

# RESUMO VII

## DOS CONTRATOS EM ESPÉCIE

### COMPRA E VENDA

#### 1- Introdução

Numa fase primitiva da civilização, predominava a troca ou permuta de objetos. Com o passar dos anos, determinadas mercadorias passaram a ser usadas como padrão, para facilitar o intercâmbio e o comércio de bens úteis aos homens. A princípio, foram utilizadas as cabeças de gado (*pecus*, dando origem a palavra “pecúnia”); posteriormente, os metais preciosos. Quando estes começaram a ser cunhados com o seu peso, tendo valor determinado, surgiu a moeda e, com ela, a **compra e venda**. Tornou-se esta, em pouco tempo, responsável pelo desenvolvimento dos países e o mais importante de todos os contratos.

#### 2- Conceito e caracteres

Com fundamento no art. 481 do Código Civil, a **compra e venda** vem a ser, como nos ensina Caio Mário da Silva Pereira, o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) a propriedade de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente.

Caráter obrigacional - o contrato de compra e venda dá aos contraentes tão-somente (RF, 111:469) um direito pessoal, gerando para o vendedor apenas uma obrigação de transferir o domínio: conseqüentemente, produz efeitos meramente obrigacionais, não conferindo poderes de proprietário àquele que não obteve a entrega do bem adquirido. Não opera, portanto, de per si, a transferência da propriedade, que só se faz pela tradição, se a coisa for móvel (RT, 398:339, 431:66; STF, súmula 489; CC, art. 1267), ou pelo registro do título aquisitivo no cartório competente, se o bem for imóvel (CC, arts. 1.227, 1.245 a 1.247; Dec. N. 92.592/86, ora revogado, no entendimento de alguns autores, pelo Dec. s/n de 26-4-1991, arts. 2º e 3º, se compra e venda de imóvel não abrangido pelo Sistema Brasileiro de Habitação; RT, 489:93; RJTJSP, 41:390).

As regras mencionadas não são absolutas, pois há casos em que o nosso direito permite a transferência do domínio pelo contrato:

a) o art. 8º do Decreto-lei n. 3.545/41, alusivo à compra e venda de títulos da dívida pública da União, dos Estados e dos Municípios, prescreve que “*a celebração do contrato transfere imediatamente ao comprador a propriedade do título*”;

b) o art. 1.361 do Código Civil dispõe que a alienação fiduciária transfere a propriedade independentemente da tradição.

### 3- Natureza jurídica

A compra e venda é contrato:

- a) *bilateral ou sinalagmático*: porque cria obrigações para ambos os contratantes, que serão ao mesmo tempo credores e devedores. A bilateralidade está no fato de estabelecer para o vendedor a obrigação de transferir a propriedade da coisa alienada e de impor ao comprador o dever de pagar o preço avençado. Se não houvesse essa reciprocidade de obrigações, ter-se-ia, p. ex., uma doação.
- b) *Oneroso*: porque ambas as partes contratantes auferem vantagens patrimoniais de suas prestações, pois, de um lado, o sacrifício da perda da coisa corresponderá ao proveito do recebimento do preço avençado, e, de outro, o sacrifício do pagamento do preço ajustado corresponderá ao proveito do recebimento da coisa.
- c) *Comutativo ou aleatório*: conforme seu objeto seja certo e seguro ou dependa de um evento incerto. Em regra será comutativo porque, havendo objeto determinado, ter-se-á equivalência das prestações e contraprestações, e certeza quanto ao seu valor no ato da celebração do negócio. Mas excepcionalmente será aleatório, nas hipóteses previstas no C.C., arts. 458 e 459.
- d) *Consensual ou solene*: se a lei o exigir. Comumente é consensual, formando-se pelo mútuo consenso dos contraentes; em certos casos, porém, é solene, quando além do consentimento a lei exige uma forma para a sua manifestação, como ocorre na compra e venda de imóveis, em que a lei reclama a forma da escritura pública (CC, art. 108 e 215).
- e) *Translativo do domínio*: não no sentido de operar sua transferência, mas de servir como *titulus adquirendi*, isto é, de ser ao ato causal da transmissão da propriedade gerador de uma obrigação de entregar a coisa alienada e o fundamento da tradição ou registro. O contrato de compra e venda vem a ser um título hábil à aquisição do domínio, que só se dá com a tradição e registro imobiliário, conforme a coisa adquirida seja móvel ou imóvel.

