

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Adriana dos Santos, Aguinaldo Rossini, André Ricardo Kujawski, Andréia Marchini Peixoto, Carla Pereira da Silva, Cátia Silene N. Musskopf, Rosibel Carrera Casara e Sabrina Dalmolin¹

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade precípua elucidar sobre contrato de compra e venda no novo Código Civil.

Primeiramente faz-se necessário conceituar este tipo de contrato que gera obrigações recíprocas para cada uma das partes.

Nota-se que os efeitos derivados dos contratos são meramente obrigacionais, e não reais, pois, de acordo com o sistema do direito brasileiro, a compra e venda, não transfere por si só o domínio da coisa vendida, mas gera apenas para o vendedor a obrigação de transferi-lo.

A caracterização jurídica, de acordo com doutrinadores civilistas, é muito ampla, podendo o contrato ser consensual, sinalagmático, oneroso, em regra comutativo, em alguns casos sujeito a forma prescrita em lei, porém, no mais das vezes, independendo de qualquer solenidade.

Os elementos constitutivos da compra e venda são coisa, preço e consentimento. O art. 482 do CC a considera obrigatório e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço. A forma só aparece como quarto elemento obrigatório em determinados contratos, como a compra e venda de imóveis de valor superior à taxa legal.

¹ Trabalho de aula feito em A/2003, na disciplina de Direito Civil IV – Contratos, do Curso de Direito da Univates, Lajeado/RS, sob a coordenação da profa. Beatris Chemin.

O consentimento deve ser livre e espontâneo, portanto, requer capacidade das partes. Algumas pessoas sofrem limitações, decorrentes da falta de legitimação, em razão de determinadas circunstâncias ou da situação em que se encontram, que não se confundem com incapacidade. Só não podem vender ou comprar de certas pessoas.

As principais consequências jurídicas da compra e venda são gerar obrigações recíprocas para os contratantes; acarretar a responsabilidade do vendedor pelos vícios redibitórios e pela evicção, entre outras.

O último aspecto a ser apresentado corresponde à seção autônoma do capítulo consagrado à compra e venda, que trata das cláusulas especiais, que são retrovenda, venda a contento e a sujeita a prova, preempção, reserva de domínio e venda sobre documentos.

1 COMPRA E VENDA

1.1 Conceito

Segundo Pereira (1998), o contrato de compra e venda é aquele em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) o domínio de uma coisa corpórea (imóvel, móvel e semovente) e incorpórea (valor cotado em bolsa, direito de invenção, crédito, direito de propriedade literária, científica ou artística), mediante o pagamento de um certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente, como cheque, duplicatas, letra de câmbio, nota promissória ou títulos da dívida pública (CC, art. 481).

1.2 Características

O contrato de compra e venda, conforme Diniz (2002), gera ao vendedor uma obrigação de transferir o domínio, obtendo poderes de proprietário àquele que obteve a entrega do bem adquirido. Portanto, a transferência de coisa móvel só se

perfaz pela tradição. Já o bem imóvel é pelo registro do título aquisitivo no cartório competente. Todavia, esse princípio não é absoluto, pois há casos em que no direito brasileiro se faz possível a transferência do domínio pelo contrato. É o que reza o art. 8 do decreto-lei n. 3.545/41, alusivo à compra e venda de títulos da dívida pública da União, dos Estados e Municípios: a celebração do contrato transfere imediatamente ao comprador a propriedade do título; e o art 1.361 do Código Civil dispondo que a alienação fiduciária transfere a propriedade, independente da tradição.

1.3 Classificação do contrato de compra e venda

A classificação do contrato de compra e venda, conforme Rodrigues (2002) e Gonçalves (2000), é de um contrato consensual, sinalagmático, oneroso, em regra comutativo ou por vezes aleatório, em alguns casos sujeito à forma prescrita em lei (solene), porém, no mais das vezes, independentemente de qualquer solenidade, portanto de forma livre.

Baseando-se na obra de Diniz (2002), observamos a seguinte classificação:

a) bilateral (sinalagmático), ou seja, um contrato onde existem obrigações recíprocas entre as partes, onde uma obrigação é causa de outra. O contrato constitui-se mediante concurso de vontades.

b) oneroso, ou seja, estabelece vantagens e desvantagens para ambas as partes que compõem o contrato. Vale lembrar que todo contrato bilateral é oneroso.

c) comutativo ou aleatório, onde aquele, em regra, as prestações serão certas e as partes poderão prever as vantagens e desvantagens, que normalmente se equivalem. Excepcionalmente será aleatório quanto tiver por objeto coisas futuras ou existentes mas sujeitas a risco.

d) consensual ou solene, que é aquele contrato que exige apenas a existência de uma oferta e de uma aceitação. Os contratos consensuais tornam-se perfeitos e

acabados com a integração das duas declarações de vontade. Contratos solenes (formais) obedecem a forma prescrita em lei, caso contrário, o contrato não é válido.

e) translativo do domínio, isto é, o ato casual da transmissão da propriedade geradora de uma obrigação de entregar a coisa alienada é o fundamento da tradição ou do registro.

