



Direito Civil - Contratos

Direito Civil - Contratos

Raiane Ingrid Pereira Costa
Josiane Oliveira de Freitas

© 2018 por Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida ou transmitida de qualquer modo ou por qualquer outro meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, sem prévia autorização, por escrito, da Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Presidente

Rodrigo Galindo

Vice-Presidente Acadêmico de Graduação e de Educação Básica

Mário Ghio Júnior

Conselho Acadêmico

Ana Lucia Jankovic Barduchi

Camila Cardoso Rotella

Danielly Nunes Andrade Noé

Grasiele Aparecida Lourenço

Isabel Cristina Chagas Barbin

Lidiane Cristina Vivaldini Olo

Thatiane Cristina dos Santos de Carvalho Ribeiro

Revisão Técnica

Gustavo Henrique Campos Souza

Vaine Fermoseli Vilga

Editorial

Camila Cardoso Rotella (Diretora)

Lidiane Cristina Vivaldini Olo (Gerente)

Elmir Carvalho da Silva (Coordenador)

Leticia Bento Pieroni (Coordenadora)

Renata Jéssica Galdino (Coordenadora)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Costa, Raiane Ingrid Pereira

C837d Direito civil - contratos / Raiane Ingrid Pereira Costa,

Josiane Oliveira de Freitas. – Londrina : Editora e

Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018.

248 p.

ISBN 978-85-522-1111-2

1. Formação dos contratos. 2. Classificação. 3. Extinção.

I. Costa, Raiane Ingrid Pereira. II. Freitas, Josiane Oliveira

de. III. Título.

CDD 346

Thamiris Mantovani CRB-8/9491

2018

Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Avenida Paris, 675 – Parque Residencial João Piza

CEP: 86041-100 – Londrina – PR

e-mail: editora.educacional@kroton.com.br

Homepage: <http://www.kroton.com.br/>

Sumário

Unidade 1 Teoria geral dos contratos - I	7
Seção 1.1 - Teoria geral dos contratos - parte I	9
Seção 1.2 - Teoria geral dos contratos – parte II	25
Seção 1.3 - Teoria geral dos contratos - parte III	40
Unidade 2 Teoria geral dos contratos - II	59
Seção 2.1 - Interpretação dos contratos	61
Seção 2.2 - Vícios redibitórios e evicção	79
Seção 2.3 - Extinção e resolução dos contratos	97
Unidade 3 Espécies contratuais - Parte I	119
Seção 3.1 - Contratos em espécie I	121
Seção 3.2 - Contratos em espécie II	142
Seção 3.3 - Contratos em espécie III	160
Unidade 4 Espécies contratuais - parte II	179
Seção 4.1 - Contratos em espécie - IV	181
Seção 4.2 - Contratos em espécie - V	199
Seção 4.3 - Contratos em espécie – parte VI	218

Palavras do autor

Não se pode precisar o início, mas os contratos sempre estiveram presentes em nossas vidas. No início dos tempos, os contratos se restringiam à troca de produtos, visto que não existia moeda. Atualmente, em nossa rotina, é muito comum estarmos rodeados de outros tipos de contratos e, muitas das vezes, estamos contratando e nem nos damos conta disso, como acontece quando compramos algum produto na padaria do bairro, ajudamos um amigo a celebrar um contrato de locação de imóvel, adquirimos pacotes de viagem na internet, dentre outros. Todas essas situações envolvem contratos. Muitos desses contratos não obedecem a forma escrita, mas, mesmo assim, não deixam de ser contratos e, em consequência, exigíveis. Para melhor compreensão e domínio deste tema, é necessário o estudo do surgimento, dos tipos de contratos e da peculiaridade de cada um deles, o que permitirá a você, estudante, quando se formar, usar o conhecimento adquirido para resolução de conflitos e ainda para prestar melhores serviços.

Além de saber as peculiaridades dos tipos de contrato, é fundamental ter conhecimento sobre as espécies de contrato mais comuns e existentes, bem como o regramento jurídico para cada uma delas. À exceção do contrato de locação imobiliária, que possui lei própria, os outros contratos podem ser estudados pelo Código Civil Brasileiro.

Para termos domínio a respeito da teoria dos contratos, utilizaremos de quatro unidades, sendo que nas duas primeiras trataremos sobre a teoria geral dos contratos e, nas duas últimas, sobre os contratos em espécie. O primeiro passo da nossa jornada de aprendizagem será dado na Unidade 1, que trata sobre a teoria dos contratos. Na Seção 1.1, além de estudarmos a origem dos contratos, veremos como estes são apresentados no Código Civil brasileiro e quais são os requisitos comuns a todos eles. Dominados esses conhecimentos, passaremos à Seção 1.2, na qual estudaremos os princípios norteadores da relação contratual, as estipulações contratuais em relação a terceiros e a classificação estrutural dos contratos. Na Seção 1.3 separaremos os contratos nos tipos de classificação existentes quanto à natureza da obrigação, à disciplina

jurídica, à forma, à designação, à pessoa do contratante, e ao tempo de execução do contrato.

Avançando em nosso estudo sobre a teoria geral dos contratos, na Unidade 2, iremos aprender a Interpretação dos Contratos, o que são vícios redibitórios e como podem ser constatados em um contrato, além da evicção. Também na Unidade 2, você irá conhecer as formas de extinção dos contratos.

Agora, com o domínio adquirido sobre a formação do contrato, os problemas que podem advir deles e também as formas de extinção, é necessário entender cada contrato específico, tema tratado nas unidades 3 e 4. Na Unidade 3, além dos contratos de locação e de compra e venda, estudaremos também os contratos de mútuo, estimatório, permuta e outros. Apesar de alguns desses nomes parecem diferentes, quando do estudo de cada um deles e a adequação ao dia a dia, você entenderá que esses contratos são mais comuns do que parecem.

Na Unidade 4, finalizando o estudo dos contratos em espécie, entenderemos outras espécies contratuais, dentre elas o contrato de empreitada e de prestação de serviços.

Estudar os contratos e suas peculiaridades é de suma importância para o profissional que quer prestar o melhor serviço, isso porque, por mais que alguns dos contratos, a primeiro plano, pareçam de pouca utilização, em algum momento da vida iremos utilizar cada um deles. Não só apenas utilizar, mas o estudante pode, quando iniciar sua carreira profissional, ser demandado em algum desses contratos. Então, iniciemos essa jornada, em busca do conhecimento sobre os contratos.

Bons estudos!

Teoria geral dos contratos - I

Convite ao estudo

O Direito Civil como um todo é muito aplicado no nosso dia a dia. Alguns autores chegam até a dizer que a formatação do Código Civil Brasileiro está de acordo com as fases da vida de cada pessoa: nascimento, casamento e morte. Ao longo da vida, são firmados diversos negócios jurídicos, sendo que alguns desses são conhecidos como contratos, os quais podem ser escritos ou verbais e podem ser cercados de outras características e peculiaridades.

O estudo da Teoria Geral dos Contratos é de suma importância para o profissional que quer ter domínio de cada contrato em espécie, isso porque, assim como em outras disciplinas do direito, o direito dos contratos também possui como embasamento alguns princípios e características que os permeiam e que, na possibilidade de existência de conflitos, podem servir como diretrizes para uma resolução.

Para que consigamos assimilar esses conceitos com mais facilidade, na Unidade 1, teremos que resolver alguns conflitos que vão acontecer na loja de construção Acabamentos Finos Ltda., que está no mercado há mais de dez anos, sendo referência em fornecimento de produtos para construção, reforma e acabamentos em geral. No exercício de sua atividade, é necessário que a referida sociedade celebre diversos contratos, seja com fornecedores ou com consumidores. Dessa relação, podem surgir diversos conflitos, que, para serem solucionados, requerem que você detenha conhecimento sobre o que é contrato, qual é sua estrutura e quais são os princípios aplicáveis, já que você acabou de ser contratado como estagiário no setor jurídico da loja Acabamento Finos

Ltda. e terá que se posicionar juridicamente sobre diversos conflitos envolvendo a referida pessoa jurídica. Com sua ajuda, a loja deverá solucionar as questões que advém dos contratos celebrados por ela no dia a dia. Importante destacar que será um diferencial em sua atuação saber detidamente o conceito de contrato, sua natureza, os princípios, os planos de existência, validade e eficácia aplicáveis a ele.

Na Seção 1.1, em que iremos aprender sobre a história dos contratos, seu conceito, natureza jurídica, planos de existência, validade e eficácia, além dos princípios contratuais, você deverá orientar a Loja Acabamentos Finos Ltda. que está tendo conflito com o cliente Lupércio Andrade, que realizou uma compra da qual quer desistir. Já na Seção 1.2, em que serão abordados os princípios contratuais, bem como a classificação estrutural dos contratos e as estipulações contratuais em favor de terceiros, você deverá orientar a sociedade Acabamentos Finos Ltda. a resolver um conflito com uma fornecedora de tintas. Este imbróglio será solucionado por você, a partir do conhecimento a ser adquirido sobre os princípios contratuais. Finalizando a unidade, na Seção 1.3, você novamente poderá auxiliar a empresa em que trabalha, constatando que o domínio das características e tipos de contratos podem ser determinantes para a resolução de um conflito.

A trajetória do aprendizado da teoria de contratos inicia-se agora e cabe a você fazer dela uma caminhada de sucesso e de ampliação dos conhecimentos. Vamos em frente?

Seção 1.1

Teoria geral dos contratos - parte I

Diálogo aberto

O que é o contrato senão a exteriorização de vontade das partes? Os contratos possuem diversas formas e características. Um acordo verbal de vontades pode ser visto como contrato? Contrato é apenas o documento escrito? Tais questionamentos podem ser facilmente respondidos após o estudo desta seção. Nela, o aluno irá iniciar o aprendizado do conteúdo dos contratos, e, para isso, irá compreender o conceito de contrato, suas características e princípios. Dominados tais conteúdos, será possível a resolução do conflito que aconteceu na Acabamentos Finos Ltda.

Essa loja de construção está no mercado há mais de dez anos sendo referência em fornecimento de produtos para construção, reforma e acabamentos em geral. Você trabalha na Acabamentos Finos como estagiário no setor jurídico da empresa e precisa se posicionar frente a um acontecimento com o cliente Lupércio Andrade, de 14 anos, que, empolgado com o vídeo que viu na internet de “faça você mesmo o seu próprio painel de fotos”, se dirigiu à Acabamentos Finos Ltda. para comprar madeira, cola e tintas. Realizada a compra, ele retornou para casa, quando, ao organizar todos os materiais necessários, percebeu que já tinha em casa tudo o que precisava para construir o painel. Assim, como queria economizar o dinheiro e ainda não havia utilizado o material, Lupércio retornou à loja para desistir da compra. Porém, chegando lá, foi informado pelo vendedor que, como a compra fora presencial, ele não teria direito a se arrepender e a compra não poderia ser desfeita. Você, na condição de estagiário recém contratado da Acabamentos Finos Ltda. foi chamado pelo gerente da loja a dar sua opinião jurídica, de acordo com os fatos narrados. A partir dos conhecimentos aprendidos, qual seria o seu parecer: o negócio poderia ou não ser desfeito?

Para responder a tais questionamentos você precisa, primeiro, compreender: o que é um contrato? Quais são os contratos no

Código Civil? Quais os requisitos de validade do contrato? Então, sem demora, iniciemos o aprendizado do conteúdo de contratos.

Não pode faltar

Antes mesmo de dar início à teoria geral dos contratos, é necessário entender o contexto histórico do surgimento destes, apesar de não podermos precisar, exatamente, quando surgiram, tais como existem hoje.

Sabe-se que o mais comum, o contrato de compra e venda, surgiu juntamente com a moeda, momento em que as trocas entre mercadorias (escambo) pararam de ocorrer, passando a contraprestação a ser feita através de moeda. Contudo, entender como se deu, ao longo da história, a sistematização dos contratos, nos auxilia a compreender melhor porque são vistos e aplicados na forma atual.

Doutrinadores como Carlos Roberto Gonçalves, Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Silvio Venosa e Maria Helena Diniz podem ser utilizados para o estudo dessa parte histórica do Direito dos Contratos.

No direito romano clássico, por exemplo, o contrato era dotado de certo rigor formalista, ou seja, para cada ação havia uma fórmula que devia ser seguida para que fosse reconhecida como contrato. Logo, observa-se que, nessa época, os contratos verbais não eram utilizados, mesmo porque não observavam a forma garantida pelo Estado. Já no direito romano pós-clássico passou-se a admitir a declaração de vontades para iniciar o contrato, sendo que a exteriorização dos contratos era apenas no sentido de criar obrigações e não havia quaisquer previsões sobre modificação ou extinção. Os contratos mais comuns nesse período eram o de compra e venda, locação, mandato e sociedade.

O Direito Medieval sofreu interferências do Direito Canônico romano, mas, a partir do momento em que a formalidade dos contratos começou a impedir a realização dos negócios jurídicos, essas interferências passaram a ser desconsideradas. Ademais, como na realização de qualquer contrato, fazia-se uma oração para sua conclusão e, como a igreja católica repudiava a mentira, os contratos passaram a ser válidos assim que a vontade fosse expressa

e a oração fosse feita, extinguindo-se, então, a necessidade de fórmulas para feitura dos contratos.

No direito moderno, após a Revolução Francesa que pleiteou a liberdade, igualdade e fraternidade, passou-se a valorizar a vontade das partes em contratar, isso porque o Iluminismo francês afirmava que a vontade racional do homem era o centro do universo e que, por isso, tinha o poder de normatizar os contratos da forma que quisessem. Assim, as partes dispunham, livremente, sobre com quem contratar, sobre o que contratar e a forma de contratação, não cabendo ao Estado interferir nestas escolhas. Cabia ao Estado, apenas, a solução de conflitos que adviessem dos contratos. Nesse sentido, acreditava-se que o mercado se autorregulava, ou seja, o mercado por si mesmo criava suas normas e regras, as quais provêm da livre iniciativa das partes, visto que não havia preocupação com a igualdade material destas na relação contratual. Os contratos, portanto, eram firmados apenas respeitando a vontade das partes, não importando se houvessem desigualdades econômicas ou sociais entre elas, ou até mesmo se, pelo contrato, uma das partes fosse mais beneficiada que a outra. Isso quer dizer que se garantia apenas a igualdade formal das partes perante o tratamento equânime dado pela legislação.

Desse contexto, surgiu o princípio do *pacta sunt servanda* que, em sentido objetivo, significa que as partes são servas do contrato, ou seja, as partes possuem tanta liberdade para contratar, que aquilo que está estabelecido no contrato e assinado pelas partes deve ser cumprido.



Pesquise mais

Vamos pensar um pouco no *pacta sunt servanda*. Apesar das partes serem consideradas servas do contrato, ou seja, terem que cumprir com o estabelecido no contrato, tal princípio tem sido relativizado nos dias atuais. Isso pode ser constatado nos contratos de adesão, em relação aos consumidores. O fato de ser possível desconsiderar o acordado entre as partes advém da proteção ao consumidor que é o hipossuficiente. Para mais informações sobre o assunto, pesquise mais em:

LÍDICE, Roberta. **O Contrato de Adesão como Instrumento Regulatório nas Relações Consumeristas e Empresariais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2017, p. 36-39.