#### 4- Elementos constitutivos

A doutrina, procedendo à análise da compra e venda, vislumbra a presença de três elementos constitutivos, que são essenciais à sua existência: a coisa, o preço e o consentimento.

a) **Consentimento** – deve ser livre e espontâneo, sob pena de anulabilidade do negócio jurídico. Deve haver consentimento sobre a coisa, o preço e demais condições do negócio, pois como o contrato de compra e venda gera a obrigação de transferir a propriedade do bem alienado, pressupõe o poder de disposição do vendedor, ou seja, será necessário que este tenha **capacidade de alienar**. Já ao adquirente basta capacidade de obrigar-se. Assim, os absolutamente e relativamente incapazes só poderão contratar se representados ou assistidos por seus representantes legais, sob pena de tornarem nulos ou anuláveis os contratos.

b) **Preço** – é tido como pressuposto existencial ou elemento constitutivo específico do contrato de compra e venda. Sem a sua fixação, a venda é nula. Mas, se não for desde logo **determinado**, deve ser ao menos **determinável**, mediante critérios objetivos estabelecidos pelos próprios contratantes. Lembrando que o que não se admite é a **indeterminação absoluta**, como na cláusula “pague quando quiseres”, deixando ao arbítrio do comprador a taxaço do preço. Vale ressaltar que a lei permite que a fixação do preço seja deixada ao arbítrio de **terceiro**, que os contraentes logo designarem ou prometerem designar. (Ver arts. 485 à 489 do C.C.). O preço deve apresentar os seguintes caracteres:

*b.1) pecuniariedade* – por constituir uma soma em dinheiro (C.C., art. 481; lei 10192/2001; Decreto-lei 857/1969, art.2º) que o comprador paga ao vendedor em troca da coisa adquirida. Porém, nada obsta que seja pago por coisas representativas de dinheiro ou a ele redutíveis (RT, 317:481, 453:147), como cheque, duplicata, letra de câmbio, nota promissória (RT, 141:631, 487:170), títulos da dívida pública (apólices) (RF, 100:502).

*b.2) seriedade* – pois deverá ser sério, real e verdadeiro, indicando firme objetivo de se constituir numa contraprestação relativamente ao dever do alienante de entregar a coisa vendida, de modo que não denuncie qualquer simulação absoluta ou relativa. Valor da coisa não vil ou fictício. A venda de um edifício suntuoso pelo preço de R\$1,00 constitui, na verdade, doação. Não se exige, contudo, exata correspondência entre o valor real e o preço pago, pois muitas pessoas preferem negociar o bem por preço abaixo do valor real para vendê-lo rapidamente.

*b.3) certeza* – isto é, deverá ser certo ou determinado para que o comprador possa efetuar o pagamento devidamente. Logo, nula será a venda subordinada à

cláusula “pague o que quiser”. O preço, em regra, é fixado pelos contraentes (C.C, art. 482; RT, 443:200) no ato de contratar, não podendo, portanto, ser estipulado arbitrariamente por um deles, sob pena de nulidade do ato negocial (C.C., art. 489).