1.4 Elementos constitutivos

A doutrina, procedendo a análise da compra e venda, na opinião de Diniz (2002), ressalva a presença de três elementos essenciais a compra e venda: coisa, preço e consentimento (CC art. 482), isto é, tais elementos são comuns a todos os contratos. Porém, a forma pode ser considerado como um quarto elemento do contrato de compra e venda. A forma é um elemento essencial apenas dos contratos de compra e venda de bens imóveis que exigem forma especial (CC, arts. 108 e 215). Alguns bens móveis, como concessão pública, licenças só podem ser transferidos por escritura pública.

1.4.1 Coisa

Conforme Pereira (1998), é essencial a coisa, mas é preciso que ela reúna certas qualidades fundamentais, sendo que a ausência destas qualidades tornará imperfeito o contrato. São elas:

a) Existência: existir no momento da transação ou ter existência potencial, como a safra futura, por exemplo. É nula a venda de coisa inexistente.

b) Individualização: deve recair sobre coisa determinável, isto é suscetível de individualização no momento da execução. Podendo também ser perfeitamente determinada (CC, art. 483).

c) Disponibilidade: é a capacidade que tem a coisa de poder ser transmitida e estar no âmbito do comércio. A indisponibilidade pode ser natural, quando a coisa é insuscetível de apropriação pelo homem; legal, quando a coisa esta fora do

comércio por imposição da lei; ou voluntário quando resulta de uma declaração de vontade por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

d) Possibilidade de ser transferida ao comprador: como a compra e venda motiva a transmissão do domínio da coisa, ninguém pode transferir a outrem direito de que não seja titular. Devemos lembrar que coisa litigiosa pode ser transferida e alienada desde que o vendedor responda pela possível evicção.

1.4.2 Preço

O preço, segundo Diniz (2002), deverá apresentar os seguintes caracteres:

a) Pecuniaridade: deverá ser moeda corrente, ou algo que se reduza a ela, exemplo: cheque, duplicata, letra de câmbio, nota promissória, título da dívida pública, etc. A pecuniariedade é elemento essencial do preço, por isso, o pagamento da coisa não poderá ser feito mediante prestação de serviço;

b) Seriedade: deverá ser sério, real e verdadeiro. Caso contrário, se for fictício o preço não se terá venda alguma, porém uma doação dissimulada, passível de anulação. Sendo irrisório também não haverá venda, diante da falta de correlação entre o valor da coisa e o preço acordado. O dever do alienante de entregar a coisa vendida deverá constituir-se numa contra prestação equivalente, de modo que não denuncie qualquer simulação;

c) Certeza: deverá ser certo e determinado para que o comprador possa efetuar pagamento devidamente. Em regra, é fixado pelos contraentes no ato de contratar, não podendo ser estipulado arbitrariamente por um deles (CC, art. 489), não deverá conter cláusula que fale “pague o que quiser”, sob pena de nulidade em ambos os casos. Preço de vitrine considera-se estabelecido entre os contraentes no momento em que o comprador aceita e paga o preço, como no caso do leilão. A fixação do preço também poderá ser feita: por terceiro alheio ao contrato designado pelos contratantes, por exemplo mecânico (CC, art. 485); fixado conforme taxas de mercado, bolsa de valores (CC, art. 486); tarifas realizadas pela intervenção da

autoridade pública. Caso ocorra diversidade de preço e ausência de acordo, prevalecerá o preço médio (CC, art. 488, parágrafo único).

1.4.3 Consentimento dos contratantes

O consentimento de ambos os contratantes deve ser livre e espontâneo, é o posicionamento de Gonçalves (2000), devendo recair sobre os outros dois elementos constitutivos: a coisa e o preço (e demais condições do negócio).

Para que o consentimento seja livre e espontâneo, é necessária capacidade das partes (agente capaz). As incapacidades dos artigos terceiro e quarto do CC são supridas pela representação e assistência, assim, os absolutamente e relativamente incapazes só poderão contratar se representados ou assistidos por seus representantes legais, sob pena de se tornarem nulos ou anuláveis os contratos.

Além da capacidade para contratar na compra e venda, é necessário ainda ter legitimidade. Algumas pessoas sofrem limitações em razão de determinadas circunstâncias ou da situação em que se encontram, é a falta de legitimação ou restrições legais à liberdade de comprar e vender, que não se confundem com incapacidade.

Vejamos as restrições legais à liberdade de comprar e vender, como descreve Diniz (2002):

a) Pessoa casada: não poderá alienar ou gravar de ônus os bens imóveis de seu domínio sem a autorização do outro cônjuge, exceto no regime de separação absoluta de bens (CC, art. 1.647, I). O juiz pode suprir judicialmente a outorga do cônjuge (CC, art. 1648).

b) Venda entre cônjuges: o art. 499 CC considera lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão. Se o regime for de comunhão universal, ter-se-á, segundo Diniz (2002), uma venda fictícia, pois os bens do casal são comuns e ninguém pode comprar o que já lhe pertence.

c) Venda entre ascendentes e descendentes: O art. 496 do CC descreve que “é anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido. Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória”.

A criação deste artigo protege os demais herdeiros de uma possível desigualdade de legítimas, bem como evitar uma simulação fraudulenta envolvendo liberalidades por meio de fingidos negócios onerosos. Caso os demais descendentes do vendedor não consentirem expressamente, essa venda será passível de anulação, bastando que haja anuência a *posteriori* desses descendentes, conforme Diniz (2002).

