É coercitivo.

d) Remuneratória: é a que se faz para remunerar serviços prestados ao doador.

e) Com cláusula de reversão: estabelece que o bem doado voltará ao doador, se o donatário falecer antes dele (art. 547, não a permite em relação a terceiro).

**Conteúdo:** a efetiva entrega da coisa ao donatário com o ânimo de lhe transferir a propriedade. Não está o doador sujeito à evicção.

**Invalidade:** a) incapacidade do doador, b) ilegitimidade do donatário; c) inexistência de aceitação; d) inobservância da forma prescrita; e) inidoneidade do objeto, incluindo-se nestas as inoficiosas; f) com vício de consentimento; g) feita com o propósito de fraudar credores.

**Revogação:**

A doação pura é revogável por ingratidão do donatário (art. 557). Deve ser buscada mediante ação judicial. É direito irrenunciável. O donatário não é obrigado a restituir os frutos percebidos. Doações não revogáveis – art. 555 do Código Civil. Não afeta direitos de terceiros, se ato translativo já se operou.