

"GOTAS NO OCEANO"

- 25ª GOTA -

DEZEMBRO / 2007

Autoria: Dra. Juliana Matias

CONTRATOS – PARTE IV

→ CONTRATO DE COMPRA E VENDA ←

De todos os contratos, o contrato de compra e venda é o mais comum, e um dos mais presentes no dia-a-dia das pessoas.

É o contrato em que alguém entrega o domínio (propriedade) em troca de pagamento em dinheiro.

VONTADES + [MERCADORIA (coisa) X DINHEIRO (preço)] → COMPRA E VENDA

A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura.

No caso de coisa futura, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório. Ex: Patrícia comprou um apartamento na planta; todavia, o apartamento não foi construído. Nos termos do CC, o contrato de compra e venda aí ficou sem efeito, pois a intenção das partes não era celebrar contrato aleatório, devendo o valor já pago, então, ser devolvido pela construtora à Patrícia.

***OBS:** Contrato aleatório é o que tem na sua essência a incerteza sobre as vantagens e prejuízos que ele poderá trazer para os contratantes, porque sua quantidade ou extensão está na pendência de um fato futuro e incerto, e pode redundar numa perda ao invés de lucro.*

Um contrato de seguro é o melhor exemplo de contrato aleatório: o segurado deve pagar um prêmio e o segurador de pagar uma indenização em caso de concretização do risco previsto na apólice, ou seja, em caso de sinistro (acidente/furto/roubo). Mas a ocorrência do sinistro não é certa, uma vez que se trata de um evento futuro e incerto. Assim, segurado corre o risco de pagar os prêmios sem jamais ter direito a receber a indenização.

No tocante ao contrato de compra e venda de coisas futuras, sendo aleatório, que é exatamente a ressalva do CC, pode-se dar o seguinte exemplo: Ricardo comprou o futuro bezerro, filhote da vaca Mimosa, que pertence a Jerônimo, pagando a este, inclusive, antecipadamente. Contudo, constou do contrato que o touro reprodutor

deveria ser de uma raça específica e rara, e que se tal reprodutor não fosse encontrado para fecundar Mimosa, ainda assim o contrato valeria (não ficaria sem efeito). Se realmente o touro mencionado não fosse encontrado, o bezerro – do jeito que Ricardo queria – não poderia nascer, mas ainda assim o dinheiro que ele pagou não seria devolvido, pois ao assinar o contrato, Ricardo previamente assumiu este risco.

Segue o CC, estabelecendo que, 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. Assim, se houver contradição ou diferença com a maneira pela qual se descreveu a coisa no contrato, prevalece a amostra, o protótipo ou o modelo. Ex: Bernadete mostra a Denise uma toalha de mesa bordada com linha do tipo A; Denise gosta e compra uma toalha igual para ela, encomendando-a; quando depois Bernadete vai entregar a toalha encomendada a Denise, esta percebe que a linha do bordado é do tipo B. Denise tem direito de exigir a utilização de linha do tipo A no bordado da toalha, pois a amostra que Bernadete lhe expôs era assim, e é esta que prevalece.

Quanto às despesas contratuais, cabem ao comprador as despesas de compra (escritura e registro), e ao vendedor, as despesas de entrega (tradição), exceto se houver cláusula dispondo o contrário.

Nas hipóteses de venda à vista (não parcelada), o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço (pagamento).

Até o momento da entrega, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador. Entretanto, se a coisa estiver à disposição do comprador no tempo, lugar e pelo modo ajustados, e ele demorar para pega-la, os riscos da coisa correrão por conta dele (comprador).

É anulável a venda de ascendente (pai/mãe) a descendente (filho), salvo se os outros descendentes (filhos) e o cônjuge (marido/mulher) do alienante (vendedor) expressamente houverem consentido. Entretanto, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.

Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública (leilão):

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

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, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;

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

É lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão.

O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição. Ex: Se Nestor compra um carro de Nereu, e antes da

entrega, o carro é penhorado em um processo de execução de dívida tributária de Nereu, ele deverá se responsabilizar por este gravame.

Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago. É a chamada “cláusula de reserva de domínio”. Ex: Milton compra um carro de Elias, ficando estabelecido no respectivo contrato que o pagamento se daria em 12 vezes, e que, até o adimplemento da última prestação, o carro permaneceria em nome de Elias (vendedor), embora já estivesse, desde o início, sendo usado por Milton (comprador).

A cláusula de reserva de domínio será estipulada por escrito e depende de registro no domicílio do comprador para valer contra terceiros. Na hipótese descrita acima, a venda com reserva de domínio deste carro deverá ser registrada no respectivo DETRAN.

Se o comprador atrasar parcelas do financiamento, poderá o vendedor mover contra ele a competente ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas (que ainda vencerão) e o mais que lhe for devido; ou poderá recuperar a posse da coisa vendida.

OBS: Na “26ª Gota”, apresentaremos a Parte V do tema CONTRATOS, também de autoria da Dra. Juliana Matias, tratando do contrato de locação, com fulcro no Código Civil Pátrio. Aproveite a próxima “Gota” para se aprofundar no tema.

Referências bibliográficas:

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil – Vol. 2.** 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos contratos.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil – Vol. 2.** 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2003.