O prazo decadencial para propor a ação foi previsto na súmula 152 do STF:

A ação para anular a venda de ascendente a descendente, sem o consentimento dos demais, prescreve em quatro anos, a contar da abertura da sucessão.

Esta súmula demonstrava uma preocupação de caráter individualista sendo revogada, visto o grande período de insegurança que dispunha as relações jurídicas.

Nasce a súmula 494 do STF:

A ação para anular a venda de ascendente a descendente, sem o consentimento dos demais, prescreve em vinte anos, contados da data do ato, revogada a súmula 152.

Para Rodrigues (2002), embora a solução da súmula não seja a ideal, é a mais lógica e consentânea com o interesse social e também dos descendentes, visto que terão intervalo de dez anos para impugnar o ato violador de seus direitos.

De acordo com a corrente a qual se filia Rodrigues (2002), tal ação não poderá ser proposta em vida do ascendente, pois isso seria legitimar sobre heranças de pessoa viva. Outra corrente entende que esta ação poderia ser proposta, pois se estaria litigando não contra a legítima, mas pleiteando uma garantia contra um eventual dano. A lei só permite a propositura dessa ação aos descendentes que

sejam herdeiros. Caso um deles for menor, o juiz poderá mediante pedido dos interessados nomear, após ouvir o Ministério Público, um curador especial.

Segundo alguns julgados, o magistrado pode suprir o consentimento do descendente, desde que a recusa seja imotivada, uma vez provada a seriedade do negócio e a idoneidade das partes. Para Rodrigues (2002), nada proíbe a interpretação analógica, podendo no caso de uma recusa injusta ocorrer o suprimento judicial, pois o interesse social da circulação da riqueza prevalece sobre o individual do descendente recusante. Todavia, há decisões em contrário que não o admitem, porque a lei não confere esse direito ao magistrado.

Convém lembrar que, no caso do art. 496 do CC, o descendente casado precisará da anuência do seu cônjuge para manifestar seu assentimento, apesar de ser ato pessoal. Essas normas são aplicadas à permuta desigual (CC, art. 533, II), a doação em pagamento, à cessão de direitos hereditários a um dos filhos sem o consenso dos outros, por fraudar as legítimas.

d) Dever de ofício ou por profissão: há uma restrição legal à liberdade de contratar em razão da moralidade e estabilidade da ordem pública, que está assegurada no art. 497, I a IV do CC. Esta restrição diz respeito aos que têm, por dever de ofício ou profissão, a função de zelar pelos bens alheios, sendo-lhes vedada a possibilidade de adquiri-los, mesmo em hasta pública, sob pena de nulidade. É possível citar como exemplos do artigo supracitado os tutores, curadores, testamenteiros, administradores, servidores públicos, juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos, leiloeiros, corretores ou qualquer pessoa, inclusive advogado, que tendo a incumbência de administrar, vender ou litigar em tribunal sirva-se ou beneficie-se de sua posição, autoridade ou função para aquisição dos referidos bens. O art 498 CC, admite exceções ao art 497, II, do mesmo diploma, no que se refere a casos de compra e venda ou cessão entre co-herdeiros, ou em pagamento de dívidas, ou para garantia de bens já pertencentes a pessoa designada no numerado inciso, conforme Monteiro, apud Diniz (2002, p.177), “pois não haverá interesses conflitantes desaparecendo o perigo de especulação desleal e o antagonismo entre o dever e o interesse próprio”.

e) Venda de coisa indivisível em condomínio: o condômino, como proprietário que é, tem a prerrogativa de dispor da coisa. Porém, se o bem comum for indivisível, a faculdade de vendê-lo encontra limitações no art. 504 CC. Bem indivisível é o que não se pode partir sem alteração na sua substância e sem que perca a possibilidade de prestar as utilidades que o todo anteriormente oferecia.

Aplica-se a regra somente ao condomínio tradicional, e não ao edifício. Não se aplica, portanto, este artigo à hipótese de venda de unidades em edifícios de apartamentos, mas se o apartamento pertencer também a outras pessoas, estas devem ser notificadas para exercer a preferência legal, pois instaurou-se, neste caso, um condomínio tradicional dentro do horizontal.

O condômino não pode alienar a sua parte indivisa a estranho, se outro consorte a quiser, tanto por tanto (CC, art. 504, 1ª parte). Dessa forma, se a coisa comum for indivisível, o condômino poderá vendê-la a estranhos, depois de tê-la oferecido por igual preço aos demais comunheiros, que, por sua vez, a recusaram.

O condômino preterido pode exercer o seu direito de preferência no prazo decadencial de 180 dias, contados da data em que teve ciência da alienação, depositando o preço pago, havendo para si a parte vendida ao terceiro (CC, art. 504, 2ª parte)

Se mais de um condômino interessar-se pela aquisição, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta destas, de quinhão maior. Se os quinhões forem iguais, todos que quiserem, poderão adquirir a parte vendida, depositando o preço (CC, art. 504, parágrafo único)

Se o condômino interessado deixar escoar o prazo de decadência, considerar-se-á a transferência da parte ideal do bem indivisível a estranho.