O Código de Napoleão, pioneiro no formato de regular a vida em sociedade e os negócios jurídicos através de uma codificação, não tratava dos contratos em capítulo próprio, pois a sistematização desse assunto estava incluída na parte que dispunha sobre propriedade, ou seja, o contrato era o instrumento utilizado para aquisição da propriedade. Nesse período da história, a propriedade era o direito mais importante para os povos, por isso, tudo girava ao seu redor.

Já para o Código Alemão de 1893, publicado apenas em 1900 (VENOSA, 2018, p. 3), quase um século após o Código de Napoleão, o contrato era tratado dentro do capítulo que dispunha sobre o negócio jurídico, e talvez seja esse o início da sistematização dos contratos, tais como vistos hoje. Mas o que é negócio jurídico? Negócio jurídico pode ser entendido como todos os atos de manifestação de vontade das partes com o fim de atingir os efeitos desejados por elas. Assim, o contrato é visto como uma espécie de negócio jurídico, sendo esta sua natureza jurídica.

Com a marcha industrial, um novo tipo de contrato passou a ser utilizado: o contrato de adesão. Neste modelo, deixou de se considerar a vontade das partes (aspecto subjetivo) como essencial, passando, então, o contrato a ter traços de impessoalidade e objetividade. Da necessidade de relações mais céleres surgiu a referida forma de contratar, na qual, a partir do contrato de adesão, as partes não discutem as cláusulas, pois estas já são preestabelecidas, cabendo tão somente ao contratante aceitá-las ou não.

Desta forma contratual surgiram diversos conflitos diante do abuso de quem elaborava os contratos de adesão, passando a ser necessária, então, uma intervenção do Estado. Logo, estabeleceram-se "limites" para contratar, tais como a confiança e a dignidade da pessoa humana, sendo que, respeitados tais limites, a vontade das partes se exteriorizaria por meio de um contrato.

Toda essa evolução histórica que foi exposta, levou o direito brasileiro a firmar as regras dos contratos como são vistas hoje. Com base em todas essas experiências relatadas, observou-se que somente a pura vontade das partes não poderia ser a única fonte de um contrato, pois eram necessários princípios e normas a fim de permitir que as relações contratuais fluíssem.

Dessa forma, no direito brasileiro, consideraram-se alguns

princípios como norteadores dos contratos, sendo que deles decorreram as normas que estão previstas no nosso Código Civil (CC) de 2002. No regramento brasileiro, a matéria de direito dos contratos é estudada nos títulos V e VI do referido CC, mais especificamente dos arts. 421 a 853. O nosso Código Civil dispõe, *ab initio*, sobre considerações gerais dos contratos, tais como o início do contrato até a forma de extinção dele, ou seja, dos contratos em geral, título V, arts. 421 a 480. Posteriormente, ele trata dos contratos em espécie, no título VI, dos arts. 481 a 853.

Alguns dos princípios garantidores de uma relação contratual equânime estão previstos nos arts. 421 e 422 do Código Civil Brasileiro. Busca-se, com isso, a igualdade material, ou seja, que as partes, tratadas de forma desigual, na medida de suas desigualdades, possam, na relação contratual, se apresentar com forças de barganha equânimes.

Quase todos os contratos que serão estudados nesta etapa estão previstos no Código Civil, porém, quando estudarmos o contrato de locação, precisaremos recorrer à lei própria: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, ou Lei de Locações.

Ultrapassada a fase histórica do contrato, definiremos, agora, o termo propriamente. Contrato é um acordo de vontade entre as partes, podendo ser bilateral ou multilateral. É feito com o intuito de realizar negócio jurídico, sendo que, resguardada a boa-fé e a autonomia privada, pode criar, modificar ou extinguir direitos e obrigações, cujo conteúdo é patrimonial. Esse é denominado conceito de contrato clássico, e dele fazia parte também a boa-fé objetiva e todos os conceitos garantidores do contrato.

Todavia, como tudo evolui, há doutrinadores na atualidade que conceituam o contrato de forma diversa. Para Nalin (2005) *apud* (Tartuce, 2017), o contrato constitui a relação jurídica subjetiva fundamentada na solidariedade constitucional e destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros. Observa-se que essa definição trata de conceito mais amplo e abrangente, visto que considera os princípios constitucionais e que o contrato não serve apenas à concretização de relações patrimoniais. Ademais, o contrato, nos dias atuais, não produz efeitos apenas em relação às partes, mas também perante terceiros, conforme se verá

ao longo deste livro. E isso ocorre porque atualmente o contrato deixa de ser considerado apenas no tocante à vontade das partes e passa a ser considerado também em razão da funcional social.



Pesquise mais

Sobre a função social do contrato, leia:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro** – contratos e atos unilaterais. Vol. 3. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 24-29. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547212971/cfi/5!/4/4@0.00:33.2>>. Acesso em: 27 mar. 2018.

Contrato é uma espécie de negócio jurídico, ou seja, é um ato de manifestação de vontade das partes na qual se observa, para sua validade, os planos de existência, validade e eficácia necessários para produção dos efeitos desejados. Esse plano de existência envolve manifestação de vontade, ou seja, para que um contrato exista, as partes envolvidas nele devem manifestar a intenção de firmar aquele contrato. Mas de que forma se pode configurar a manifestação da vontade?

A manifestação da vontade pode ser **tácita**, quando a lei não exigir que seja **expressa** (BRASIL, 2002, art. 111). A manifestação expressa é aquela exteriorizada verbalmente, por escrito, gesto ou mímica, de forma inequívoca, sendo que, algumas vezes, a lei exige o consentimento escrito como requisito de validade da avença.



Exemplificando

Como vimos, as manifestações de vontade expressas podem ocorrer de forma escrita, verbal, por meio de gesto ou mímica. Em algumas situações, porém, a lei pode exigir a manifestação por escrito, como, por exemplo, na norma do art. 13 da Lei 8.245/91, que exige consentimento prévio e escrito do locador para que haja a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel locado, total ou parcialmente.

Já a manifestação **tácita** é aquela percebida pela conduta do agente, ou seja, a pessoa pode não falar diretamente que quer celebrar o contrato, mas, por meio dos atos que pratica, que são de fácil entendimento, é possível perceber que há vontade. Na

manifestação tácita os atos não são praticados por forma escrita, sendo que o silêncio pode ser interpretado como manifestação tácita da vontade quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa (BRASIL, 2002, art. 111), e, também, quando a lei o autorizar, como no art. 539 sobre doação pura (BRASIL, 2002).

Além disso, de suma importância é a declaração do objeto da vontade, ou seja, sobre o que se pretende contratar. Assim, preenchidos estes requisitos, o contrato é considerado existente.

Com relação ao plano de validade do contrato, estes devem observar as normas previstas nos arts. 104 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Segundo o art. 104 (BRASIL, 2002), são requisitos de validade do negócio jurídico: agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei. Esses requisitos, na ordem anterior, podem ser definidos como **requisitos subjetivos, objetivos e formais**.

No **requisito subjetivo**, devemos considerar o agente capaz, que é aquele que pode firmar o contrato. Para melhor entendimento, devemos relembrar os arts. 3º e 4º do Código Civil (BRASIL, 2002). O art. 3º dispõe que os menores de 16 anos são absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil e, assim sendo, os contratos realizados pessoalmente por eles seriam válidos? Para responder a este questionamento, recorreremos ao art. 166, inciso I, do mesmo Código (BRASIL, 2002), que preceitua que o negócio jurídico é nulo quando celebrado por pessoa incapaz. Mas, o que significa o negócio jurídico ser nulo? Significa que ele é nulo independentemente da vontade das partes, ou seja, não está apto a produzir efeitos. Assim, o negócio jurídico nulo pode ser declarado de ofício pelo juiz e ele não se convalida no tempo.

Já o art. 4º (BRASIL, 2002) informa que são incapazes relativamente a certos atos ou à maneira de os exercer: os maiores de 16 anos e menores de 18 que precisem de assistência dos pais ou tutores; os ébrios habituais e os viciados em tóxicos, sendo alguns destes interditados por não poderem gerir atos de natureza patrimonial e negocial, de modo que precisem ser assistidos pelo curador; aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir a vontade; e os pródigos, que também podem passar por processo de interdição para atos de natureza patrimonial ou negocial, como vimos, sendo que passarão a ser assistidos por curador.

Os negócios jurídicos realizados por agente relativamente incapaz, por sua vez, são passíveis de anulação, nos termos do art. 177, inciso I, do Código Civil (BRASIL, 2002), ou seja, podem ser convalidados com o decurso do tempo, confirmados ou ratificados.

Neste aspecto, cumpre destacar que, em algumas situações, em se tratando de um ato dotado de ampla aceitação social, ele deve ser enquadrado na noção de ato-fato jurídico, que a lei encara como fato, sem levar em consideração a vontade, a intenção ou a consciência. Para tanto, é necessária a observância de três requisitos: i) os atos praticados devem ter pouca expressão econômica, ii) os atos devem atender os interesses imediatos e cotidianos do incapaz e iii) os atos são usualmente realizados com recursos do seu representante ou assistente.



Exemplificando

Imagine uma criança de 8 anos que, diariamente, efetue a compra de lanche na cantina de sua escola. Trata-se de uma situação corriqueira na vida deste incapaz. Nesta hipótese, como a criança não possui capacidade para manifestar vontade de comprar, mas, em contrapartida, por se tratar de ato com ampla aceitação social, a natureza jurídica deste não é de contrato, mas de um ato-fato jurídico, ou seja, produz efeitos no mundo jurídico, mesmo que não haja manifestação de vontade.

Além disso, é importante destacar que o consentimento é requisito subjetivo importante para os contratos, isso porque, se o consentimento da parte for pendente de vício, seja por dolo, coação ou até mesmo estado de perigo, o contrato não é considerado válido, ou seja, o consentimento da parte precisa ser a expressão da vontade dela, claramente, e não pode ter sido formado por alguém que a coagiu ou porque havia algum risco para sua vida. O contrato tem que ser firmado porque a parte assim o quis e concordou com a forma que foi feito, pois, se não for assim, o contrato não pode produzir efeitos.



Refleta

Um contrato de compra e venda de um carro por preço bem abaixo de mercado, realizado por Agenor a Josafá, mediante a ameaça daquele de sequestrar a esposa deste, é válido?

Como o contrato, por definição, é um acordo de vontade, não se admite a existência de autocontrato, isto é, contrato consigo mesmo. O que pode acontecer é ambas as partes se manifestarem por meio de um mesmo representante.

Já, no que toca ao **requisito objetivo**, deve-se observar se o objeto do contrato é lícito, possível, determinado ou determinável. Vejamos como isso funciona. O objeto é lícito quando não é contrário a lei, à moral ou aos bons costumes. Por exemplo, é ilícito o contrato em que eu pactuo com uma pessoa para roubar um carro para mim. O objeto também precisa ser possível, ou seja, tem que ser praticável, realizável. Na esfera da impossibilidade temos dois aspectos, a impossibilidade física e a jurídica. Diz-se que o objeto do contrato é impossível fisicamente quando, por exemplo, eu contrato com Laura para que ela toque a lua com as mãos sem tirar os pés da terra. A impossibilidade jurídica, por seu turno, é aquela que se dá quando for violado um preceito de lei. Como exemplo, temos o negócio de herança de pessoa viva.

O objeto deve também ser determinado ou determinável. Isso quer dizer que não é possível fazer contrato de coisa incerta ou indeterminada, sendo necessário que se determine pelo menos o gênero do objeto de contrato.

E, por fim, o último elemento do plano da validade, o **requisito formal**, é que o contrato atenda a forma prescrita ou não defesa em lei. Trata-se de observar, na legislação, se a lei impõe alguma formalidade para a celebração de determinado contrato e, caso haja, o cumprimento da formalidade é essencial para a validade do contrato. Um exemplo é o contrato de compra e venda de bem imóvel que, dependendo do seu valor, requer a escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Importante destacar que os contratos que não respeitam a formalidade prevista em lei são considerados nulos, nos termos do art. 166 do Código Civil (BRASIL, 2002).



Assimile

Os contratos jurídicos, para serem considerados válidos, devem passar por planos de existência, validade e eficácia. Na inexistência de qualquer um deles, o contrato não pode produzir efeitos. No campo da validade,

tenha sempre em mente o art. 104 do Código Civil (BRASIL, 2002) que dispõe que os contratos devem ser considerados válidos se o agente é capaz, se o objeto é lícito, possível, determinado ou determinável e se considera forma prescrita ou não defesa em lei.

Explicados os planos de existência e validade, passemos ao plano de eficácia, previstos nos arts. 121 a 137 do Código Civil (BRASIL, 2002). Isso porque um contrato pode existir e ser válido, mas não vir a produzir efeitos porque há elementos incidentais que podem postergar a eficácia do contrato, os quais são:

- a) Termo: evento futuro e certo que determina o início da produção de efeitos ou ainda o término, como, por exemplo, um contrato de doação em que há uma cláusula prevendo que os noivos receberão casa quando se casarem.
- b) Condição: evento futuro e incerto cujo acontecimento determina o início da produção de efeitos, como, por exemplo, uma promessa de que lhe darei um carro, se você passar no vestibular.
- c) Encargo: obrigação acessória que compele uma das partes a realizar determinada coisa, um ônus, com o fim maior de receber outra, como, por exemplo, a promessa de que lhe darei um terreno no centro da cidade, desde que, lá, você abra uma empresa de transporte.

Como em todas as áreas do Direito, o direito dos contratos também foi firmado em princípios que podem regular a relação contratual e entendê-los é de suma importância, visto que há casos no judiciário que podem ser resolvidos com base nos princípios contratuais. Todavia, atualmente, os princípios têm sido aplicados de forma atualizada, visto que o Estado, ao aplicar o direito civil, preocupa-se com as relações sociais, com a dignidade da pessoa humana e, ainda, com a proteção da parte mais fraca nas relações, sendo que tais interpretações dos princípios contratuais contribuem para relações mais igualitárias em sociedade.

Como o contrato é formado com base na expressão da vontade das partes, temos como um dos princípios do direito contratual, o princípio da **Autonomia da Vontade** ou ainda **Autonomia Privada**.

Você já domina que os contratos são exteriorizadores da

vontade humana e sabe também a importância da vontade para a realização de um contrato. Tal princípio é inculcado na liberdade que as pessoas têm de contratar aquilo que é do seu interesse, mas, como já dito, há certas limitações a este poder, não se tratando de liberdade absoluta. Atualmente, a liberdade de contratar encontra limitações determinadas pela legislação, em especial, a observância de outros princípios que estudaremos a seguir e na próxima seção.