c) *Coisa* - deve atender os seguintes requisitos:

c.1 *ter existência* – ainda que potencial, no momento da realização do contrato, seja ela corpórea (como imóveis, móveis e semoventes), seja ela incorpórea (como valores cotados na Bolsa, direitos de invenção, créditos, direitos de propriedade literária, científica ou artística); apesar de o contrato que objetiva à transmissão de bem incorpóreo ser comumente designado de cessão, esta rege-se-á pelas normas da compra e venda. Os direitos sucessórios também poderão ser objeto desse contrato (cessão de herança), desde de que se trate de sucessão aberta, uma vez que, pelo Código Civil, art. 426, herança de pessoa viva não pode ser objeto de contrato, e desde que se faça por escritura pública, visto que a herança indivisa é considerada imóvel por determinação legal (C.C, art. 80, II). (Ver também art. 483 do C.C.).

c.2 *ser individuada* - pois o contrato de compra e venda, por criar obrigação de dar, deverá recair sobre coisa perfeitamente determinada, ou pelo menos determinável, ou melhor, suscetível de individuação no momento de sua execução, pois já foi indicada pelo gênero e pela qualidade (C.C. art. 243).

c.3 *ser disponível ou estar in commercio* – uma vez que sua inalienabilidade natural, legal ou voluntária impossibilitaria a sua transmissão ao comprador. A indisponibilidade da coisa será natural, quando ela for insuscetível de apropriação pelo homem, pela própria natureza, como o ar, o mar, o mar, a luz solar; legal, quando ela, apesar de poder ser apropriada por sua natureza, estiver fora do comércio em virtude de lei (C.C. art. 100 e 1.717); e voluntária, quando sua inalienabilidade for oriunda de declaração de vontade por ato *inter vivos* (doação) ou *causa mortis* (testamento).

c.4 *ter possibilidade de ser transferida ao comprador* – isto é, não poderá pertencer ao próprio comprador, nem o vendedor poderá aliená-la se for da propriedade de terceiro, pois a compra e venda motiva a transmissão do domínio; por isso, ninguém pode transferir a outrem direito de que não seja titular. Entretanto, nessa última hipótese, o contrato de compra a *non domino* será passível de anulação, porque a lei admite seu convalescimento. Assim, se o vendedor estiver de boa fé e vier a adquirir, posteriormente, o domínio do bem alienado, revalidar-se-á a transferência, e o efeito da tradição retroagirá ao momento em que se efetivou (art.1268 C.C.). É preciso lembrar que a coisa litigiosa pode ser alienada (CPC, 219), visto que o Código civil, art. 457, ao se referir à evicção, prescreve que o adquirente não pode demandar os direitos que dela decorrerem se tinha ciência de que a coisa era litigiosa.

## 5- Efeitos da compra e venda

## **A) Principais**

a.1) gerar obrigações recíprocas entre os contraentes - para o vendedor, a de transferir o domínio de certa coisa, e para o comprador a de pagar-lhe certo preço em dinheiro (C.C, art.481); e b)

a.2) acarretar a responsabilidade do vendedor pelos vícios redibitórios e pela evicção.

## **B) Acessórios**

b.1) *A responsabilidade pelos riscos* (perda, deterioração, desvalorização, qualquer perigo que a coisa poder sofrer desde a conclusão do contrato até a sua entrega) e despesas, ante o fato de que, em nosso direito, sem tradição ou registro não se tem transferência da propriedade. Pelo Código Civil, art. 492, antes da tradição, ou registro, os riscos da coisa correrão por conta do vendedor, porque até então o domínio é seu, e, os do preço, por conta do comprador. O § 1º do art. 492 prevê hipótese de *tradição simbólica*, ao proclamar que os casos fortuitos, ocorrentes no ato de contar, marcar ou assinalar coisas e que já tiverem sido postas à disposição do comprador, correrão por conta dele. Por oportuno impende salientar que a coisa deve ser entregue, na falta de estipulação expressa, no local em que se encontrava ao tempo da venda – C.C. art.493. Ver, também art. 494 do C.C.

b.2) *A repartição das despesas* – dispões o art. 490 do código Civil que ficarão as despesas da escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição, podendo, no entanto, em face do princípio da autonomia contratual, ser adotada outra solução, de comum acordo.