Assim sendo, conforme Diniz (2002) e Gonçalves (2000) se a coisa for divisível, ampla é a liberdade de alienar do comunheiro, nada impedindo que o condômino venda a sua parte a estranho, sem dar preferência aos seus consortes, pois estes, se não desejarem compartilhar o bem com aquele poderão requerer a

sua divisão. Porém, se a coisa for indivisível, o comunheiro só pode vendê-la a estranhos após havê-la oferecido por igual preço aos consortes. Só após tal oferta, e mediante a recusa dos mesmos, fica legitimado para vendê-la a estranhos.

f) Venda de coisa alugada: a Lei 8245/91 – arts. 27 a 31 e 34, dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, onde em sua seção V – Do direito de preferência descreve que o proprietário de coisa alugada, para vendê-la, deverá dar conhecimento do fato ao inquilino, que terá direito de preferência para adquiri-la em igualdade de condições com terceiros.

O inquilino terá 30 dias subseqüentes àquele em que foi notificado para exercer o direito de preferência. O locatário que não for notificado da venda poderá, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 6 meses contados da transcrição ou inscrição do ato competente no cartório de Registro de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja inscrito no Registro de Imóveis pelo menos 30 dias antes da venda, na forma estabelecida em regulamento, podendo, também, reclamar do alienante perdas e dano, de acordo com comentários de Diniz (2002).

g) Enfiteuse: o novo Código Civil decidiu extinguir a enfiteuse, paulatinamente, passando a tratá-la nas disposições transitórias, proibindo, para tanto, a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, por considerá-las obsoletas, sem, contudo, ofender as situações constituídas, sob o CC de 1916, atendendo ao princípio da irretroatividade da lei, resguardando direitos adquiridos. Evitar-se-ão conflitos de interesses, pois, ao prescrever que as já existentes, até sua extinção, reger-se-ão pelo CC de 1916 e pelas leis posteriores.

Portanto, de acordo com o artigo 2.038, parágrafo 1º, I da Lei Complementar das Disposições Finais e Transitórias,

O enfiteuta só poderá alienar o imóvel enfitêutico, a título oneroso ou gratuito, no todo ou em parte, desde que comunique o fato, previamente, ao senhorio direto, para que este exerça seu direito de opção, pois a percepção do laudêmio não poderá ser exigida. Se a alienação for onerosa, a lei concede ao senhorio direto o direito de preferência, devido à utilidade social de se extinguir o ônus que recai sobre o domínio e a equidade que manda

atribuir a totalidade do direito a quem já foi titular de parte (Diniz, 2002, p. 179).

Se ele exercer a preferência, extinguir-se-á a enfiteuse, pois terá em mãos o domínio direto e útil. O senhorio direto, por sua vez, deverá notificar o enfiteuta quando for alienar seu domínio direto, para que ele exerça o direito de preferência.

h) Cláusula de exclusividade: Sob a análise de Diniz (2002), o comprador ou vendedor, nos contratos que contiverem cláusulas de exclusividade, ajustada por prazo determinado, têm certos deveres, como por exemplo, o comprador que só poderá adquirir certas mercadorias de um determinado produtor por um preço predeterminado, restringindo-se, assim, a liberdade de contratar e estipular preço diferente.

i) Menores: protegidos principalmente com o advento do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), Lei 8069/90, no que se refere à aquisição de determinados bens. Está disposta a proibição de venda de fitas de vídeo, revistas e publicações que contenham imagens, cenas, ilustrações obscenas ou não condizentes com a faixa etária atribuída pelo órgão competente. Fica também vedada a venda a menores de bebida alcoólica, armas, munições e explosivos, produtos causadores de dependência física ou psíquica, fogos de artifício ou bilhetes lotéricos. Importante ressaltar que tais restrições vêm acompanhadas de sanções aos comerciantes que por ventura as desrespeitarem (Diniz, 2002).

1.5 Conseqüências Jurídicas

O contrato de compra e venda, uma vez concluído, acarretará diversas conseqüências jurídicas. Sendo que, todas elas abaixo enumeradas estão de acordo com o entendimento de Diniz (2002):

1.5.1 Obrigação do vendedor

Tem a obrigação de entregar a coisa vendida com todos os seus acessórios. Quando não estipulado o local de entrega do bem, deve ser este entregue no local em que o mesmo se encontrava no ato da negociação (CC art. 493), tendo desta

forma direito ao preço do bem. Após o contrato de compra e venda deve suceder o ato translativo. O contrato e o ato translativo apesar de conexos são autônomos.

Não sendo a venda a crédito, não é obrigado o vendedor entregar o bem sem receber o preço total (CC, art. 491). Se, porém, apesar de haver prazo ajustado para o pagamento, o comprador cair em insolvência, antes da tradição, o vendedor poderá suspender a entrega do bem, até que o adquirente lhe dê caução de pagar no tempo ajustado (CC, art. 495).

1.5.2 Obrigação de garantia

O alienante deve garantir a qualidade e o bom funcionamento do objeto alienado e assegurar ao comprador a sua propriedade, é uma garantia contra os vícios aparentes e redibitórios e a evicção.