Outro princípio é o da **supremacia da ordem pública**, que, por sua vez, serve como freio para o princípio da autonomia da vontade, já que este é limitado pela supremacia da ordem pública e os bons costumes. Cumpre destacar que, na legislação, não há um conceito prévio sobre ordem pública e bons costumes, portanto, cabe aos tribunais verificar, em cada caso, se a ordem pública e os bons costumes estão (ou não) sendo confrontados.

Há também o **princípio da força obrigatória dos contratos, ou princípio do *pacta sunt servanda***. Por este princípio, em tradução literal, podemos entender que as partes são servas do contrato, ou seja, o consenso estabelecido entre as partes deve ser cumprido. Salvo com a anuência da outra parte, a palavra empenhada é irreversível. Se assim não o fosse, não haveria segurança jurídica, ou seja, as partes devem ter a segurança de que o inadimplemento conferirá à parte lesada o direito de fazer uso dos instrumentos judiciais para obrigar a outra a cumpri-la ou a indenizá-la pelas perdas e danos, sob pena de execução patrimonial.

Ainda há o **princípio da relatividade dos efeitos contratuais** que diz que, em regra, as relações contratuais podem atingir apenas as partes envolvidas, não beneficiando ou prejudicando terceiros. Contudo, segundo artigos expressos do Código Civil (BRASIL, 2002), o negócio jurídico também pode gerar efeitos em relação a terceiros. Esses são denominados de estipulação em favor de terceiros, sendo que o exemplo mais claro é o seguro de vida, no qual uma pessoa contrata a apólice, para, caso venha falecer, um terceiro, alheio ao negócio, receba o prêmio. Como exceção há também a promessa de fato de terceiro, que consiste em uma pessoa prometer a uma segunda pessoa que uma terceira irá fazer algo.

Temos também o **princípio da Função Social do Contrato**. O art. 421 do Código Civil (BRASIL, 2002) informa que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do

contrato. Isso quer dizer que os contratos devem ser interpretados de acordo com o meio social em que são estabelecidos, visando afastar, dessa forma, a onerosidade excessiva, o enriquecimento sem causa. Portanto, observa-se que a função social do contrato visa a proteção daquela parte que é vista como vulnerável na relação contratual. Também sobre a função social do contrato trata o artigo 2.035 do Código Civil (BRASIL, 2002) que prevê que, para assegurar a função social do contrato, não pode prevalecer convenção que contrarie os preceitos de ordem pública. Em consonância com tal princípio, é considerado nulo o contrato que prevê que a adoção do Código Civil de 1916, em detrimento do de 2002.

Para Tartuce (2017, p. 52), a função social é um princípio contratual, de ordem pública, pelo qual o contrato deve ser, necessariamente, visualizado e interpretado de acordo com o contexto da sociedade. A função social do contrato é considerada quando há equilíbrio social entre as partes em um contrato. Esse princípio dá certa liberdade ao magistrado, pois mesmo que se discuta em juízo apenas uma das cláusulas contratuais, é possível ao juiz alterar mais de uma para adequar o contrato a sua função social.



Pesquise mais

Sobre a função social do contrato, indica-se a leitura do tópico 185 "Função Social do Contrato. Princípio de sua obrigatoriedade. Princípio do consensualismo" na obra:

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. III. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Disponível em: <[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974572/cfi/6/22\[vnd.vst.idref=body011\]>](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974572/cfi/6/22[vnd.vst.idref=body011]>). Acesso em: 15 mar. 2018.

Como observamos no decorrer desta seção, o conceito de contrato foi evoluindo, ao longo do tempo, para o atual conceito que hoje conhecemos. A forma de tipificação também evoluiu para que os contratos, seja a parte geral ou ainda aqueles em espécie, fossem tratados no Código Civil. Não se pode esquecer da importância dos princípios no direito contratual pois eles são muito utilizados na resolução de conflitos.

Depois de todo o aprendizado nessa seção, você já consegue ajudar o gerente da "Loja Acabamentos Finos Ltda.".

Sem medo de errar

Agora, com todo conhecimento adquirido nesta seção, chegou a vez de resolver o problema que lhe foi dado no início da aula. Você se lembra de Lupércio Andrade, de 14 anos, que foi até a Loja Acabamentos Finos Ltda., na qual você é estagiário do setor jurídico? Na ocasião, Lupércio comprou diversos produtos, porém, momentos depois, retornou à loja para desfazer o negócio. Agora o gerente do estabelecimento pediu que você informasse a ele se é possível desfazer esse negócio jurídico.

Diante do caso narrado, seu parecer deve explicar que para o contrato de compra e venda de produtos a lei não exige forma específica para realização, logo, o contrato verbal que foi realizado é válido. Porém, como um dos requisitos do contrato válido é a capacidade do agente que realiza o contrato, esbarramos na capacidade de Lupércio Andrade, que tem apenas 14 anos e, como tal, é **absolutamente** incapaz para exercer PESSOALMENTE os atos da vida civil, nos termos do art. 3º do Código Civil (BRASIL, 2002). Em consequência dessa incapacidade, o negócio é nulo, nos termos do artigo 166, inciso I, do Código Civil (BRASIL, 2002).

Desta feita, em sendo nulo o negócio, ele não está apto a produzir efeitos e, portanto, deve ser desfeito.

Cumpra destacar que, embora esta compra não tenha muita expressão econômica, ela não poderá ser aplicada à teoria do ato-fato jurídico, em que a manifestação da vontade é dispensada, pois esta compra não atende os interesses imediatos e cotidianos do incapaz (Lupércio Andrade).

Avançando na prática

Requisitos de validade do contrato

Descrição da situação-problema

João tem uma casa para vender e sabe que Luiz tem exatamente a quantia que quer na casa. João sabe o quanto Luiz ama a família e, em uma conversa aberta, propõe a venda do imóvel a ele, dizendo que será ótimo para a família, pois é um espaço mais amplo. Porém,

Luiz já tem outros planos para o dinheiro, e a atual casa, apesar de pequena, atende às necessidades familiares. Então, Luiz manifesta expressamente que não quer realizar o negócio jurídico de compra da casa. João, nervoso e com necessidade de pagar as dívidas que possui, fala a Luiz que irá matar seu filho menor, Astolfo, se o contrato não for realizado. Luiz, temendo um mal maior, realiza, a contragosto, o contrato. Você, na condição de advogado, recebe um e-mail de Luiz perguntando se o negócio jurídico é válido e se ele é obrigado a comprar a casa de João. Como é uma questão urgente, Luiz deve ser respondido o mais rápido possível. Como você elaboraria essa resposta?

Resolução da situação-problema

Relembrar os requisitos objetivos, subjetivos e formais do contrato é essencial para a resolução do problema narrado. Nesse caso específico, são violados os requisitos subjetivos, mais especificamente o vício de consentimento. Isso acontece porque Luiz manifestou claramente que não queria realizar o negócio jurídico, porém, foi coagido por João, visto que, se não o fizesse, poderia perder o filho Astolfo.

Dessa forma, como a vontade de Luiz foi viciada pelo dolo, o contrato jurídico não é válido.

O e-mail a ser encaminhado para Luiz deve informá-lo que, como o contrato não é válido, não produz efeitos. E assim, Luiz não é obrigado a comprar a casa de João.

Faça valer a pena

1. Amadeus é um contador renomado em sua cidade, e, com muito esforço e estudos, conseguiu se destacar profissionalmente e ser reconhecido. Ao longo de toda a vida, juntou dinheiro para adquirir a casa dos sonhos para sua mãe. E, hoje, depois de tanto esforço, isso se tornará real. Ele entrou em contato com Jéssica, corretora de imóveis da cidade, para que lhe preparasse a melhor casa. Jéssica, muito esperta, vendeu a Amadeus uma casa em cidade vizinha, que, segundo ela, era um excelente investimento, pois o imóvel se valorizaria. Então, Amadeus, sem nem conhecer o imóvel, adquiriu-o por meio de contrato de compra e venda, apenas.

Para que os contratos sejam considerados válidos devem passar pelo

plano de validade, que está disposto no art. 104 do Código Civil Brasileiro. Com base nisso, o contrato apresentado:

- a) É considerado inválido porque não respeitou o requisito de formalidade de escritura pública para contratos imobiliários em valor superior a 30 vezes o salário mínimo, conforme art. 108 do Código Civil (BRASIL, 2002).
- b) É considerado inválido porque foi firmado por agente incapaz, visto que Amadeus é menor de idade.
- c) É considerado inválido porque não determinou o objeto a ser contratado, sendo, portanto, o objeto indeterminado.
- d) É considerado inválido porque não preencheu o requisito de licitude do contrato.
- e) É considerado inválido porque o contrato de compra e venda de imóvel é proibido pela lei.

2. Sobre os planos de validade do contrato, analise as seguintes asserções:

- I- A manifestação da vontade, nos contratos, pode ser tácita, quando a lei não exigir que seja expressa.
- II- Expressa é a manifestação exteriorizada apenas por escrito.
- III- O silêncio pode ser interpretado como manifestação tácita da vontade quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem e quando não for necessária a declaração de vontade expressa.

Após acurada análise das asserções apresentadas, marque a única alternativa correta:

- a) Apenas a asserção I é verdadeira.
- b) Apenas a asserção II é verdadeira.
- c) Apenas as asserções I e II são verdadeiras.
- d) Apenas as asserções I e III são verdadeiras.
- e) Apenas as asserções II e III são verdadeiras.

3. Sobre os princípios contratuais, analise as seguintes asserções:

- I- O princípio da supremacia da ordem pública serve como freio para o princípio da autonomia da vontade, já que este é limitado pelo pacta sunt servanda e os bons costumes.
- II- Pelo princípio da força obrigatória dos contratos, ou princípio do

pacta sunt servanda, podemos entender que as partes não são servas do contrato, ou seja, o consenso estabelecido entre as partes não precisa ser cumprido. Salvo com a anuência da outra parte, a palavra empenhada é irreversível.

III- Pelo princípio da relatividade dos efeitos contratuais, as relações contratuais, em regra, podem atingir apenas as partes envolvidas, não beneficiando ou prejudicando terceiros. Contudo, segundo artigos expressos do Código Civil de 2002, o negócio jurídico também pode gerar efeitos em relação a terceiros.

Após acurada análise das asserções apresentadas, marque a única alternativa correta:

- a) Apenas a asserção III é verdadeira.
- b) Apenas a asserção I é verdadeira.
- c) Apenas as asserções I e II são verdadeiras.
- d) Apenas as asserções I e III são verdadeiras.
- e) Apenas as asserções II e III são verdadeiras.

Seção 1.2

Teoria geral dos contratos – parte II

Diálogo aberto

Olá, aluno! Você já assistiu a algum filme ou novela em que uma pessoa, ameaçada por uma arma, assina um contrato contra a sua própria vontade? Você se lembra quais foram os desdobramentos daquele ato, naquela obra televisiva ou cinematográfica? Será que aquele contrato pode ser considerado válido? Pois isso será um dos assuntos que veremos nessa seção.

Para isso, continuando a nossa caminhada no aprendizado da teoria geral dos contratos e, em seguida, dos contratos em espécie, é necessário conhecer mais princípios que norteiam os contratos, tais como a boa-fé, além da classificação estrutural dos contratos e das estipulações em favor de terceiros. Este último tópico, aliás, é bem interessante, visto que, como vimos na Seção 1.1, o contrato é a manifestação de vontade das partes, e aqueles envolvidos na contratação costumam ser os beneficiados do que foi contratado. Todavia, há contratos em que há sim duas partes manifestando sua vontade, mas a intenção é que se atinja um terceiro, que pode (ou não) estar presente na formação inicial do contrato.

Assim, compreender os conceitos que serão estudados nessa seção, fará com que você possa galgar mais um passo na estrada de aprendizado dos contratos.

Para isso, que tal voltarmos a estudar uma situação que aconteceu na Acabamentos Finos Ltda., loja que atua há mais de dez anos no fornecimento de produtos para construção, reforma e acabamentos em geral?

Relembre que você é estagiário no setor jurídico da sociedade Empresária Acabamentos Finos Ltda. e que sempre que ocorrem problemas nas relações negociais que a empresa pratica, você é demandado para informar sua opinião a respeito da melhor forma de resolução de conflitos. Desta vez não foi diferente.

A sociedade Acabamentos Finos Ltda. mantém com a fornecedora de tintas, Pintando a Vida Ltda., contrato há mais de dez anos. No

contrato celebrado, constava como local do pagamento, a loja física da vendedora. Entretanto, ao longo de toda relação contratual, a vendedora adotou como conduta reiterada, enviar os boletos para a compradora, que realizava os pagamentos na data de vencimento prevista no referido documento. Apesar disso, para a compra feita no último mês de janeiro, não houve envio do respectivo boleto bancário, motivo pelo qual não foi feito o pagamento na data de vencimento costumeira. Diante disso, a vendedora (Pintando a Vida Ltda.) entrou em contato com a compradora (Acabamentos Finos Ltda.) para rescindir a relação contratual existente entre elas, sob o fundamento do inadimplemento contratual. A compradora, por sua vez, alegou que já existia uma certa expectativa de que o boleto seria enviado e que estava aguardando o documento para proceder o pagamento, razão pela qual considera indevida a rescisão contratual. Atuando mais uma vez como estagiário da Acabamentos Finos Ltda., dessa vez lhe foi solicitada a elaboração de uma opinião sobre o conflito envolvendo a Pintando a Vida Ltda. Seu advogado supervisor enviou-lhe um e-mail com o seguinte pedido: “por favor, diante do caso narrado, redigir um e-mail para ser enviado à Pintando a Vida Ltda. para solucionarmos o conflito. Não podemos perder este fornecedor!”. Diante dessa situação, como você procederia? Quais dos pontos, considerando os conhecimentos adquiridos acerca da boa-fé objetiva, devem ser observados em seu e-mail?

Agora que você já sabe o que é um contrato, quais os princípios de um contrato e os requisitos de validade, você aprenderá princípios complementares e ainda a classificação estrutural dos contratos, o que permitirá a você elaborar adequadamente sua opinião para o caso concreto.

Não pode faltar

Conforme estudamos na Seção 1.1, as relações contratuais devem observar diversos princípios, e, agora, daremos sequência à análise desses princípios para, em seguida, conhecermos a classificação estrutural dos contratos e, por fim, o instituto da estipulação em favor de terceiros.

O princípio da boa-fé objetiva está insculpido no art. 422 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002) e dispõe que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em

sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Mas, antes de aprofundarmos nossa análise em tal princípio, é importante distinguir os dois tipos existentes de boa-fé: a subjetiva e a objetiva.

Sobre a diferença entre estes termos, Pereira (2017, tópico 185-A) esclarece, dizendo que:

a boa-fé referida no art. 422 do Código é a boa-fé objetiva. Ela não se qualifica por um estado de consciência do agente de estar agindo em conformidade com o Direito, como ocorre com a boa-fé subjetiva. A boa-fé objetiva não diz respeito ao estado mental subjetivo do agente, mas lhe impõe comportamentos objetivamente, conforme aos parâmetros de cooperação, honestidade e lealdade dirigidos à promoção dos fins perseguidos na concreta relação obrigacional. O seu conteúdo consiste, portanto, em padrões de conduta que variam de acordo com a específica relação existente entre as partes.