b.3) *O direito de reter a coisa ou o preço* – na compra e venda à vista, as obrigações são recíprocas e simultâneas. Mas cabe ao comprador o primeiro passo: pagar o preço. Antes disso, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa, podendo retê-la, ou negar-se a assinar a escritura definitiva, até que o comprador satisfaça a sua parte (C.C, art. 491). Se o vendedor não está em condições de entregar a coisa, deve o comprador se precaver, consignando o preço. Sendo a venda à crédito pode o vendedor sobrestar a entrega, se antes da tradição o comprador cair em insolvência, até obter dele caução de que pagará no tempo ajustado (C.C. art.495). Preceito semelhante consta do art. 477, de caráter geral. Tal dispositivo fala, porém, em diminuição do patrimônio do devedor, enquanto o art. 495, aplicável à compra e venda, mais rigoroso, exige que tenha caído em insolvência. Da mesma forma, e para que haja

igualdade de tratamento das partes, se é o vendedor que se torna insolvente, pode o comprador reter o pagamento até que a coisa lhe seja entregue, ou prestada caução.

## 6- Limitações à compra e venda

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.

A) *Venda de ascendente a descendente* – prescreve o art.496 do Código Civil:

*“Art. 496. 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.”*

Observe-se, de logo, a referência feita ao cônjuge do alienante, o qual, quando não casado no regime da separação obrigatória de bens, também deverá anuir na venda.

Tal circunstância se justifica, pelo fato de o Código Civil ter erigido o cônjuge à condição de **herdeiro necessário**. Ver arts. 1829 e 1830 do C.C.

Entretanto, na hipótese de o cônjuge ser casado em regime de separação obrigatória, por não ter interesse jurídico reconhecido por lei no patrimônio do alienante, não precisa consentir.

Registre-se ainda que o Código Civil, dirimindo qualquer controvérsia, é claro ao dizer que a compra e venda de **ascendente a descendente** (não apenas do pai ao filho, mas do avô ao neto etc.) **é anulável**.

Cumpra salientar também que, em nosso sentir, a antiga Súmula 494 do STF **perdeu a sua eficácia**, por força do art. 179 do C.C. *in verbis*:

*“Art. 179. Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de dois anos, a contar da data da conclusão do ato.”*

Vê-se, com isso, que, uma vez não previsto o prazo decadencial de anulação, esta será de dois anos, e não mais de vinte.

Finalmente, tenhamos ainda em mente que a restrição negocial sob comento não se aplica às doações, que se submetem a outro regramento, nem a outros atos jurídicos, como, por exemplo, o de concessão de uma garantia real (uma hipoteca), feita por ascendente em prol de um descendente seu. Isso porque, tratando-se de norma restritiva do direito de propriedade do alienante

(art.496), não poderá ser analisada extensivamente, nada impedindo que se possa eventualmente impugnar o ato, com fulcro em outros defeitos do negócio previstos em lei.

**B) Aquisição de bens por pessoa encarregada de zelar pelos interesses do vendedor** – o art. 497 do Código Civil nega legitimação a certas pessoas, encarregadas de zelar pelo interesse dos vendedores, para adquirir bens pertencentes a estes. A intenção é manter a isenção de ânimo naqueles que, por descer de ofício ou por profissão, têm de zelar por interesses alheios, como o tutor, o curador, o administrador, o empregado público, o juiz e outros, que foram impedidos de comprar bens de seus tutelados, curatelados, etc.

*Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:*

*I – pelos tutores, curadores, testamenteiros e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;*

*Ver - Arts. 1.741, 1.749, I, 1.753, 1.754, 1.774 e 1.978 do Código Civil.*

*II – pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;*

*III – pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, júzo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;*

*Ver - Art. 498 do Código Civil.*

*IV – pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.*

*Ver - Art. 166 do Código Civil.*

*Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito.*

*Ver - Arts. 286 a 298 do Código Civil.*

**C) Venda de parte indivisa em condomínio** – o condômino, enquanto o estado de indivisão, não poderá vender sua parte a estranho, se outro consorte a quiser, tanto por tanto (C.C., art.504, 1ª parte). Dessa forma, se a coisa comum for

indivisível, o condômino poderá vender sua quota-parte a estranhos, depois de tê-la oferecido, mediante comunicação judicial ou extrajudicial expressa, por igual preço aos demais comunheiros (C.C., art.504), que, por sua vez, a recusaram. Se o bem for indivisível, isto é, se não se puder partir sem alteração na sua substância (C.C., art.87) e sem que perca a possibilidade de prestar as utilidades que o todo anteriormente oferecia, aplicar-se-á o art. 504 do Código Civil. Mas lembrem-se, a indivisibilidade que autoriza a aplicação desse artigo legal é a natural e não a decorrente de lei.

**C) Venda entre cônjuges** – pessoa casa, exceto no regime de separação absoluta de bens, e, em razão de convenção antenupcial, no de participação final nos aquestos, não poderá alienar ou gravar de ônus os bens imóveis do seu domínio sem a autorização do outro cônjuge (C.C., arts. 1647, I e 1.656). Os consortes não poderão, em regra, efetivar contrato entre si, pois a compra e venda entre marido e mulher está proibida; se o regime matrimonial for o da comunhão universal, ter-se-á uma venda fictícia, pois os bens do casal são comuns e ninguém pode comprar o que já lhe pertence. Todavia, mesmo nesse regime, ou se outro for o regime matrimonial, tal venda, desde que efetiva e real e que não venha a ferir direitos de terceiros, será lícita, relativamente aos bens particulares, ou seja, excluídos da comunhão (C.C., art. 499, 1.659 e 11.668), já que foi adotado o princípio da mutabilidade justificada, previsto no Código Civil, art. 1.639, § 2º. Para Maria Helena Diniz<sup>1</sup> a mencionada venda deveria ser condenável sob o prisma moral, ante o fato de um dos cônjuges poder influenciar o outro.

## **7- Vendas especiais**

**A) Venda mediante amostra** – pelo Código Civil, art. 484, “*Se a venda se realizar à vista de amostras, protótipos ou modelos, entender-se-á que o vendedor assegura ter a coisa as qualidades que a elas correspondem*”, de modo que, se o vendedor não entregar o objeto em perfeita correspondência com a amostra (reprodução integral da coisa com suas qualidades e caracteres), o adquirente poderá recusá-lo no ato do recebimento, pedindo em juízo a competente vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, em que se baseará a **ação de rescisão do contrato, com indenização das perdas e danos**. Mas prevalecerá a amostra, o protótipo (primeiro exemplar do objeto criado) ou o modelo (desenho, ou qualquer imagem, acompanhado de informações), se houver contradição ou diferença com a maneira pela qual se descreveu a coisa no contrato (C.C., art. 484, parágrafo único). Logo, o alienante não poderá alegar

---

<sup>1</sup> DINIS, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume III: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 25. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.

fato que tenha interferido na qualidade do bem, pois ficará vinculado à descrição que fez, contratualmente, da coisa. O contrato se resolve, gerando responsabilidade civil pelas perdas e danos, por violação ao princípio da boa fé objetiva, daquele cuja informação sobre a coisa não corresponde à sua descrição em cláusula contratual. Fácil é perceber que a amostra, o protótipo ou o modelo apresentado pelo vendedor é parte integrante do contrato.