1.5.3 Responsabilidades sobre os riscos e dispêndios

De acordo com o CC, art. 492, antes da tradição os riscos da coisa correrão por conta do vendedor, porque até então o domínio é seu, e os do preço, por conta do comprador. Assim, se o bem vier a se perder ou a se deteriorar, por caso fortuito, até o momento da tradição, o vendedor é que sofrerá as conseqüências, devendo restituir o preço, se já o havia recebido; se, porém, o fato se der após a tradição, sem culpa do vendedor, este terá direito ao preço, sendo que o comprador é que sofrerá as conseqüências, pois houve transferência de propriedade. Igualmente, se o preço se degradar, antes da tradição, o comprador é que sofrerá o risco, mas, se isso ocorrer após o pagamento, o vendedor é que arcará com o prejuízo havido com sua perda.

Considerar-se-á como tradição, acarretando ao comprador responsabilidade pelo risco, a circunstância de a coisa, que comumente se recebe, contando, medindo ou assinalando, ter sido colocada à sua disposição, mesmo que caso fortuito ocorra no ato de contar, marca ou assinalar (CC, art. 492, parágrafo 1º). Mas os riscos correrão por conta do vendedor se agiu fraudulenta ou negligentemente.

O comprador suportará os riscos da coisa adquirida, se estiver em mora de a receber, quando colocada à sua disposição no tempo, lugar e pelo modo ajustado (CC, art. 492, parágrafo 2º). Assim, se ela foi recebida oportunamente ao adquirente, que não a quis receber, ele não poderá queixar-se do dano a que se exponha, devendo arcar com o risco.

Se a coisa foi expedida para lugar diverso do convencionado, por ordem do comprador, por sua conta, correrão os riscos, uma vez entregue a quem haja de transportá-la, salvo se das instruções dele se afastar o vendedor (CC. Art. 494). Se houver deterioração, o comprador terá a opção de resolver o contrato ou aceitar a coisa no estado em que se achar, com abatimento no preço; se o fato se deu por culpa do alienante (CC, art. 236), poderá pedir, ainda, indenização por perdas e danos.

Quanto às despesas para a transferência do bem, salvo cláusula em contrário, prescreve o CC, art. 490, que ficarão as da escritura a cargo do comprador, e as da tradição a cargo do vendedor.

E, além disso, salvo convenções em contrário, responderá o vendedor pelas dívidas que gravarem o bem até o momento da tradição (CC, art. 502)

1.5.4 Direito aos cômodos antes da tradição

Os cômodos são proveitos ou melhoramentos do bem compreendendo os frutos naturais por ele produzidos e as acessões oriundas de fatos do devedor. Os frutos percebidos também serão do devedor, mas os penderes pertencerão ao credor (CC, art. 237, parágrafo único).

1.5.5 Responsabilidade de alienante

Será responsabilizado quando houver defeito oculto nas vendas de coisas conjuntas, quando não determinadas individualmente. Assim sendo, o defeito oculto de um deles não autoriza a rejeição de todos pelo comprador (CC. Art. 503).

1.5.6 Direito do comprador

Direito que tem o comprador de receber o bem como foi demonstrado, amostrado, ou descrito. Se não for desta forma pode o comprador recusar ou devolver a coisa comprada, além de pedir indenização por perdas e danos. (CC, art. 484, parágrafo único)

1.5.7 O art 500 do CC

Prevê que o comprador terá direito de exigir o complemento da área, e se não, abatimento proporcional ao preço e, ou resolução do contrato quando na venda de um imóvel o preço estiver estipulado pela extensão e determinação dessa respectiva área e ela não corresponder às dimensões dadas. Seu parágrafo 1º traz a presunção de que se esta diferença de dimensão não exceder a um vigésimo da área total enunciada, então tal referência foi apenas anunciativa e, por óbvio, o comprador terá de provar que diante de tal diferença não teria realizado o negócio.

Já o parágrafo 2º fala da possibilidade de haver excesso nas dimensões da área enunciada. Nesse caso caberá ao comprador, mediante a justificativa do vendedor, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso da área.

O parágrafo 3º diz que “não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*”².

O direito de exigir complemento de área, reclamar resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço, conforme art. 501, *caput* e parágrafo único do CC, deve ser exercido dentro do prazo decadencial de um ano, contando do registro

² Venda *ad mensuram*. Como o próprio nome diz: mensurar, medir. Aquela em que se determinam a área do imóvel vendido, estipulando-se o preço por medida de extensão. Venda *ad corpus*; o preço é global, abrange a totalidade do imóvel vendido. Nesse caso as dimensões do imóvel não condicionam o preço (Diniz, 2002).

do título, e, se houver atraso do alienante na imissão de posse³ do imóvel, a partir dela completar-se-á aquele prazo.

1.5.8 Exoneração do adquirente de imóvel

Ocorrerá quando o comprador exibir certidão negativa de débito fiscal a que possa estar sujeito o bem adquirido, de qualquer responsabilidade por dívida anterior do imóvel por impostos, cabendo ao fisco exigi-las do transmitente.