Assim, a boa-fé subjetiva é aquela que se refere ao sujeito e pode ser vista como conhecimento ou ignorância que determinada pessoa tem dos fatos. O sujeito pode agir de boa-fé ou má-fé, a depender do seu estado de consciência. A boa-fé objetiva é um conceito jurídico que determina comportamentos se baseando em lealdade, cooperação e honestidade, para atingir os fins da relação obrigacional.

A boa fé objetiva é um modelo de compromisso social. Por este motivo não existe má-fé objetiva: ou os contratantes agem conforme o padrão de conduta, neste caso, conforme a boa-fé objetiva, ou não, e, neste caso, agem em desconformidade com a boa-fé objetiva.



Exemplificando

Segundo o art. 769 do Código Civil Brasileiro, um exemplo de uma conduta de má-fé pode ser visto em um contrato de seguro, onde o segurado é obrigado a comunicar ao segurador, imediatamente, qualquer situação suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à garantia, se provar que silenciou de má-fé. Ou seja, a omissão da informação está diretamente ligada à consciência do sujeito.

Já um exemplo de ausência de boa-fé seria o caso de uma pessoa vender um apartamento e não comunicar sobre a existência de um vizinho com problema mental que grita a noite inteira. Não há qualquer dispositivo legal que imponha ao vendedor prestar este tipo de informação, mas, ao deixar de o fazer, o vendedor está deixando de agir conforme a boa-fé objetiva, pois não age com cooperação, lealdade etc. Perceba que agir com a boa-fé não tem relação com a consciência do sujeito, pois pouco importa se, no seu íntimo, ele tinha ou não intenção de prejudicar o comprador. O fato é que ele faltou com um padrão de conduta social.

Da boa-fé objetiva decorrem deveres acessórios tais como: o dever de respeito, o dever de informar a outra parte a respeito do negócio a ser realizado, a lealdade e a probidade, o dever de colaboração, dentre outros. O Enunciado 168, da III Jornada de Direito Civil, explica bem este princípio, pois, segundo o enunciado, “o princípio da boa-fé objetiva importa no reconhecimento de um direito a cumprir em favor do titular passivo da obrigação”.

Agora, vamos entender quais são as funções do princípio da boa-fé objetiva? A boa-fé objetiva, no direito atual, possui três funções que norteiam os operadores do direito: **integrativa**, **interpretativa** e de **controle**. Na primeira função, a **integrativa**, a boa-fé aparece como fonte de novos deveres anexos ou acessórios, mesmo que não estejam discriminados no instrumento contratual, ou seja, as partes devem observar os deveres de correção, cuidado, segurança, informação, cooperação, sigilo e de prestar contas.

Já a segunda função, a **interpretativa**, é destinada ao juiz, pois o magistrado, ao interpretar o negócio jurídico, se baseará na boa-fé objetiva para não permitir a existência de injustiças ou desigualdades contratuais.

Por fim, na função de **controle** há a imposição de um padrão ético de confiança e lealdade, e um limite a ser respeitado no exercício de todo e qualquer direito. Desta função surgem limites tanto de exercício de um direito como de comportamentos que violem a dignidade humana, como os seguintes institutos:

- a) *Supressio* - trata da supressão de um direito, por renúncia tácita, quando passado longo período de tempo que ele não é exercido. Como exemplo, temos o art. 330 do Código Civil

(CC) (BRASIL, 2002).

- b) *Surrectio* - da perda de um direito pela supressão, surge um direito. Dessa forma, a *surrectio* é o surgimento de um direito por práticas reiteradas, usos e costumes ao longo do tempo. Por exemplo, se as partes ajustaram que o pagamento seria feito em um determinado lugar, mas durante a execução do contrato o credor aceitou reiteradamente o pagamento em outro, nasce para o devedor o direito de pagar em lugar diverso do contratado.
- c) *Tu quoque* – por este instituto, a parte não pode recorrer, em sua defesa, a normas que foram violadas pela própria pessoa, ou seja, aquele que viola a norma convencionada, não pode se beneficiar desse ato, exigindo da outra parte que ela cumpra seus deveres e assuma as consequências resultantes. Exemplo disso é uma empresa, que, representada por um sócio, assina um contrato em desobediência ao contrato social e, após isso, tenta alegar nulidade do pacto em razão de desrespeito por uma regra por ela própria criada, sendo o sócio conhecedor do contrato social.
- d) *Exceptio non adimpleti contractus* - nenhuma das partes pode exigir o cumprimento do acordo pela outra parte, se a primeira não o cumpre. Como exemplo, temos o art. 476 do Código Civil (CC) (BRASIL, 2002).
- e) *Venire contra factum proprium* - protege uma parte contra aquela que pretende exercer uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente. Imagine a situação em que uma comprometente vendedora, após ter dado quitação ao comprador, exige o pagamento de uma quantia astronômica referente ao financiamento para aquisição de um imóvel. Nesse caso, há uma nítida contradição, eis que tais valores não foram exigidos quando da quitação da dívida, assim, se a dívida foi quitada integralmente, tal montante, por óbvio, não poderia ser exigido. Trata-se de situação julgada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação cível nº 415.870-4/5-00, São José dos Campos, 4ª Câmara de Direito Privado, relator Ênio Santarelli Zuliani, J. 13.07.06, M.V., Voto nº 9.786.
- f) A cláusula de *stoppel*, pode ser compreendida como a mesma

proibição de comportamento contraditório do *venire contra factum proprium*, mas aplicada a tratados internacionais.

- g) *Exceptio doli generalis*, por sua vez, tem como objetivo impedir o exercício de pretensões dolosas dirigidas contra a outra parte contratante. Ocorre quando uma parte, agindo com dolo, obtém uma posição jurídica ilegal, abusiva, a qual não poderá ser exercida, sob pena de ofensa à boa-fé objetiva. Um exemplo de sua aplicação é o art. 940 do CC (BRASIL, 2002).



Exemplificando

Para que você consiga visualizar melhor como este instituto é aplicado na prática, é importante atentar-se ao exemplo do seguinte julgado:

EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE TRANSPORTE - ENTREGA DE MERCADORIAS AO REPRESENTANTE COMERCIAL AO INVÉS DO DESTINATÁRIO FINAL - PRÁTICA OCORRIDA POR MAIS DE UM ANO - SUPRESSIO/SURRECTIO - REQUISITOS PARA APLICAÇÃO.

- O instituto da *supressio/surrectio* é caracterizado na conduta continuada ou inércia qualificada de uma das partes que cria uma legítima expectativa na outra parte de que a execução seja mantida na forma como vem sendo realizada ou de que determinada faculdade não seja exercida. Hipótese em que o comportamento da autora frente à entrega das mercadorias ao seu representante comercial, ao invés do destinatário final da mercadoria, gerou no réu a expectativa de que a referida entrega atendia às expectativas estabelecidas no contrato de transporte, devendo ser aplicado os institutos da *supressio* e da *surrectio*, derivações diretas do princípio da boa-fé objetiva.

BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (15ª Câmara Cível). Apelação cível nº 1.0024.14.142236-0/001. Relator: Desembargador Tiago Pinto. Belo Horizonte, 18 de agosto de 2017. Disponível em: <http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=B55411CA747712D1B39A159ADA035D64.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0024.14.142236-0%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em: 17 maio. 2018.

Compreendidos todos os princípios relacionados aos contratos, é importante tratarmos agora sobre a autonomia da vontade e a autonomia privada.

Conforme vimos na Seção 1.1, quando tratamos do princípio da autonomia da vontade, esta pode ser compreendida como a **liberdade contratual e a liberdade de contratar**. Mas o que isso significa? A **liberdade contratual** é a liberdade das partes de fixarem quais cláusulas serão incluídas no contrato, ou seja, qual será o conteúdo do contrato. Já a liberdade de contratar é a faculdade que a parte tem de realizar ou não o contrato. Além disso, é possível escolher com qual pessoa irá realizar o negócio jurídico.

Também já vimos que a liberdade de contratar, atualmente, não é absoluta, pois os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva acabam por direcionar a conduta do contratante, ou seja, há um dirigismo contratual por parte do Estado, em que este atuará como legislador ou como juiz, interpretando os contratos, quando observados tais princípios.

Ciente de tudo isso, é importante questionar: há diferença entre **autonomia da vontade e autonomia privada**? Existem autores que não veem diferenças entre eles, e tratam-nos como sinônimos. Neste sentido, Pinto (2005, p. 102) destaca que não há diferença entre estes termos, pois o negócio jurídico se constitui na “manifestação do princípio da autonomia privada ou da autonomia da vontade, subjacente a todo o direito privado”.

Entretanto, há autores que os diferenciam. Amaral (2006, p. 345) distingue, as autonomias, sendo que, para ele “a expressão ‘autonomia da vontade’ tem uma conotação subjetiva, psicológica, enquanto a autonomia privada marca o poder da vontade no direito de um modo objetivo, concreto e real”. Ou seja, para o referido autor, a autonomia da vontade seria a manifestação da liberdade de cada um dentro do campo jurídico, e a autonomia privada seria o poder de criar, dentro do âmbito legal, normas jurídicas, ou seja, o poder que a pessoa possui de atribuir a si mesmo um ordenamento jurídico complementar ao ordenamento do Estado.



A autonomia da vontade, para os que a diferenciam da autonomia privada, seria a liberdade das partes de escolher se contratam ou não, com quem contratam e sobre o que se contrata. Já a autonomia privada seria decorrência da autonomia da vontade, no sentido de ser uma fonte normativa, uma fonte de obrigações estabelecidas pelas próprias partes, que, ao contratarem, criam direitos e obrigações recíprocos.

Ainda sobre a autonomia da vontade, cumpre destacar que, inicialmente, acreditava-se que os contratos poderiam produzir efeitos apenas em favor de quem os firmava, não podendo, portanto, produzir efeitos em favor dos terceiros. Todavia, ao longo do tempo, essa concepção mudou, e, atualmente, a estipulação contratual em favor de terceiro é possível.

Em um primeiro momento, o termo estipulação contratual em favor de terceiros pode parecer de confusa compreensão. Por isso, alguns indivíduos podem se questionar: como é possível fazer contrato com uma pessoa e este contrato gerar efeito em uma terceira pessoa? Contudo, após a análise deste instituto, poderemos perceber que se trata de situação mais corriqueira do que imaginamos. Para visualizarmos isso, basta termos em mente o contrato de seguro de vida, que é formado entre duas partes, porém, com o intuito de garantir direitos de terceiros, que são nomeados a receber o prêmio em caso de óbito do contratante.

Sobre a estipulação contratual em favor de terceiros, conforme conceitua Gonçalves (2017, p. 117),



dá-se a *estipulação em favor de terceiro*, pois, quando, no contrato celebrado entre duas pessoas, denominadas estipulantes e promitente, convencionam-se que a vantagem resultante do ajuste reverterá em benefício de terceira pessoa, alheia à formação do vínculo contratual.

Logo, as estipulações em favor de terceiro consistem na manifestação de vontade das duas pessoas que integram o contrato, porém, o que foi aventado naquele contrato beneficiará um terceiro, que não é parte no contrato. Assim, é possível identificar três figuras distintas: o estipulante, o promitente (X) e o beneficiário,

sendo importante observar que, embora o terceiro seja estranho ao contrato, ele se torna credor do promitente.



Reflita

Em alguns contratos de seguro, como o contrato de seguro obrigatório para estagiários, este é celebrado pela pessoa que contratou um estagiário e uma sociedade seguradora. Nesta hipótese, embora não seja o estagiário quem contrata o seguro, será ele o beneficiário do plano em caso de algum sinistro. Assim, seria esta uma hipótese de estipulação em favor de terceiro?

A eficácia da estipulação em favor de terceiros só se dá com a expressão da vontade do beneficiário, que deverá manifestar, no momento da execução do contrato, se aceita ou não a estipulação. Outro importante requisito deste contrato é que a estipulação em favor de terceiro tem que ser sempre gratuita, ou seja, sempre fornecer ao terceiro, um benefício.

Quanto à natureza jurídica da estipulação em favor de terceiros, diverge a doutrina. Para uma corrente, tal estipulação não passa de uma oferta, em que cabe ao terceiro responder se aceita. Logo, para esta corrente, o contrato só surge com a manifestação de vontade deste. Entretanto, para uma segunda parte da doutrina, trata-se de administração de negócio, um ato unilateral no qual uma pessoa administra negócio alheio sem a vontade dele. Há ainda uma terceira corrente que diz tratar-se de declaração unilateral de vontade.

Vale destacar que a teoria mais aceita é aquela que considera a estipulação em favor de terceiros um contrato, o qual tem suas características e peculiaridades próprias, visto que, apesar de ser contrato, as partes o firmam em prol de um terceiro não presente no momento da celebração e sendo que a eficácia dependerá do aceite desse terceiro.

As estipulações em favor de terceiros, no Código Civil são tratadas em seção própria: seção III, entre os arts. 436 a 438 (BRASIL, 2002). Segundo o art. 436 do referido Código, aquele que estipular em favor de terceiro pode exigir do promitente o cumprimento da obrigação. Ademais, o parágrafo único do mesmo artigo faculta ao terceiro a capacidade de exigir o cumprimento da obrigação. Contudo, apesar do terceiro poder exigir o cumprimento, este se

submete às condições e normas do contrato.

Nos termos do art. 437 (BRASIL, 2002), se houver estipulação no sentido de que o beneficiário pode reclamar a execução do contrato, o estipulante perde o direito de exonerar o promitente de sua obrigação. Ademais, conforme dispõe o art. 438 do Código Civil (BRASIL, 2002), o estipulante, caso queira, pode substituir o terceiro que será o beneficiário do contrato, não sendo obrigado a ter anuência do terceiro ou do outro contratante. Tal substituição poderá ser feita por ato entre vivos ou por disposição de última vontade.



Pesquise mais

A matéria sobre a estipulação de terceiro é muito interessante, por isso, não deixe de aprofundar seus conhecimentos sobre o tema, pesquisando mais em:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. vol. 3. 117 p.

Por fim, outro tema importante a ser tratado nesta seção é a iniciação do tema “classificação dos contratos”. Na Seção 1.3 daremos continuidade a este assunto, mas, para iniciarmos, trataremos da classificação quanto à estrutura do contrato. Vamos a ela?

Primeiramente, cumpre destacar que a classificação dos contratos é doutrinária e não há qualquer definição em lei. Diante disso, não há um consenso absoluto entre os vários autores que a descrevem.

Apesar disso, o estudo da classificação dos contratos é de extrema importância, pois é a partir de suas características que podemos antever suas consequências, conforme poderemos nos certificar após o estudo desta seção e da próxima.

A classificação estrutural dos contratos está localizada dentro do plano de existência, que se divide em **manifestação da vontade**, **finalidade negocial** e objeto idôneo, conforme já trabalhamos quando tratamos do conceito de contrato. Com relação à manifestação da vontade, ela que é responsável por dar início ao contrato, visto que ela é quem irá demonstrar a intenção de firmar negócio jurídico.