**B) Venda “ad mensuram” e “ad corpus” – a primeira** vem a ser aquela em que se determina a área do imóvel vendido, estipulando-se o preço por medida de extensão. A especificação precisa da área do imóvel é elemento indispensável, pois ela é que irá determinar o preço total do negócio. O preço será fixado tendo por base cada unidade ou medida de cada alqueire, hectare, metro quadrado ou metro de frente, como, p.ex., quando o alienante diz: “Vendo 200 alqueires de terra a R\$ 1.800,00 o metro quadrado ou a R\$ 180.000,00 o alqueire”. Se o comprador constatar que o imóvel não corresponde às dimensões da escritura, pode exigir o complemento da área por meio de ação ordinária, denominada *ex empto ou ex vendito*. E, se por ventura for impossível completar a área, poderá optar entre a rescisão contratual (Ação redibitória) e o abatimento proporcional do preço (Ação *quanti minoris* ou extimatória). Já **a segunda**, isto é, ad corpus, se o vendedor alienar o imóvel como corpo certo e determinado, não há que se exigir o implemento da área nem devolução do excesso, pois, se o bem é individuado, o comprador adquiriu pelo conjunto e não em atenção à área declarada, que assume caráter meramente enunciativo, mesmo que não haja menção expressa de que houve venda ad corpus. A expressão mais ou menos, empregada na escritura pública, ao fazer menção à extensão da área, indica que tal referência foi apenas enunciativa, e que a venda é ad corpus. “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 suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.” (Art. 500 § 3º do CC). Assim, pouco importará para o negócio jurídico se tem maior ou menor número de hectares, visto que não foi uma área o objeto do contrato, mas uma gleba caracterizada por suas confrontações, divisas, localização, área, denominação (lei n. 6.015/73, Art. 176, § 1º, 3), como, por exemplo, o Rancho Santa Maria, a Fazenda Porto Rico, a Fazenda Palmeiras, a Granja Dourados, o Loteamento Pingo D’Água, a Chácara Três Lagoas, o Recanto São João. Na venda ad corpus o preço é global, sendo pago pelo todo, abrangendo a totalidade do imóvel vendido, de modo que a referência às dimensões não descaracteriza este tipo de venda, por não ter a função de condicionar o preço. Ver Art. 500 do CC.

## **8- Das Cláusulas Especiais à Compra e Venda**

**A) Da Retrovenda** – A Cláusula de retrovenda (também chamada de Cláusula /direito de retrato ou *pactum de retrovendendo*) é um pacto acessório, adjeto à

compra e venda, por meio do qual o vendedor resguarda a prerrogativa de resolver o negócio restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas feitas pelo comprador. Trata-se, portanto, de uma condição resolutiva e expressa, que submete o negócio jurídico da compra e venda a evento futuro e incerto, segundo o interesse do vendedor em reaver a coisa, aliado ao oferecimento do valor adequado para restituição e reembolso. O valor adequado para a retrovenda, na forma do art. 505 do CC, que podemos chamar de justo preço, deve corresponder a todos os gastos empreendidos pelo comprador, devidamente atualizados, seja para a aquisição do bem, seja para a realização de benfeitorias necessárias. Deve-se frisar que o instituto em comento **não constitui** uma nova alienação, mas, sim, o desfazimento do negócio jurídico original, pela ocorrência da condição resolutiva estabelecida inicialmente. Sobre a natureza do bem, a retrovenda somente é prevista para bens imóveis, o que é perfeitamente compreensível, dada a facilidade com que as coisas móveis circulam no comércio jurídico. Caso as partes, todavia, decidam instituir uma cláusula de retrovenda para bens móveis, **ela não será nula**, porém, deverá ser interpretada de acordo com a autonomia da vontade das partes. A utilidade prática da cláusula de retrovenda cada vez mais se esvai, por força da disseminação da promessa (compromisso) de compra e venda. Por sua condição de cláusula acessória, a nulidade do *pactum de retrovendendo* não afeta a validade do contrato de compra e venda. O prazo para a retrovenda é de, no máximo, 3 anos, nada impedindo que as partes estabeleçam prazo menor. Sua natureza, por se referir a desconstituição do negócio jurídico de compra e venda, é, obviamente, **decadencial**. Há que se registrar, ainda, que por consenso doutrinário, a cláusula em espeque tem natureza jurídica obrigacional, **não possuindo eficácia real**. À luz do princípio da boa fé objetiva (e também em atenção ao estado de inocência do terceiro, que podemos traduzir na expressão boa fé subjetiva), o pacto de retrovenda somente poderá ser exercido caso se tenha realizado o registro da cláusula ou se fora dada a ciência direta ao pretense interessado na aquisição da coisa. Por fim, se a coisa vier a perecer, sem culpa, extingue-se o direito de resgate, uma vez que houve perda do bem para o comprador, sem qualquer indenização à parte adversa, valendo a regra de que a coisa perece para o seu dono. Ver Arts.505 a 508 do CC.