1.5.9 Abolição da exclusão tributável do lucro imobiliário apurado por pessoa física em decorrência da alienação de imóveis

O Decreto – lei nº 1.950/82 estabelece as hipóteses nas quais as pessoas físicas não equiparadas a empresas individuais imobiliárias poderão gozar de isenção de imposto de renda na venda de imóveis.

O Decreto-lei nº 2.429/88, art. 10 e a Instrução Normativa n. 67/88 estabelecem as normas alternativas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis.

1.5.10 Nulidade de pleno direito

Ocorrerão nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento de prestações, sendo a relação de consumo, das cláusulas que estabelecerem a perda total das prestações pagas em benefício do credor, que, em razão de inadimplemento, pleitear a resolução contratual e a retomada do produto alienado (art. 53 da Lei n. 8078/90).

2 CLÁUSULAS ESPECIAIS À COMPRA E VENDA

³ Ato pela qual, mediante mandado judicial, o proprietário visa obter a posse direta do imóvel, da qual foi injustamente alijado. É o meio de aquisição de posse a que se tem direito (Ferreira, 1999).

O contrato de compra e venda, desde que as partes consentam, pode conter cláusulas especiais que, embora não lhe retirem seus caracteres essenciais, alteram sua fisionomia, exigindo normas particulares. Tais cláusulas estão descritas no Código Civil numa seção exclusiva nominada – Seção II Das Cláusulas Especiais à Compra e Venda (CC, arts. 505 a 532). Para Gomes (2001), estes pactos subordinam os efeitos do contrato a evento futuro e incerto, o que torna condicional o negócio. A seguir discorreremos, embasados em doutrinadores como Diniz (2002), Pereira (1998) e Rodrigues (2002), sobre tais cláusulas adjetas da compra e venda:

2.1 Retrovenda

A retrovenda ou *pactum de retrovendendo* é cláusula inserida na compra e venda, pela qual o vendedor se reserva o direito de reaver, em certo prazo, o imóvel alienado, restituindo ao comprador o preço mais as despesas por ele realizadas, inclusive as empregadas em benfeitorias necessárias ou melhoramentos do imóvel (CC, art. 505).

O vendedor só poderá resgatar o imóvel alienado dentro do prazo improrrogável de três anos, ininterruptos, contados do dia em que se conclui o contrato, sob pena de reputar como não escrito o pacto. Nada obsta que os contratantes reduzam esse prazo, visto que só lhes será vedado aumentá-lo. Tal prazo prevalecerá até mesmo contra o incapaz.

Vencido o prazo decadencial de três anos, sem que o vendedor exerça seu direito de resgate, a venda tornar-se-á irrevogável.

Caso o adquirente recuse-se a devolver o prédio, negando-se a receber, dentro do prazo para o resgate do imóvel, que lhe foi alienado, a quantia o que faz jus, arroladas no art. 505 do CC, o vendedor deverá depositá-las em juízo. Se, porventura, o vendedor vir a consignar em juízo quantum inferior ao devido, apenas lhes será restituída a propriedade do bem quando pagar integralmente o comprador (CC, art. 506).

O direito de resgate, conforme Diniz (2002) é intransmissível, não sendo suscetível de cessão por ato *inter vivos*, por ser personalíssimo do vendedor, mas passa a seus herdeiros e legatários.

O vendedor na retrovenda, preserva sua ação contra terceiro adquirente da coisa retrovendida, mesmo que ele não conheça a cláusula de retrato (CC, art. 507), pois o comprador tem a propriedade resolúvel do imóvel. Se o vendedor fizer uso de seu direito de retrato, resolver-se-á a posterior alienação do imóvel feita pelo adquirente a terceiro.

Caso duas ou mais pessoas tiverem direito de resgate ou retrato sobre a mesma coisa, e só uma delas o exercer, o comprador poderá fazer intimar as demais para acordarem no retrato, prevalecendo o pacto em benefício do que fez o depósito da importância integral deste (CC, art. 508).

2.2 Venda a contento e venda sujeita a prova

Venda a contento é aquela que se realiza sob a condição de só se tornar perfeita e obrigatória após declaração do comprador de que a coisa o satisfaz, Diniz (2002).

Enquanto não se realiza a condição suspensiva o contrato existe, porém seus efeitos ficarão paralisados até que o comprador aceite o bem alienado. Ainda que a coisa tenha sido entregue ao comprador, não se aperfeiçoando o negócio enquanto ele não se declarar satisfeito (CC, art. 509).

Em razão da natureza suspensiva do pacto, o adquirente assumirá as obrigações de mero comodatário, enquanto não manifestar a intenção de aceitar o objeto comprado (CC, art. 511), com o dever de restituí-lo, portando-se como se a coisa lhe tivesse sido emprestada, respondendo por perdas e danos, quer por negligência, quer por mora, sem ter qualquer direito de recobrar as despesas de conservação, exceto aquelas que revestirem caráter extraordinário, e, se o bem perecer por força maior ou caso fortuito, não responderá pelo preço.

Nos contratos de compra de gêneros que se costumam provar (CC, art. 510), medir, pesar ou experimentar está inserida a cláusula de venda a contento e sujeita a prova.

O vendedor não poderá discutir a manifestação de desagrado, nem recorrer a exame pericial ou a decisão dos tribunais que comprove as boas qualidades da coisa alienada, uma vez que a venda a contento é uma estipulação em favor do comprador (Diniz, 2002, p.193).