Dentro da **manifestação de vontade** temos dois tipos: a expressa e a tácita. Na expressa, o proponente pode utilizar da fala (verbal), de gestos ou mímicas para manifestar sua vontade, sendo que, nesse tipo de contrato, resta clara a intenção de quem firma o contrato. Já a tácita não importa em um agir do contratante, ou seja, não importa em expressão direta da vontade de contratar, mas pelos sinais apresentados fica claro o interesse de contratar. Nesse tópico é importante destacar que há contratos que exigem que a vontade seja expressa e não se admite a forma tácita de contratação, como veremos adiante.

Quanto à **finalidade negocial**, o contratante tem que ter intenção de criar, extinguir ou modificar direitos e obrigações. E, por fim, quanto ao **objeto idôneo**, o contrato deve ser aquele que não contrarie a lei, ou seja, deve ser aquele que possua características não proibidas por lei.

Na ausência de qualquer dos elementos apresentados, o contrato não produz efeitos, pois é tido como inexistente, ou seja, na falta de qualquer dos requisitos citados, não há contrato.

Como estudado na seção anterior, o contrato passa por três planos para então se tornar contrato e produzir efeitos: o plano de existência, melhor explicitado acima, plano de validade e plano de eficácia. O plano de eficácia é quando o contrato efetivamente passa a produzir efeitos no mundo jurídico.

E assim, com a finalização da classificação estrutural dos contratos, encerramos esta seção. Para que o conhecimento seja sedimentado, não deixe de acessar todo o conteúdo disponibilizado a você e de fazer os exercícios. A compreensão deste conteúdo será fundamental para que possamos avançar neste curso.

Sem medo de errar

Agora que estudamos os conceitos de boa-fé, a formação estrutural dos contratos e ainda as estipulações em favor de terceiros, é possível a resolução da situação problema apresentada no início dessa seção. Vamos lembrá-la?

Você é o estagiário no setor jurídico da loja "Acabamentos Finos Ltda." e sempre que ocorrem conflitos, seja da relação entre consumidores, seja das outras empresas que contratam com a sua

empregadora, você é acionado para se manifestar. Dessa vez, a Acabamentos Finos Ltda. precisa de sua opinião sobre um conflito que travou com a empresa Pintando a Vida Ltda.

As duas sociedades empresárias sempre tiveram contrato de fornecimento de tintas, sendo que, em tal contrato, a previsão era de que, para o pagamento dos produtos adquiridos, era necessário que o representante da Acabamentos Finos Ltda. se dirigisse à loja da vendedora para fazer os pagamentos. Todavia, em decorrência do bom relacionamento entre as duas sociedades empresárias, o dono da Pintando a Vida Ltda. passou a enviar os boletos para a Acabamentos Finos Ltda., prática esta que se estendeu ao longo do tempo. No mês de janeiro, porém, a Pintando a Vida Ltda. não encaminhou o boleto, o que fez com que não fosse efetuado o pagamento. Diante disso, a Pintando a Vida Ltda. resolveu rescindir o contrato sob o fundamento de inadimplemento. Agora cabe a você dar sua opinião jurídica para auxiliar a empresa em que trabalha.

Para a elaboração de sua opinião, você precisará se lembrar da constituição do contrato, saber se o contrato preenche os requisitos de existência, validade e eficácia. Além disso, você precisará dominar a boa-fé objetiva, bem como os conceitos que dela decorrem.

Importante se atentar aos institutos da *supressio* e *surrectio*. A primeira trata-se da perda de um direito, por renúncia tácita, ou seja, um direito não exercido durante determinado lapso de tempo e que, por isso, não poderá mais existir, por contrariar a boa-fé. Já a *surrectio*, por sua vez, é a outra face da *supressio*. Acarreta o nascimento de um direito em razão da continuada prática de certos atos.

Diante disso, você deverá analisar o comportamento dos contratantes durante a execução do referido contrato e ponderar se a atual conduta delas está em conformidade com o princípio da boa-fé, se é razoável exigir a rescisão do contrato sendo que o boleto não foi enviado conforme prática reiteradamente adotada pelas partes.

Dessa forma, somente você, estagiário dedicado, pode, com a opinião jurídica a ser formada, resolver este conflito e demonstrar à Pintando a Vida Ltda. que não houve inadimplemento e, tampouco, motivo para que um contrato de tantos anos fosse encerrado.

Seguro de vida

Descrição da situação-problema

Odila sempre foi uma avó muito dedicada à sua neta, Loren, de quem cuidou quando era criança. Em razão de tamanho laço de afetividade e querendo conferir à Loren uma melhor condição de vida, Odila resolveu fazer contrato de seguro de vida com a sociedade empresária "Vida dos Sonhos". Tal contrato previa que, em caso de falecimento de Odila, a neta Loren seria beneficiária de um seguro de vida no valor de R\$ 100.000,00. Tempos depois, sem qualquer razão aparente, Loren mudou totalmente a relação com sua avó, chegando a ter ocasiões em que ela a maltratava. A situação se agravou ainda mais, quando Loren quis interditar a avó mesmo esta estando completamente lúcida. Decepcionada com o comportamento da neta, Odila resolveu fazer testamento substituindo Loren pela enfermeira, Roselia, pessoa que cuidou dela nos momentos em que estava com a saúde debilitada. No início do ano, Odila faleceu.

Se você, como advogado, fosse contratado para analisar o caso, quem seria a beneficiária legítima do seguro: Roselia ou Loren?

Resolução da situação-problema

O seguro de vida é um exemplo clássico de estipulação em favor de terceiro, já que uma pessoa contrata um seguro com uma prestadora para que, em caso de falecimento, uma terceira pessoa seja beneficiada. Para analisar a situação de Odila, você, como advogado, deve lembrar o que dispõe o Código Civil (BRASIL, 2002), nos arts. 436 a 438. Como se depreende do art. 438 (BRASIL, 2002), o estipulante (Odila) pode alterar o terceiro (Loren), a favor de quem se estipulou, a qualquer momento. Logo, a alteração é correta. Ademais, como dispõe o parágrafo único do mesmo artigo (BRASIL, 2002, art. 438), tal substituição pode ser feita por disposição de última vontade. Logo, como a substituição foi feita por testamento, a estipulação em favor de Roselia é plenamente válida.

Faça valer a pena

1. Na realização dos contratos sempre devem ser observados os princípios base, sendo que, dentre eles, há o princípio da boa-fé objetiva que implica em contratar de acordo com regras de probidade e lealdade contratual. O princípio da boa-fé objetiva visa dar maior segurança ao contrato.

Do princípio da boa-fé objetiva decorrem conceitos que são correlatos, sendo que, deles, é correto afirmar que:

- a) *Surrectio* é a perda de um direito pelo não exercício.
- b) *Supressio* é o surgimento de um direito por meio de práticas reiteradas, usos e costumes.
- c) *Tu quoque* é a defesa contra o dolo alheio.
- d) *Exceptio doli* prega que não se faça contra o outro o que você não faria contra você mesmo.
- e) *Venire contra factum proprium* diz que uma pessoa não pode cair em contradição, sendo vedado o comportamento contraditório.

2. A estipulação em favor de terceiros é conhecida pela doutrina como um contrato *sui generis*. Isso acontece porque ele possui características e conteúdos específicos, o que o diferencia dos outros contratos. Enquanto os contratos em geral dizem respeito às partes que ali manifestaram suas vontades, a estipulação em favor de terceiro vai atingir terceiro que nem é parte no processo.

Sobre as estipulações em favor de terceiros é correto afirmar que:

- a) O contrato de estipulação em favor de terceiro é uma construção doutrinária, não havendo qualquer previsão legal a respeito do tema no Código Civil de 2002.
- b) O beneficiário, na estipulação em favor de terceiros, somente pode ser substituído por ato entre vivos, ou seja, quando o devedor autorizar.
- c) O contrato de doação é uma estipulação em favor de terceiro e o donatário é obrigado a cumprir os encargos da doação.
- d) Aquele que estipula em favor de terceiros não pode exigir o cumprimento da obrigação.
- e) Ao devedor, em favor de quem se estipulou a obrigação, também é permitido exigi-la, ficando sujeito às condições e normas do contrato.

3. Princípios, em todas as ciências, servem de alicerce, sendo norteadores para a resolução de conflitos. Ter o domínio de cada princípio tem auxiliado os magistrados no país a resolverem os conflitos existentes da melhor forma para as partes. Muitas das vezes, não há texto de lei específico a respeito do conflito. Contudo, conhecendo o princípio, é possível pôr fim à lide.

Sobre os princípios do direito dos contratos, marque a única alternativa correta:

- a) A boa-fé subjetiva é um conceito jurídico que determina comportamentos, baseando-se em lealdade, cooperação e honestidade para atingir os fins da relação obrigacional.
- b) A boa-fé objetiva é aquela que se refere ao sujeito, podendo ser vista como conhecimento ou ignorância que determinada pessoa tem dos fatos.
- c) Autonomia da vontade não significa a liberdade que a parte tem para contratar com quem quiser e com o conteúdo que quiser.
- d) A autonomia privada considera a vontade da parte, onde o contrato deve ser feito tomando por base a função social, entendendo-se que os direitos da sociedade não se sobrepõem ao do indivíduo.
- e) A autonomia privada não desconsidera a vontade da parte, mas o contrato deve ser feito tomando por base a função social, entendendo-se que os direitos da sociedade se sobrepõem ao do indivíduo.

Seção 1.3

Teoria geral dos contratos - parte III

Diálogo aberto

Continuamos nossa caminhada no aprendizado dos contratos. Você sabia que os contratos podem ser classificados de várias formas distintas? A classificação nos permite compreender as características de cada contrato e suas consequências jurídicas. Os contratos podem ser classificados quanto à natureza da obrigação, à disciplina jurídica, à forma, à designação, à pessoa do contratante, contratos reciprocamente considerados e contratos atípicos. A princípio, esta matéria pode parecer um pouco cansativa ou até mesmo irrelevante, mas não se engane, pois, com o que aprender nessa seção, você terá subsídio suficiente para compreender cada tipo contratual e identificar se um negócio jurídico é contrato ou não.

Você se lembra de que é estagiário na sociedade empresária Acabamentos Finos Ltda. e já ajudou o gerente a solucionar dois conflitos? Desta vez, uma nova situação necessita dos seus conhecimentos para ser resolvida. Vamos a ela?

Como comercializava diversos produtos diferentes, a empresa Acabamentos Finos Ltda. utilizava um galpão de propriedade de Firmino, cujo espaço era grande, para armazenar os forros de madeira. Cumpre destacar que a administração do galpão era feita por Firmino, que recebia uma contraprestação para isso. Em certo dia, por negligência do proprietário, todos os materiais lá depositados foram danificados em razão de um incêndio. Para indenizar as suas perdas, a Acabamentos Finos Ltda. apresentou orçamento constando o valor que deveria ser pago por Firmino. Porém, ele se negou a fazer o pagamento e, em sua defesa, alegou que não havia dever de indenizar, já que não havia relação contratual entre eles, posto que não existia contrato escrito e tampouco registro em cartório do respectivo contrato. Após alguns meses de estágio na Acabamentos Finos Ltda., você já está habituado a dar opiniões e pareceres sobre as relações envolvendo a loja que você trabalha e seus clientes e parceiros que, muitas das vezes, diante da correria

da rotina, não são reguladas por escrito. No caso em questão, o advogado chefe do setor pediu para que você elaborasse uma notificação a ser entregue a Firmino sobre a situação relatada, com relação à ausência de contrato escrito: o que você alegaria? É imprescindível a existência de contrato escrito?

Nessa seção você irá aprender a importância da classificação dos contratos para resolução dos problemas, o que lhe possibilitará ajudar a Acabamentos Finos Ltda. na situação apresentada. Então, vamos dar início aos estudos?

Não pode faltar

Nas seções anteriores, aprendemos o conceito de contrato, os planos de existência, validade e eficácia de um contrato, os princípios basilares do direito dos contratos. E nosso aprendizado não seria completo, se não aprendêssemos também as classificações dos contratos. Vamos a elas?

Os doutrinadores divergem a respeito das classificações dos contratos, porém, as que estudaremos neste livro são o consenso doutrinário e, portanto, de suma importância para o domínio da matéria. No entanto, a doutrina, antes de adentrar nas classificações dos contratos, distingue-os em contratos em si mesmos, contratos reciprocamente considerados e contratos atípicos. Vamos entender primeiro a classificação dos **contratos em si mesmos**.

A primeira forma de classificar esses contratos é **quanto à natureza da obrigação**. Dentre as classificações dos contratos, essa é a mais abrangente, pois, levando em consideração a autonomia da vontade e a liberdade de contratar, o conteúdo do contrato pode assumir várias formas. Assim, os contratos podem ser denominados como *unilaterais, bilaterais ou plurilaterais; gratuitos ou onerosos; comutativos ou aleatórios*.

No início do nosso estudo, aprendemos que contrato é exteriorização de vontades, podendo existir mais de uma vontade. Nessa classificação em especial, não consideramos a vontade das partes, mas sim os efeitos que serão produzidos. Se um contrato produz obrigações para apenas um dos contratantes, estamos diante de um **contrato unilateral**. Como exemplo, temos o contrato de doação simples, em que, nele, uma pessoa, por liberalidade,

transfere bens ou patrimônio à outra pessoa, nos termos do art. 538 do Código Civil (CC) (BRASIL, 2002), não havendo, para a pessoa que recebeu o bem doado, qualquer obrigação. Já os **contratos bilaterais** são aqueles que geram obrigações para ambas as partes. Logo, produzem obrigações simultaneamente para ambos. Sobre este tema, Pereira (2018, tópico 192) diz que “no contrato unilateral, há um credor e um devedor; no bilateral, cada uma das partes é credora e reciprocamente devedora da outra.”



Exemplificando

Na doação simples, o doador tem a obrigação de entregar o bem doado e quem o está recebendo (donatário) não tem qualquer obrigação, sendo este, portanto, um contrato unilateral. Já na compra e venda, ambas as partes têm direitos e obrigações: o comprador a obrigação de pagar o preço e o vendedor a obrigação de entregar o bem, por isso, trata-se de um contrato bilateral.

Identificar os contratos bilaterais são de extrema importância, pois, somente neles é admitida a *exceptio non adimpleti contractus*, prevista expressamente no art. 476 do Código Civil (BRASIL, 2002), que dispõe que nenhuma das partes pode exigir o adimplemento da obrigação do outro antes de cumprir a sua própria. Também nesse contrato é aplicável a teoria da condição resolutiva tácita, na qual, o descumprimento culposo por uma das partes constitui justa causa para resolução do contrato. Além disso, somente neste contrato é aplicada a teoria dos vícios redibitórios, que estudaremos na Seção 2.2.