**B) Venda a contento da sujeita a prova** – Ambas as cláusulas se referem a vendas realizadas sob condição suspensiva, vale dizer, ao agrado do comprador ou à adequação do bem à finalidade desejada. **A primeira** (também conhecida como venda *ad gustum ou com pactum displicentiae*) é aquela que se realiza sob a condição suspensiva de só se tornar perfeita e obrigatória após declaração do comprador de que a coisa o satisfaz. Consequentemente, o arbítrio do comprador fica restrito à circunstância do agrado e não à do mero capricho. Enquanto não se realizar a condição, o contrato existe, porém seus efeitos ficarão paralisados, até que o comprador aceite o bem alienado. **Na segunda**, o comprador recebe a coisa e deverá prová-la, averiguando se apresenta as qualidades indicadas na

oferta pelo vendedor e se pode ser utilizada para atender à sua destinação. Também a venda sujeita a prova presume-se feita sob a condição suspensiva de que a coisa tenha as qualidades asseguradas pelo vendedor e seja idônea para o fim a que se destina (CC, Art. 510). Trata-se, indubitavelmente, de uma venda sob experimentação ou ensaio, que se realiza sob condição suspensiva. Tal presunção é *juris et de jure*, não admitindo prova em contrário, pois visa tutelar interesse do adquirente. Se, por ventura, o comprador não quiser tornar o negócio definitivo, tendo a coisa a qualidade enunciada e a idoneidade para atingir sua finalidade, viabilizará a execução judicial do contrato e responderá pelas perdas e danos. (Ver Arts. 509 a 512 do CC)

**C) Da preempção ou preferência – Convencional** – Celebrado um negócio jurídico de compra e venda, e, em seguida, a transmissão da propriedade (pela tradição ou registro), o normal é que não haja mais qualquer vinculação entre os contraentes. Todavia, podem os pactuantes estabelecer uma cláusula que obrigue o comprador de coisa móvel ou imóvel, no caso de pretender vendê-la ou dá-la em pagamento, oferecê-la a quem vendeu originalmente, para que este tenha a preferência em readquiri-la, em igualdade de condições, com quem também está interessado em incorporá-la em seu patrimônio. Trata-se de um pacto, decorrente unicamente da autonomia da vontade, e estipulado, evidentemente, em favor do alienante, a que chamado preferente, prestigiando o seu desejo eventual de retornar o bem que outrora lhe pertenceu. Por isso mesmo, não somente o comprador tem a obrigação de cientificar, na forma do caput do art. 513 do CC como também o vendedor tem o direito de exercitá-lo, independentemente de provocação do comprador. A cláusula especial de preferência, no contrato de compra e venda, terá sempre limitação temporal, cujo prazo ficará a critério das partes, não podendo, na forma do parágrafo único do art. 513 do CC, exceder 180 dias, se a coisa for móvel ou 2 anos se imóvel (Esse é o prazo de validade – temporal – da cláusula de preferência). Todavia, para o exercício do seu direito, tem o vendedor o prazo de 3 dias, se o bem for móvel, ou 60 dias, se for imóvel, contados, em ambas as hipóteses, da data em que o comprador tiver notificado o vendedor original. Embora seja peculiar ao contrato de compra e venda, não se exclui a sua aplicabilidade a outros contratos compatíveis, como, por exemplo, de locação. Se o comprador desrespeitar a avença, não dando ciência ao vendedor do preço e das vantagens que lhe oferecem pela coisa, responderá por **perder e danos**, desde que este prove efetivo prejuízo. Responderá solidariamente o adquirente, se tiver procedido de má fé. O direito de preferência convencional é, portanto, de natureza pessoal, e não real. Não se pode ceder nem passa aos herdeiros. O Legislador incluiu, no instituto ora em estudo, uma hipótese de preferência legal denominada **retrocessão**. Consiste esta no direito de preferência atribuído ao expropriado no art. 519 do CC, pelo preço atual da coisa, se esta não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras e serviços públicos (Ver Arts. 513 a 520 do CC) ; **Prelação Legal** – A preferência do condômino na aquisição de parte em divisa (art. 504