O julgamento do comprador é de caráter subjetivo, interno, escapando de qualquer interferência do vendedor, não estando em jogo a utilidade objetiva da coisa.

Ante o fato da venda a contento traduzir incerteza, é conveniente, a conversão do contrato em definitivo pela declaração de vontade do comprador.

O direito do comprador deverá ser exercido dentro de certo prazo, que normalmente será estipulado pelas partes. Se o comprador não fizer declaração alguma dentro do prazo, reputar-se-á perfeita a venda, pois o pagamento do preço indicaria aceitação da coisa vendida.

No nosso direito não existe determinação legal de prazo para a aceitação. Assim, se o contrato não estipular prazo, deverá o vendedor intimar o adquirente para que, em intervalo improrrogável declare se a coisa o satisfaz ou não, sob pena de se considerar como perfeita a venda (CC, art. 512).

O direito resultante da venda a contento é simplesmente pessoal, não se transferindo a outras pessoas, quer por ato *inter vivos*, quer por ato *causa mortis*. Extingue-se, se o comprador falecer antes de exercê-la, mas subsiste, e será manifestado perante os herdeiros do vendedor, se este for o que falecer (Gonçalves, 2000, p. 73).

2.3 Preempção ou preferência

Segundo Pereira (1998), é um pacto adjeto à compra e venda em que o comprador de uma coisa móvel ou imóvel fica com a obrigação de oferecê-la a quem

lhe vendeu, para que este use de seu direito de prelação em igualdade de condições, no caso de pretender vendê-la ou dá-la em pagamento (CC, art. 513).

Para caracterização da preempção faz-se necessário que o comprador queira vender; que o vendedor queira readquirir a coisa, dispondo-se a oferecer o preço encontrado ou ajustado; que exerça esse direito dentro de determinado prazo;

Descreve o Código Civil:

a) Se o credor não se dispôr a pagar o preço ajustado, fica sujeito de perder seu direito de preferência (CC, art. 515);

b) Se o comprador vender o bem sem notificar o indivíduo que tem a preferência, responderá por perdas e danos (CC, art. 518);

c) O direito de preferência é intransmissível, ou seja, não ultrapassa a pessoa do titular (CC, art. 520);

d) O prazo para exercer o direito de preferência não excederá a 180 dias para bens móveis e dois anos para bens imóveis (CC, art. 513, parágrafo único);

e) Inexistindo prazo estipulado, o direito de preempção caducará, não excedendo a três dias para bens móveis e sessenta dias para bens imóveis, subsequêntes à data em que o comprador tiver notificado o vendedor (CC, art. 516);

f) Retrocessão: o expropriado tem direito de preferência pelo preço atual da coisa (CC, art. 519);

g) Se o direito de preempção for para duas ou mais pessoas em comum, só poderá ser exercido em relação à coisa no seu todo (CC, art. 517).

2.4 Reserva de domínio: *Pactum reservati domini*

Tem-se a reserva de domínio quando se estipula em regra de coisa móvel infungível (CC, art. 523), que o vendedor reserva para si a propriedade até o momento em que se realiza o pagamento integral do preço. É muito comum esse pacto nas vendas a crédito, com investidura do adquirente, desde logo na posse do objeto alienado, subordinando-se a aquisição do domínio à solução da última prestação. Inere-se daí que essa entrega não é definitiva e sim condicional. Trata-se de condição suspensiva, em que o evento futuro e incerto é o pagamento integral do preço, pois enquanto ele não se der suspende-se a transmissão de propriedade (CC, art. 521).

Para que a cláusula de reserva de domínio tenha validade e seja oponível perante terceiros, deverá ser estipulada por escrito e registrada no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do comprador (Lei 6015/73, art. 129, parágrafo quinto). Será oponível ao terceiro adquirente mesmo que o contrato silencie a respeito, competindo ao vendedor a ação de apreensão e reintegração de posse contra ele (CC, art. 522).

Efetuada o pagamento, opera-se a transferência do domínio; logo, o objeto da venda sob reserva de domínio deverá ser coisa móvel infungível, ou seja, suscetível de caracterização perfeita, separando-a de outras congêneres. E se dúvida houver, decidir-se-á em favor do terceiro adquirente de boa fé (CC, art. 523).

Quando o comprador, sendo a venda com reserva de domínio, efetuar o pagamento integral do preço ajustado, a transferência de domínio ocorrerá automaticamente. Como se vê, esse pacto dá plena garantia ao vendedor, por permitir que ele retenha o domínio da coisa alienada até o pagamento total do preço (CC, art. 524).

O comprador deverá suportar os riscos da coisa, pois embora o vendedor conserve a sua propriedade desde a celebração do contrato, dá-se a tradição ao comprador, que usa e goza dela como mero possuidor, podendo não só praticar atos apropriados a conservação de seus direitos, socorrendo-se, quando for necessário, dos interditos possessórios para defender a coisa, mas também tirar dela todas as vantagens que produzir (Diniz, 2002, p. 360).

O vendedor apenas poderá executar a reserva de domínio após a constituição do comprador em mora, mediante protesto de títulos ou interpelação judicial.