Por fim, os **contratos plurilaterais** são aqueles que possuem mais de uma parte e produzem obrigações para todas as partes envolvidas, mas o adimplemento da obrigação de uma parte não é a causa do adimplemento da obrigação de outra. Como exemplo, temos o contrato para constituição de uma sociedade, onde cada sócio possui uma obrigação, sendo que, nele, não cabe a *exceptio non adimpleti contractus*, pois mesmo que um sócio deixe de cumprir sua obrigação, isso não será motivo para que os demais sócios deixem de adimplir as suas.

Os **contratos gratuitos**, por sua vez, são aqueles em que apenas uma das partes auferir vantagem e a outra suporta o encargo. Em contrapartida, os **contratos onerosos** são aqueles em que ambas as

partes visam obter vantagens ou benefícios, de modo que ambos possuem encargos.



Exemplificando

Vamos ver um exemplo do que é um contrato oneroso e do que é um contrato gratuito?

Sobre o contrato oneroso, temos, como exemplo, a compra e venda. Sabe quando você vai à loja comprar um novo televisor? Pois, então, você terá que pagar o preço ao vendedor e o vendedor terá que te entregar o produto. Observe que tanto você quanto o devedor tiveram vantagens e encargos. Mas, e o gratuito?

Como exemplo temos a fiança. Aliás, você sabia que ela também pode ser gratuita? Quando um amigo seu vai alugar um imóvel e te pede para ser fiador dele no contrato, você presta fiança sem cobrar nada por isso. Portanto, trata-se de um contrato gratuito, concorda?

Agora, é importante que você, aluno, não confunda contratos bilaterais e unilaterais com os contratos onerosos e gratuitos.

Os contratos onerosos são comumente bilaterais, e os gratuitos da mesma forma unilaterais. Mas é apenas coincidência. O fundamento das classificações difere: um tem em vista o conteúdo da obrigação, e outra, o objetivo colimado. Não há correspectividade necessária, pois existem contratos unilaterais que não são gratuitos (e.g., mútuo), e outros que são bilaterais e podem ser gratuitos (o mandato, por exemplo). (PEREIRA, 2018, tópico 193)



Por fim, vamos ver as diferenças dos contratos comutativos e aleatórios? Nos comutativos, as partes, de antemão, já conhecem suas prestações; já nos aleatórios, conforme art. 458 do CC (BRASIL, 2002), as prestações não são previamente conhecidas nem suscetíveis de estimativa prévia, pois estão dependendo de um acontecimento incerto, seja porque é futuro ou porque está sujeita a riscos. Exemplo disso são os contratos de seguro de carro, em que a seguradora não sabe previamente se terá que pagar o prêmio ao segurado, pois este apenas terá direito a receber qualquer valor,

caso haja sinistro, ou seja, caso o carro sofra um acidente, seja furtado ou roubado.

Os contratos também podem ser **classificados quanto à disciplina jurídica**. Antigamente, costumava-se separar os contratos entre civis e comerciais, porém, com o advento do CC de 2002, ambas as matérias foram unificadas, caindo, então, em desuso essa classificação. Contudo, há diversos tipos de contratos que possuem leis próprias que os disciplinam. Assim, quanto à disciplina jurídica, os contratos podem ser classificados como: **contratos de relação de consumo** (disciplinados pela legislação consumerista), **contratos trabalhistas**, ou até mesmo **contratos firmados pela Administração Pública**. Os conceitos aprendidos ao longo desse livro são os princípios base de todos os contratos, todavia, como esses contratos possuem características próprias, é necessário que se observe cada lei respectiva para resolução de conflitos.

Outra classificação importante é quanto à **forma**. Nela há subdivisão, visto que dentro delas podemos distinguir os contratos entre solenes e não solenes ou ainda entre consensuais ou reais. Como assim? **Contratos solenes**, são aqueles que demandam alguma solenidade, ou seja, alguma formalidade para que possam produzir efeitos.



Refleta

O art. 108 do CC (BRASIL, 2002) informa que nos contratos que envolvam direitos reais, em valor superior a trinta vezes ao salário mínimo, a escritura pública é essencial à validade do negócio jurídico. Esse contrato pode ser entendido como solene?

Já os **contratos não solenes** ou não formais, ao contrário, são aqueles que independem de forma específica ou formalidade para produzir efeitos, ou seja, são de forma livre, bastando o consentimento das partes para que tenham validade. Por exemplo, você deve se lembrar do contrato de compra e venda que você fez na lanchonete, hoje, antes de vir para a aula. Nele, você precisou assinar algum documento? Precisou registrar em cartório? Claro que não! Portanto, a compra e venda pura também é um exemplo de contrato não solene.

Ainda com relação à forma, os **contratos consensuais** são aqueles que se formam unicamente pelo acordo de vontades entre as partes, independente de entrega de coisa. Exemplo disso é o contrato de compra e venda pura, pois, conforme dispõe o art. 482 do CC (BRASIL, 2002), considerar-se-á obrigatória e perfeita a compra e venda pura, desde que as partes acordem no objeto e no preço, não sendo aqui exigida a entrega do bem para que o contrato seja formado (a entrega do bem será o adimplemento da obrigação assumida pelo vendedor). Já os **contratos reais** são aqueles que, além da vontade, dependem também da entrega da coisa que lhe serve de objeto (tradição). Como exemplo, temos o contrato de comodato que, nos termos do art. 579 do CC (BRASIL, 2002), perfaz-se com a tradição, ou seja, enquanto não entregue o bem que será emprestado, não há a formação do contrato.

Além disso, os contratos em si mesmos podem ser classificados quanto à **designação**, sendo ditos nominados ou inominados.

Contratos nominados são aqueles cuja nomenclatura ou terminologia foi definida pela lei. Nosso Código Civil (BRASIL, 2002) nomina 23 contratos: compra e venda, troca, estimatório, doação, locação, empréstimo, prestação de serviços, empreitada, sociedade, depósito, mandato, comissão, agência, distribuição, corretagem, transporte, constituição de renda, seguro, jogo, aposta, fiança, transação e compromisso. Já os **inominados**, pela doutrina, são considerados aqueles que são frutos da criatividade humana. A raça humana, principalmente o povo brasileiro, tem certa facilidade de criar novas relações jurídicas, podendo criar até mesmo novos contratos. Como alguns deles podem não estar previstos no ordenamento, eles serão considerados inominados, visto que não estão abarcados pelo Código Civil ou por legislação extravagante.

Os contratos podem ser classificados, ainda, quanto à **pessoa do contratante**. Nesse caso também há uma subdivisão, pois podem existir os contratos: pessoais, impessoais, individuais, coletivos e até mesmo o autocontrato (termo estranho, não?). Vejamos como essa classificação é interessante.

Os **contratos pessoais** (ou personalíssimos ou *intuitu personae*) são aqueles realizados em razão da pessoa que o contrata. Dessa forma, a pessoa do contratante é decisiva para a realização do contrato ou não, isso porque, ela que reúne as características

(habilidade, técnica, experiência) necessárias para a celebração do contrato. Assim, podemos dizer que o contrato de prestação de serviço (como um quadro pintado por um pintor famoso) é personalíssimo.

Já os **impessoais** são aqueles contratos celebrados sem levar em conta as características da outra parte, já que o que realmente importa é o resultado do contrato.

Essa distinção é importante, pois, nos casos de contratos personalíssimos, somente determinada pessoa pode realizar o contrato. Se o devedor, por exemplo, morre, o contrato se extingue. Também nos contratos *intuitu personae*, em caso de erro da pessoa, o contrato é anulável. Ainda, o descumprimento culposo, somente pode gerar perdas e danos.

Os **contratos individuais** são aqueles firmados entre pessoas determinadas, e, ainda que se tenha um grande número de pessoas, elas são individualmente consideradas. Já nos **contratos coletivos**, temos como exemplo as convenções coletivas trabalhistas, em que o ali acordado atinge a vários trabalhadores da mesma classe laboral. Logo, não são alcançadas pessoas individualmente, mas sim grupos reunidos por situação jurídica ou de fato.

Dentro dessa classificação, há também o **autocontrato**. Você pode estar estranhando, pois, se aprendemos na seção 1.1 que o contrato é uma manifestação de vontade entre as partes, como seria possível eu contratar comigo mesmo? Isso é possível de acontecer, quando alguém recebe uma procuração com poderes para celebrar um contrato com si mesmo. Quer um exemplo? Imagine que um comprador é constituído pelo vendedor como seu mandatário, para que este compareça aos cartórios necessários e faça a compra e venda de um imóvel. Na verdade, embora o comprador esteja assinando o contrato, tanto na condição de comprador quanto de vendedor, é importante estar atento ao fato de que quem realmente está vendendo não é ele, mas a pessoa a quem está representando. Outra importante classificação dos contratos é quanto ao **tempo de execução**, sendo que, nesse caso, eles podem ser divididos em instantâneos, diferidos ou sucessivos. Os **contratos instantâneos** são aqueles em que os efeitos são produzidos de uma única vez. Como exemplo, temos um contrato de compra e venda à vista, em que a solução se efetua em uma única prestação. Já os contratos de **execução diferida** são

aqueles em que a prestação da parte não se dá no momento da execução da outra, como, por exemplo, em uma compra e venda a prazo. Por fim, **os contratos de execução sucessiva** são aqueles em que o contrato sobrevive com a persistência da obrigação, como em um contrato de locação, em que, periodicamente, o pagamento é realizado, ou seja, a prestação é adimplida, mas o contrato não cessa até um determinado prazo estipulado.

Essa classificação também é importante, visto que nos contratos de execução diferida é possível a aplicação da teoria da imprevisão disposta no art. 470 do CC (BRASIL, 2002) que prevê que "nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato [...]".



Pesquise mais

Para entender a teoria da imprevisão, pesquise mais em:

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos, teoria geral**. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 327-332. v. 4, tomo I.

Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547217235/cfi/327!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 16 abr. 2018.

Há também a classificação dos contratos quanto à **disciplina legal específica**, em que os contratos são subdivididos entre típicos e atípicos. Quando o contrato é tratado em legislação específica, é um **contrato típico**. Vale destacar que isso não é o mesmo que contrato nominado, pois, o que importa neste caso é o fato de a legislação específica estar regulamentando o contrato. Porém, quando não há disciplina legal a respeito de determinado contrato, ele é considerado **atípico**.

Os contratos também podem ser classificados quanto ao **motivo determinante do negócio**, que divide os contratos em causais e abstratos. Vamos a eles?

Contrato causal está vinculado à causa que o determinou, sendo que, se a causa for ilícita, inexistente ou imoral, será declarado

inválido. Já nos **contratos abstratos**, a força deles advém da própria forma, não importando a causa que os tenha determinado.

Os contratos em si considerados ainda podem ser classificados quanto à **função econômica**, sendo que nessa categorização há diversas subdivisões. Dentre elas está a **troca**. Para Gomes (2001) apud Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 184) os contratos de troca, são caracterizados pela “permuta de utilidades econômicas, importando sempre deslocamento patrimonial, ou prestação e aproveitamento de serviços”. Um exemplo é o contrato de empreitada, em que uma parte se obriga a fazer algo e a outra a retribuir com o pagamento de certo valor. Já os **associativos** são aqueles caracterizados pela participação de mais do que duas pessoas e pelo caráter organizacional do contrato, nos quais há relação dos direitos e obrigações entre os envolvidos (mas não há um sinalagma, pois a obrigação de uma parte não corresponde ao direito da outra, visto que todas se obrigam perante todas). Um exemplo deste tipo de contrato é o constitutivo de uma sociedade.

Os contratos de **prevenção de riscos** caracterizam-se pela aceitação de riscos de um dos contratantes, resguardando a possibilidade de dano futuro, e, por isso, visam minimizar riscos quanto ao inadimplemento contratual, como, por exemplo, o contrato de fiança. Temos também contratos **de crédito**, que são aqueles em que se obtém um bem para restituir posteriormente, com embasamento na confiança dos contratos e no interesse de obter utilidade econômica de tal transferência.



Exemplificando

A título de exemplo temos o mútuo feneraticio. Mas o que seria o contrato de mútuo? Nos termos do art. 586 do CC (BRASIL, 2002), é o empréstimo de coisas fungíveis. E o que seriam coisas fungíveis? Lembra do art. 85 do CC (BRASIL, 2002) que fala que os bens fungíveis são os bens móveis que podem ser substituídos por outros de mesma espécie, qualidade e quantidade? Então, o dinheiro é um bem fungível não é mesmo?

Logo o mútuo feneraticio é o empréstimo de dinheiro com a cobrança de juros, como acontece, por exemplo, quando Zé Bonito empresta dinheiro para Beth Feia e, no contrato, está estipulado que serão cobrados juros para compensar o dinheiro que fora antes emprestado.

Por fim, temos os **contratos de atividade**. Mais uma vez segundo Gomes (2001) apud Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 185), os contratos de atividade são aqueles que se dão através de prestação de uma conduta, com a qual se atingirá fim econômico, sendo que “o principal exemplo dessa classificação é o contrato de trabalho subordinado ou contrato de emprego”.

Agora passemos aos **contratos reciprocamente considerados** (que se distinguem dos contratos em si mesmos). Essa classificação também se subdivide em outras duas: a existência de uma relação de dependência entre os contratos ou a definitividade do acordado.

Quanto à relação de dependência, sabe-se que os **contratos principais** são autônomos, ou seja, não dependem de nenhum outro para existirem. Em razão da autonomia da vontade e da liberdade contratual, os contratos principais são os que predominam no ordenamento jurídico. Todavia, há contratos que dependem de outros para existirem juridicamente. São os **contratos acessórios**, caso dos contratos de fiança, caução, penhor, hipoteca e anticrese.

Sobre esta classificação, Messineo (1952, p. 435-436) apud Gonçalves (2017, p. 105) destaca que:

a função predominante dos contratos acessórios é garantir o cumprimento de obrigações contraídas em contrato principal, como o penhor, a hipoteca convencional, a fiança e similares. Entretanto, aduz, não são apenas acessórios os contratos de garantia, mas todos os que têm como pressuposto outro contrato.



Assimile

Sabendo dessa classificação, é necessário lembrar alguns conceitos do Código Civil (BRASIL, 2002):

- A nulidade da obrigação principal gera nulidade também na acessória, mas o inverso não é verdadeiro, pois a nulidade da acessória não anula a principal.
- A prescrição da pretensão a direitos acessórios não atinge o direito principal

Porém, não se pode confundir os contratos acessórios com os contratos derivados, visto que estes últimos têm por objeto direitos estabelecidos em outro contrato. Além disso, os contratos derivados se baseiam em condição já prevista no contrato principal, como, por exemplo, a sublocação, onde, nesta hipótese, há apenas a transferência dos direitos do contrato de locação originário.

Já quanto à definitividade, os contratos são classificados em preliminares ou definitivos. Os contratos preliminares são uma preparação para os contratos definitivos, ou seja, a finalidade dele é a celebração de um contrato definitivo.