do CC) e a do inquilino, quanto ao imóvel locado posto à venda (lei n. 8.245/91, art. 27).

**D) Venda com reserva de domínio** – Contrato de compra e venda de coisa móvel, em que se subordina a efetiva transferência da propriedade ao pagamento integral do preço. Por meio deste contrato, com tal condição suspensiva, transfere-se ao adquirente apenas a posse da coisa alienada, conservando o vendedor o domínio sobre a mesma, até lhe ser pago a totalidade do preço. O referido pacto adjeto, celebrado em geral nas compras e vendas a crédito de bens móveis, como os eletrodomésticos, objetiva dar maior garantia aos comerciantes, enquanto o contrato de alienação fiduciária visa a garantir as financeiras, que atuam como intermediárias entre o vendedor e consumidor. Apesar de sua maior incidência em bens móveis, pode ocorrer também em bens imóveis. Como tem natureza de venda sob condição suspensiva, a aquisição do domínio fica subordinada ao pagamento da última prestação. Embora o domínio e a posse indireta permaneçam com o alienante, os riscos da coisa passam para o adquirente, mero possuidor direto. Para valer contra terceiros, o contrato com reserva de domínio deve ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do comprador. Pode o credor optar pela cobrança, desde que as prestações estejam representadas por título executivo, ou pela apreensão e depósito da coisa vendida, comprovada a mora do comprador. No último caso, não havendo contestação, pagamento do preço ou pedido de preço para efetuarlo, pode ser requerida a imediata reintegração na posse da coisa depositada. Ver Arts. 521 a 528 do CC e Arts. 1.070 e 1.071 do CPC.

**E) Venda sobre documentos** – Espécie de venda na qual a tradição da coisa é substituída pelo seu título representativo e por outros documentos exigidos pelo contrato ou, no silêncio deste, pelos usos. Art. 529 do CC. Tal modalidade de contrato tem maior uso no comércio marítimo, na venda de praça a praça entre países distantes. O vendedor, entregando os documentos, se libera da obrigação e tem direito ao preço; e o comprador, na posse justificada de tal documento, pode exigir do transportador a entrega da mercadoria. Estipulado o pagamento por intermédio de estabelecimento bancário, caberá a este efetuarlo contra a entrega dos documentos, sem obrigação de verificar a coisa vendida, pela qual não responde (art. 532 do CC). Nesse caso, somente após a recusa do estabelecimento bancário a efetuar o pagamento, poderá o vendedor perdê-lo, diretamente do comprador (parágrafo único).

## Referências Bibliográficas

DINIS, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume III: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 25. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.

GAGLIANO, Pablo Stolze. *Novo curso de direito civil*, volume IV: contratos, tomo 1: teoria geral / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Panplona Filho. 5 .ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, volume III: contratos e atos unilaterais. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

MATIELLO, Fabrício Zamproga, *Curso de direito civil*, volume III: dos contratos e dos atos unilaterais. São Paulo: LTR, 2008.

VENOZA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008. (Coleção direito civil; v.2).