Configurada a mora do adquirente o vendedor poderá acioná-lo não só para cobrar prestações vencidas e vincendas e, ainda, tudo que lhe for devido, como também para obter a recuperação da posse do bem vencido (CC, art. 525).

O vendedor poderá, se quiser, exercer o direito de retenção das prestações pagas até o momento suficiente para cobrir a depreciação do valor da coisa, as despesas feitas e os débitos de que é credor. O excedente do apurado deverá ser restituído ao comprador, e o que faltar ser-lhe-á cobrado, de conformidade com a lei processual (Diniz, 2002, p. 360).

Se o pagamento se der a vista ou até mesmo em momento ulterior a celebração contratual, mediante financiamento de instituição do mercado de capitais, a esta competirá o exercício dos direitos e ações oriundas do contrato, a benefício de qualquer outro, devendo a operação financeira e o consentimento do comprador constar do registro do contrato (CC, art. 528).

2.5 Venda sobre documentos

A venda sobre documentos substitui a tradição da coisa pela entrega de seu título representativo e dos outros documentos exigidos pelo contrato, ou, no silêncio deste, pelos usos (CC, art. 529). Se tal documentação estiver em ordem, o comprador não poderá recusar o pagamento, alegando defeito de qualidade ou do estado da coisa vendida, exceto se esse vício já estiver comprovado (CC, art. 529, parágrafo único).

O pagamento, salvo estipulação em contrário, deverá ser efetuado na data e local da entrega dos referidos documentos (CC, art. 530).

Estipulando-se que o pagamento deve ser feito por intermédio de banco, este deverá efetuá-lo contra a entrega da documentação, sem ter obrigação de averiguar a coisa vendida, pois por ela não responderá. Somente se houver recusa do estabelecimento bancário a efetivar tal pagamento, o vendedor poderá reclamá-lo, diretamente ao adquirente (CC, art. 522, parágrafo único).

Se entre os documentos entregues do comprador houver apólice de seguro que cubra os riscos de transporte estes correrão por sua conta, salvo se, ao ser concluído o ato negocial, o vendedor tivesse conhecimento da perda ou deterioração do objeto (CC, art. 531).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo sido dada a nós a incumbência de discorrermos sobre o contrato de compra e venda, acreditamos, num primeiro momento, ser um tema de fácil abordagem, pois como vulgarmente se diz é um “toma lá, dá cá”. No entanto, com o aprofundamento de consultas, debates acalorados e pesquisa percebemos que este é o contrato mais utilizado nas transações entre empresas, fornecedores, compradores e, como tal, rico em interesses conflitantes. Enfim, as pessoas físicas e jurídicas compram e vendem em tempo integral movimentando a economia mundial, nacional e local.

Vimos elencadas, do art. 481 ao 532 do CC, todas as cláusulas pertinentes ao contrato de compra e venda. Desde o acordo sobre o objeto a ser transacionado ao preço ajustado, ao domínio da coisa à inadimplência, dos terceiros envolvidos na relação às convenções de prazo, preferência, documentação, transporte, risco e seguro do bem. Perceptível também as cláusulas especiais à compra e venda, as causas da nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico, da possibilidade de resolução do contrato e das limitações impostas com o intuito de proteger contra entes e contratantes.

Destacamos que com muita propriedade o legislador preocupou-se em regular as transações comerciais entre os indivíduos, convencionando regras capazes de colocar comprador e vendedor em condições igualitárias, reconhecendo o livre arbítrio, respeitando a manifestação da vontade, acolhendo bons pagadores e fornecedores, ressaltando os princípios da honestidade, da lealdade, da boa-fé, fazendo com que o contrato tenha força de lei, exercendo sua função social.

Cumpra-se mencionando que com o advento do Código de Defesa do Consumidor, na década de noventa, houve uma diferenciação na regulamentação das relações de consumo que anteriormente eram regidas pelo Código Civil. Ambos, à luz da Constituição Federal, têm como função precípua o reconhecimento e preponderância do social, do bem comum, em detrimento do individualismo exacerbado, da lei do mais forte, da vantagem excessiva.

O Código Civil ressurgiu com uma roupagem mais moderna em 2002, inaugurando dispositivos, cominando-se a outros diplomas legais e preservando o que a sociedade elegeu como sendo mais justo e necessário.

Portanto, vale reiterar que o contrato, inclusive o de compra e venda, deve ser objetivamente equilibrado em relação às partes e atender às exigências do bem comum.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, **Código Civil**. Organização dos textos, notas remissíveis e índices por Juarez de Oliveira. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

CHEMIN, B.; SCHNEIDER, D. **Manual da UNIVATES para trabalhos acadêmicos**. 3. ed. Lajeado: Univates, 2001. 112 p.(Texto Didático 2)

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v.3.

_____. **Código Civil Anotado**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

GOMES, O. **Contratos**. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GONÇALVES, C. R. **Direito das Obrigações: Parte Especial, contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. v.6.(Sinopses Jurídicas).

FERREIRA, A. B. H. **Novo Aurélio Século XXI**: o dicionário de língua portuguesa. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

PEREIRA, C.M. **Instituições de Direito Civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. v.3.

RODRIGUES, S. **Direito Civil**: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v.3.