O contrato preliminar é tratado no Código Civil, nos arts. 462 a 466 (BRASIL, 2002), sendo que, nele, é criado, em favor de uma parte, a faculdade de exigir o cumprimento de um contrato que ainda será elaborado. O exemplo mais comum desse contrato é a promessa de compra e venda. Afinal, você já viu esse contrato? No contrato de promessa de compra e venda, uma parte assegura a outra que, atendida determinada situação, será celebrado um contrato de compra e venda. O contrato preliminar não deixa de ser negócio jurídico e também de guardar paridade com o contrato definitivo, isso porque, como determina o art. 462 do CC (BRASIL, 2002), o contrato preliminar, à exceção da forma, deve se submeter a todos os requisitos essenciais do contrato a ser celebrado. Quaisquer partes podem exigir o cumprimento do contrato preliminar, inclusive, fixando tempo para cumprimento, desde que não haja cláusula de arrependimento, como se observa no art. 463 (BRASIL, 2002).

Ainda, nos termos do parágrafo único deste mesmo artigo (BRASIL, art. 463, 2002), esse contrato depende de solenidade, visto que precisa ser levado ao registro competente. Esgotado o prazo fixado para cumprimento do contrato, o juiz pode suprir a vontade da parte inadimplente para tornar o contrato definitivo, nos termos do art. 464 do CC (BRASIL, 2002). Frisa-se que se o executante não der execução ao contrato, a outra parte pode considerá-lo desfeito, nos termos do art. 465 do CC (BRASIL, 2002). Por fim, se se tratar de promessa unilateral, o credor, sob pena de esta não ter efeito, deverá se manifestar no prazo que esteja lá previsto, ou, se não houver prazo, no que for indicado pelo devedor.

E a nossa última classificação dos contratos, se refere aos

atípicos. Contratos atípicos são aqueles que não apresentam uma disciplina legislativa, possuindo uma causa nova e diversa da prevista em lei. Eles se subdividem em contratos atípicos propriamente ditos e os mistos. Os **propriamente ditos** são aqueles criados/inventados pelas partes, as quais celebram negócio jurídico inteiramente novo e com características específicas. Já os **atípicos mistos** são aqueles formados por meio de conjugação de contratos já existentes, isto é, pode-se juntar partes de contratos que já existem para criar um novo tipo contratual. Um exemplo é o contrato de hospedagem que envolve vários outros contratos. Vale destacar que o Código Civil, no art. 425 (BRASIL, 2002), prevê os contratos atípicos ao dispor que é lícito às partes estipularem contratos atípicos, desde que se atentem às disposições do CC.

Perceberam como é importante o estudo da classificação dos contratos? Agora, você já está apto a solucionar a situação problema que foi apresentada no início dessa seção. Bom trabalho!

Sem medo de errar

Agora que você já sabe todas as classificações dos contratos, vamos auxiliar na resolução de um novo problema da Loja Acabamentos Finos Ltda.? Não se esqueça de que sua atuação como estagiário da loja tem sido brilhante e que, dessa vez, quem precisa do seu auxílio é o advogado chefe do setor. Então, vamos retornar ao problema apresentado anteriormente?

A Loja Acabamentos Finos Ltda. fez contrato verbal com Firmino para que ele armazenasse em seu galpão os forros de madeira da loja, sendo que, para isso, pagava a ele quantia previamente acordada. Certo dia, o fogo destruiu todos os materiais e Firmino, ao ser acionado para pagar pelo prejuízo sofrido pela Loja Acabamentos Finos Ltda., onde você é estagiário na área de Direito, se negou a fazê-lo, alegando a inexistência tanto de contrato escrito como de registro em cartório do contrato. Agora cabe a você fazer uma notificação informando a Firmino como deve ser resolvida essa questão.

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTE:

LOJA ACABAMENTOS FINOS LTDA., qualificação, endereço, através de seu representante legal.

NOTIFICADO:

FIRMINO, qualificação, endereço.

CONSIDERANDO QUE:

1. A NOTIFICANTE, tinha interesse em alugar espaço para a guarda dos forros de madeira.
2. O NOTIFICADO possuía galpão com as dimensões aptas para a guarda de tais materiais.
3. No dia X, do mês X, do ano X, foi firmado contrato verbal de depósito, entre a NOTIFICANTE e o NOTIFICADO para que fossem guardados tais materiais, sendo que, pelo serviço de guarda foi paga ao NOTIFICADO a importância de X reais por mês.
4. No dia X, do mês X, do ano X, por negligência do NOTIFICADO, ocorreu incêndio que levou à perda de todos os materiais ali armazenados.
5. O art. 629 do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002) dispõe que "O depositário é obrigado a ter na guarda e conservação da coisa depositada o cuidado e diligência que costuma com o que lhe pertence, bem como a restituí-la, com todos os frutos e acrescidos, quando o exija o depositante".
6. No CAPÍTULO IX do TÍTULO VI do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002), que trata do contrato de depósito, não há qualquer exigência, para que tenha validade, de que este tipo de negócio seja celebrado por escrito ou levado a registro em cartório.
7. O NOTIFICADO até o momento não comprovou ter o incêndio ocorrido por caso de força maior, nos termos do art. 642 do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002).

Vem a NOTIFICANTE, formalmente, notificar o NOTIFICADO, para que cumpra com as obrigações por ele contraídas através do referido contrato de depósito, consistente no pagamento do valor da indenização devida, diante da perda dos produtos que estavam em sua guarda, em decorrência do contrato celebrado de forma verbal pelas partes.

Para o adequado adimplemento, a NOTIFICANTE solicita que, no prazo máximo de 30 dias, a contar do recebimento desta NOTIFICAÇÃO, o

NOTIFICADO realize o referido pagamento através de depósito bancário na conta X.

Caso a presente notificação reste infrutífera, a NOTIFICANTE não hesitará em recorrer às medidas judiciais cabíveis.

Atenciosamente,

LOJA ACABAMENTOS FINOS LTDA.

Avançando na prática

Contratos quanto à pessoa do contratante

Descrição da situação-problema

Wanderson é um pintor famoso em Minas Gerais, conhecido por pintar paisagens das cidades históricas. As cores utilizadas por ele, em sua pintura, trazem tanta realidade para a tela que o diferenciam de todos os outros pintores.

Leonardo acabou de completar quatro anos de casamento e gostaria de presentear sua esposa Ingrid com algo que nunca lhe dera antes. Então, ele contata Wanderson para adquirir um quadro retratando a cidade de Mariana/MG. No ato da contratação, Leonardo acorda com Wanderson que pagaria R\$ 4.000,00 pela obra, pois sabe que apenas Wanderson poderia retratar a cidade onde aconteceu o pedido de casamento deles. Todavia, Wanderson precisou viajar às pressas para o exterior e pediu ao aprendiz Guilherme que fizesse o quadro, tal qual havia sido requerido por Leonardo. Passadas duas semanas, Leonardo recebeu o quadro das mãos de Guilherme, que logo requereu o pagamento do valor avençado. Porém, como Leonardo havia contratado o pintor Wanderson, ele não pagou pela obra e exigiu que fosse pintado um novo quadro por Wanderson. Retornando da viagem do exterior, Wanderson enviou a Leonardo um e-mail, requerendo o imediato pagamento, pois, como a pintura fora feita exclusivamente para Leonardo, caberia a este pagar pelo serviço e retirar a pintura.

Leonardo é seu amigo e sabe que você é estudante de direito e estagiário em uma loja de renome. Então, ele pede que você elabore um e-mail técnico para encaminhar ao pintor Wanderson

informando qual direito que possui nesse caso, e como deve ser resolvido o conflito. E então, vamos elaborar esse e-mail?

Resolução da situação-problema

No corpo do e-mail você deverá relembrar ao pintor Wanderson que ele e Leonardo firmaram um contrato verbal de prestação de serviços de pintura do quadro, no qual Wanderson, por ser um pintor conceituado em pintar paisagens de cidades históricas, pintaria a cidade de Mariana, local onde Leonardo pediu a esposa em casamento. Também deverá informar a Wanderson que este é um contrato *intuitu personae*, que só foi realizado porque Leonardo queria que o renomado pintor fizesse o quadro, posto que, em tais contratos, a pessoa do contratante é decisiva para a realização do deste, isso porque, na opinião de Leonardo, somente Wanderson reúne as características (habilidade, técnica, experiência) necessárias para a concretização do contrato. Dessa forma, Wanderson não pode se fazer substituir por Guilherme, devendo ele mesmo implementar a obrigação. Sendo assim, nos termos do art. 606 do CC (BRASIL, 2002) Guilherme não tem direito a cobrar o valor acordado pela prestação do serviço, pois este não foi prestado por Wanderson, pintor de renome.

Faça valer a pena

1. No Direito brasileiro, os contratos possuem diversas classificações, seja quanto à pessoa do contratante, ao tempo de execução, ou a outros. Dentre essas classificações está a relacionada à natureza da obrigação. Nessa classificação, em especial, não consideramos a vontade das partes, mas sim as obrigações que são assumidas por elas.

Com relação à natureza da obrigação, como os contratos podem ser divididos?

- a) Em solenes ou não solenes.
- b) Em unilateral, bilateral ou plurilateral.
- c) Em de direito civil ou de relações de consumo.
- d) Em consensuais ou reais.
- e) Em nominados ou inominados.

2. Na legislação brasileira, existem os contratos reciprocamente considerados, que se subdividem em relação de dependência e definitividade do acordado. Quanto à definitividade, os contratos são classificados em preliminares e definitivos. Os contratos preliminares são uma preparação para os contratos definitivos, ou seja, a finalidade dele é a celebração de um contrato definitivo.

Considerando que os contratos preliminares são contratos preparatórios aos definitivos, é correto afirmar que:

- a) Os contratos preliminares são tratados no Código Civil de 2002, nos arts. 426 a 436.
- b) No contrato preliminar é criado, em favor de uma parte, a faculdade de exigir o cumprimento do contrato.
- c) O contrato preliminar, quanto à forma, deve se submeter a todos os requisitos essenciais do contrato a ser celebrado.
- d) Qualquer das partes pode exigir o cumprimento do contrato preliminar, inclusive fixando tempo para cumprimento, desde que não haja cláusula de arrependimento.
- e) O contrato preliminar não depende de solenidade, visto que não precisa ser levado ao registro competente.

3. Clayton e Janáina sempre tiveram um bom relacionamento. Amigos de longa data, eles continuamente confiaram um no outro para resolver questões pessoais. Diante disso, quando Janáina precisou vender seu apartamento, nomeou Clayton mandatário para que, pela quantia de R\$ 1.000.000,00, vendesse o imóvel a Poliane. Porém, como o apartamento estava abaixo do preço, o próprio Clayton comprou o imóvel.

Considerando que Clayton era mandatário de Janáina, o contrato realizado por ele é válido? Assinale a única alternativa correta:

- a) Sim, trata-se de contrato válido porque é *intuitu personae*, ou seja, em favor de pessoa específica.
- b) Não, pois trata-se de contrato impessoal, ou seja, aquele que não foi realizado com Poliane.
- c) Não, pois trata-se de autocontrato e Janáina não anuiu.
- d) Sim, pois trata-se de contrato individual, apenas uma pessoa adquiriu.
- e) Não, pois o contrato foi firmado com Poliane, que era incapaz.

Referências

- AMARAL, Francisco. *Direito Civil: introdução*. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2016.
- BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 13 mar. 2018.
- _____. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 13 mar. 2018.
- _____. Superior Tribunal de Justiça. Enunciado nº 168 da III Jornada de Direito Civil, do Conselho de Justiça Federal. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/297>>. Acesso em: mar. 2018.
- _____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (15ª Câmara Cível). Apelação Cível nº 1.0024.14.142236-0/001. Relator: Desembargador Tiago Pinto. Belo Horizonte, 10 de agosto de 2017.
- _____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (4ª Câmara de Direito Privado). Apelação cível nº 415.870-4/5-00. Relator: Desembargador Ênio Santarelli Zuliani. São José dos Campos, 13 de julho de 2006.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 3.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos, teoria geral**. 13. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 4, tomo I. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547217235/cfi/327!4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 16 abr. 2018.
- GOMES, Orlando; BRITO, Edvaldo (Coord.). **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 3. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547212971/cfi/5!4/4@0.00:33.2>>. Acesso em: 27 mar. 2018.
- LÍDICE, Roberta. **O Contrato de Adesão como Instrumento Regulatório nas Relações Consumeristas e Empresariais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2017. p. 36-39.
- LOBO, Paulo Luiz Netto. **Direito civil: contratos**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- NALIN, Paulo. **Do contrato: conceito pós-moderno**. 1. ed. 5. tir. Curitiba: Juruá, 2005.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. III. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974572/cfi/6/22!vnd.vst.idref=body011>>. Acesso em: 15 mar. 2018.
- PINTO, Carlos Alberto Mota. **Teoria Geral do Direito Civil**. Coimbra: Coimbra Editora, 2005.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. Vol. 3. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos em espécie. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2018. v. 3.

_____. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. vol. 3. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974077/cfi/6/2/1/4/2/2@0:42.5>>. Acesso em: 02 abr. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos em espécie. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2018. v. 3.

Teoria geral dos contratos - II

Convite ao estudo

Os contratos estão mais presentes no nosso cotidiano do que podemos pensar, por isso, o estudo dessa matéria é de suma importância para aquele que quer se destacar profissionalmente. Você sabia que há várias formas de interpretar contratos? E que a depender do objeto do contrato a forma de interpretação muda? Quem nunca fez um contrato de adesão na vida que atire a primeira pedra. Como assim, contrato de adesão? Contrato de adesão é aquele em que as cláusulas já estão previamente estabelecidas e não cabe ao contratante discuti-las, apenas decidir se irá aceitar ou não. Você sabia que, nos contratos de adesão, a interpretação será mais favorável ao contratante, assim como nos contratos de relação de consumo? E os contratos de trabalho, que também têm forma própria de interpretação? Existem regras para interpretar os contratos?

Nessa unidade, dando continuidade ao aprendizado da Teoria Geral do Direito dos Contratos, iremos aprofundar na interpretação dos contratos, os vícios que podem surgir na relação contratual e ainda a forma de extinção dos contratos. Na Seção 2.1, aprenderemos as formas de interpretação dos contratos em geral, além da interpretação dos contratos de adesão, de trabalho e de consumo.

Já na Seção 2.2 trataremos de um tema muito interessante no Direito dos Contratos: os vícios redibitórios e a evicção. Você sabia que se o objeto de um contrato padece de vício oculto, o contrato pode ser anulado? Sabia também que é possível a perda da posse ou da propriedade de um bem por decisão judicial? As respostas para tais questionamentos estarão nesta seção.

Por fim, na Seção 2.3, compreenderemos as formas de extinção do contrato, que podem ser resolução, rescisão, exceção do contrato não cumprido, dentre outros.

Após o estudo dessa unidade, você será capaz de analisar contratos e elaborar opiniões jurídicas sobre conflitos que envolvam interpretação dos contratos, vício redibitório, evicção, bem como as formas de extinção destes. Por isso, o estudo apurado dessa unidade é muito importante para você.

Como a cada unidade somos instigados à resolução de problemas e conflitos que envolvam direito dos contratos, aqui não será diferente. Por isso, nesta unidade, os seus conhecimentos sobre Direito dos Contratos serão necessários para auxiliar João Bartolomeu, que é juiz de Direito na comarca de São Sebastião da Lapa e professor no curso de Direito na faculdade da cidade. Na qualidade de juiz da única vara cível da cidade, João trata das mais variadas causas. Dentre as causas mais comuns, julgadas pelo referido magistrado, estão os conflitos envolvendo contratos. Em que pese, em regra, a legislação permitir que as partes possam pactuar sem uma forma definida e a falta de um contrato escrito ou mesmo um contrato escrito sem prever meio de resolução de situações não pensadas no momento do pacto, acabam por trazer essas questões à justiça, que tem como objetivo resolvê-las. Diante da grande quantidade de demandas na comarca, cada juiz tem direito a indicar um assessor de sua confiança. Você, que foi um aluno brilhante de João Bartolomeu no curso de Direito, foi escolhido por ele para ajudá-lo na confecção das sentenças.

Durante esta unidade, verificaremos alguns casos solucionados, e a serem solucionados, por João Bartolomeu e que envolvem relações contratuais.

Então, você está pronto para esse desafio? Bons estudos!

Seção 2.1

Interpretação dos contratos

Diálogo aberto

Não somente o conceito e os princípios contratuais são importantes para a resolução de um conflito derivado das relações contratuais; tem relevância também o aspecto interpretativo dos contratos.

A atividade interpretativa é crucial em uma relação contratual, posto que a intenção de cada pessoa em determinado negócio jurídico é determinante para identificarmos qual instituto jurídico aplicar no caso em concreto. Isso acontece porque os contratos são formados com base na vontade das partes, e interpretar essas vontades é fundamental para a correta compreensão de um contrato. Além disso, é importante ter em mente que os contratos podem ser formulados sob o prisma de outros ramos do Direito, que não o cível, tais como o do Direito do Trabalho e do Direito do Consumidor. Disso decorre que em cada uma dessas searas, o contrato será interpretado de uma forma própria.

Novamente o seu conhecimento em Direito dos Contratos será utilizado na resolução de conflitos. Desta vez, porém, quem necessita do seu auxílio é o juiz de Direito João Bartolomeu. Lembre-se de que você foi escolhido como assessor jurídico dele e que ele é comumente acionado para resolver questões relativas a contratos. Um dos conflitos mais comuns apreciados pelo juiz João Bartolomeu são aqueles que envolvem contratos de adesão, em que uma das partes redige o contrato unilateralmente e à outra parte resta apenas aderir ou não a ele.

O último processo que o juiz João Bartolomeu da comarca de São Sebastião da Lapa julgou era referente ao contrato de adesão de um estacionamento de carros, sendo que, em suas cláusulas havia a previsão de que o estacionamento não seria responsável pelos danos que os veículos sofressem em suas dependências. Uma das partes, cliente do estacionamento, o Sr. Sebastião Flores, estacionou o seu carro em uma das vagas e, quando retornou

para buscá-lo, identificou que alguém havia batido em seu carro, danificando a porta e o farol dianteiros. Procurando o responsável pelo estacionamento, o gerente alegou que no contrato está previsto que o estacionamento não se responsabilizava pelos danos que os veículos sofressem em suas dependências, ressaltando que havia uma placa no estacionamento com esta informação. Assim, se o cliente estacionou lá, era porque concordava com esta estipulação, não havendo que se falar em indenização pelos danos sofridos. O Sr. Sebastião Flores, inconformado com a resposta, entrou com ação requerendo indenização pelos prejuízos causados e ainda indenização por danos morais. Você, logo que assumiu as funções de assessor do juiz, buscou ler demandas antigas com o intuito de se inteirar sobre os posicionamentos e teorias de João Bartolomeu, até mesmo para elaborar o parecer que foi pedido pelo juiz para este caso. Estando a par de todas as regras de Interpretação dos Contratos, questiona-se: neste caso específico, qual conteúdo terá o seu parecer? O autor tem direito às indenizações pretendidas? É dever do estacionamento indenizar o autor da ação, o Sr. Sebastião Flores? Lembre-se de que você é assessor do juiz e que, deverá elaborar a parte dispositiva da sentença.

Para responder tais questionamentos e elaborar a parte dispositiva da sentença, precisamos, primeiro, entender as formas interpretativas dos contratos. Então, vamos iniciar nosso estudo?

Não pode faltar

Antes de iniciarmos o nosso estudo e as conceituações necessárias, é imprescindível entendermos no que consiste a interpretação dos contratos, certo? Para Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 219), “a ideia de interpretação se refere à necessidade de se estabelecer o significado e o alcance de uma regra positivada, bem como constatar as situações por ela previstas e os efeitos que pretende ter.”

Vimos na seção anterior que o contrato é a manifestação da vontade das partes e essa vontade precisa estar bem delimitada, a fim de permitir que não somente aquelas partes envolvidas no negócio jurídico, como também o judiciário, em caso de conflito, consigam solucionar os problemas advindos daquela relação contratual.

Somente se aquilo que for acordado entre as partes estiver delimitado dentro da norma legal aplicável é que será apto a produzir efeitos. A teoria das fontes do direito considera que o contrato se equipara à lei. Mas como assim contrato e lei não são coisas diferentes? Nesta teoria, considera-se que ambos são atos jurídicos no sentido amplo, então, ao se interpretar um contrato, utiliza-se a mesma sistemática para a interpretação da lei.



Pesquise mais

Para que você compreenda melhor o que é a interpretação do negócio jurídico, pesquise mais em:

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 30. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 1v.

Sobre este assunto, leia especificamente os itens 38 e 86.

Se ambos são atos jurídicos, como então será aplicada a interpretação? As partes, quando firmam contrato, manifestam cada qual a sua vontade e, como vimos anteriormente, essa vontade se tornará “lei” entre elas, ou seja, o cumprimento poderá ser exigido tal qual foi contratado. Essa vontade expressa tem o poder de criar direitos e obrigações entre as partes que fazem o contrato. Porém, se estas partes, no futuro, não se conciliarem a respeito daquela vontade exteriorizada e surgir um conflito, será necessária a intervenção de um terceiro, não interessado naquele negócio jurídico, para resolver a questão: o juiz.

A fim de auxiliar na interpretação dos contratos, a hermenêutica jurídica criou duas teorias sobre a vontade: uma delas considera apenas a vontade e a outra a declaração. Vamos a elas? Para a teoria da vontade, o importante é a vontade real das partes. Mas como assim vontade real? É um pouco temerário pensar desse modo, não é mesmo? Bem, digamos que você fez um contrato, mas, quando o fez, sua vontade real era outra que não foi exteriorizada. Nessa situação, como o juiz, um terceiro que não participou da celebração do contrato, conseguirá saber qual era a vontade real no momento da confecção do contrato, se esta não foi exteriorizada? Por isso, surgiu a teoria da declaração, pois, para ela, importa a exteriorização da vontade, sendo esta que deve prevalecer (e não aquela que se restringiu, que ficou no psíquico do contratante), já que se tornou

conhecida pela sociedade. Assim, como a exteriorização da vontade é a declaração, esta prevalece sobre a vontade pura. Mais justo, não é mesmo? Claro que a vontade é importante e, por isso, não pode ser esquecida.

A interpretação então é uma atividade voltada ao reconhecimento e à reconstrução da concepção jurídica da vontade. Desta forma, o intérprete deve reconhecer a vontade exteriorizada pelas partes, entendendo da forma em que foi manifestada (e não querer impor aquilo que depreendeu sobre a vontade exteriorizada).

Infelizmente, o capítulo do Código Civil (BRASIL, 2002) que dispõe sobre os contratos não tratou diretamente sobre as formas de interpretação dos contratos.

A doutrina, na ausência de direções para a interpretação dos contratos, se valeu das 12 regras formuladas por Pothier (1889) e citadas por Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 224):



a) Nas convenções, deve-se indagar mais qual foi a intenção comum das partes contratantes do que o sentido literal das palavras (regra subjetiva).

b) Quando uma cláusula é suscetível de dois sentidos, deve-se interpretá-la de maneira que possa gerar algum efeito, e não de modo que não produza qualquer efeito (o mencionado princípio da conservação).

c) Quando, em um contrato, os termos são suscetíveis de dois sentidos (ambos factíveis), deve-se interpretá-los no sentido que mais convém à natureza do contrato.

d) Quando um contrato se mostrar ambíguo, deve ser interpretado de acordo com o costume do lugar em que foi estipulado.

e) O uso é de tamanha autoridade na interpretação dos contratos que se subentendem as cláusulas do uso, ainda que se não exprimissem.

f) Uma cláusula deve ser interpretada pelas outras do mesmo instrumento, ou elas precedam, ou elas sigam àquela.

g) Na dúvida, uma cláusula deve ser interpretada contra aquele que a redigiu, notadamente se

estipulou um benefício em seu favor, em face daquele que tem contraído a obrigação (regra analógica ao mencionado art. 114 do CC/2002 e da qual se extrai o transcrito art. 819 do CC/2002).

h) Por mais genéricos que sejam os termos em que foi concebida uma convenção, ela somente compreende as coisas sobre as quais os contraentes se propuseram tratar, e não as coisas em que eles não pensaram.

i) Quando o objeto da convenção é uma universalidade de coisas, compreende todas as coisas particulares que compõem aquela universalidade, incluindo aquelas de que as partes não tiveram conhecimento.

j) Quando, em um contrato, se menciona um caso, por causa da dúvida que poderia haver, se a obrigação resultante do contrato se estenderia àquele caso, a concepção é de que é meramente exemplificativa, não se julgando, por isso, ter sido restringida a extensão da obrigação, nos outros casos compreendidos nela, como se fossem expressos.

k) Nos contratos, como nos testamentos, uma cláusula concebida no plural se distribui muitas vezes em muitas cláusulas singulares.

l) O que esta no fim da frase ordinariamente se refere à toda a frase, e não só àquilo que a precede imediatamente, contanto que este final concorde em gênero e número com a frase toda.

Também como formas de interpretação, temos a construtiva e a integração contratual. Vamos a elas? A interpretação é considerada construtiva ou integrativa, quando objetiva o aproveitamento do contrato, mesmo que haja lacunas e pontos omissos deixados pelas partes. Já a integração contratual preenche as lacunas existentes nos contratos, com normas supletivas, em atenção à boa-fé, à função social do contrato e aos usos e costumes locais, buscando também, revelar a verdadeira vontade das partes.



A compreensão dos conceitos de interpretação declaratória, construtiva ou integrativa foi bem simplificada por Gonçalves (2017, p. 63), para quem:



A interpretação contratual é *declaratória* quando tem como único escopo a descoberta da intenção comum dos contratantes no momento da celebração do contrato; e *construtiva* ou *integrativa*, quando objetiva o aproveitamento do contrato, mediante o suprimento das lacunas e pontos omissos deixados pelas partes. A Integração contratual preenche, pois, as lacunas encontradas nos contratos, complementando-os por meio de normas supletivas, especialmente as que dizem respeito à sua função social, ao princípio da boa-fé, aos usos e costumes do local, bem como buscando encontrar a verdadeira intenção das partes, muitas vezes revelada nas entrelinhas [...].

Além dessas formas de interpretação, há também a objetiva e a subjetiva. Na interpretação **subjetiva**, parte-se da declaração estrita para chegar à vontade das partes. Já na interpretação **objetiva**, parte-se da análise do texto dos contratos, que, via de regra, conduz a intenção dos contratantes. Reitera-se que o Código Civil de 2002 considera a teoria da declaração, em detrimento da teoria da vontade.

Você lembra que nas Seções 1.1 e 1.2 estudamos os princípios contratuais? Lembra-se também da importância deles? Mais uma vez essa importância resta clara, visto que na interpretação dos contratos se deve levar em consideração os princípios da boa-fé e da conservação dos contratos. Quanto à boa-fé, é claro que os contratantes devem agir sob lealdade nos contratos. Nessa linha, o art. 113 do Código Civil (BRASIL, 2002) dispõe que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”. Lembre-se de que o contrato é um negócio jurídico, sendo, por isso, esse um artigo adequado.

Quanto ao princípio da conservação do contrato, vamos rememorar uma das 12 regras de Pothier? Pela regra nº 2, se um contrato tiver cláusula com duplo entendimento, considerará aquele que poderá produzir efeitos, pois não se pode considerar que quem realizou o contrato, o fez para não ter utilidade. E então, como isso se relaciona ao princípio?

No Brasil, como se viu até este momento, não há uma seção específica do capítulo de contratos no Código Civil Brasileiro de 2002, prevendo sobre a interpretação dos contratos. Assim, para realizar a interpretação de um contrato no Direito brasileiro, deve-se utilizar os arts. 112 a 114, 423 e 819 do Código Civil (BRASIL, 2002).

A concepção doutrinária da opção brasileira consiste em dividir os critérios segundo a vontade (subjetivos) e segundo os preceitos contratuais (objetivos). O contrato, como vimos anteriormente, nada mais é do que a declaração das partes, observados os princípios da boa-fé e da função social do contrato, para criar direitos e obrigações. Ora, se o contrato se baseia na declaração das partes, claro está aqui o **elemento subjetivo** do contrato, qual seja, a vontade das partes.

Se a vontade das partes é importante, então, o que deve ser considerado para critérios de interpretação? O art. 112 do Código Civil (BRASIL, 2002) prevê que, nas manifestações de vontade, se atenderá mais a intenção que carregam do que o sentido literal da linguagem. Entende-se deste artigo que o intérprete do contrato não pode se adequar à nomenclatura que aquele contrato recebeu pelas partes, mas a qual contrato aquela vontade exteriorizada vai se adequar.

Assim, independentemente do sentido literal da linguagem, na declaração de vontades considerar-se-á mais a **intenção** nelas contidas. E o que é a intenção das partes na declaração senão a própria vontade? Na ocorrência de conflitos entre as partes, se uma alega que a vontade exteriorizada literalmente no contrato diverge daquela que, de fato, era a vontade à época, cabe a quem alegou provar tal diferenciação. Isso pode gerar conflitos, não é mesmo? Apesar de o contrato ter que observar a boa-fé, a lealdade, ainda assim podem ser levantadas questões a respeito da veracidade da vontade expressa. Por isso, a doutrina criou um **aspecto objetivo** da interpretação. Nesse sentido, a doutrina indica que o art. 114 do Código Civil (BRASIL, 2002) trata sobre esse aspecto objetivo.

Isso porque o artigo informa literalmente que os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.

Na interpretação objetiva do contrato, a doutrina reitera o princípio da conservação dos contratos, que prevê que as cláusulas contratuais devem ser interpretadas sempre no sentido de que o contrato tenha aplicabilidade. Também no aspecto objetivo, a doutrina relembra as regras de interpretação de Pothier que se adaptam ao nosso sistema. Nós estudamos essas regras no início dessa seção, você se lembra quais são? Tendo a forma de interpretação subjetiva e a objetiva, qual prevalece? É possível que o aluno mais desatento entenda, erroneamente, que a forma subjetiva prevalece. Poderia pensar que se a vontade é importante, então, vamos usar sempre o critério subjetivo, mas não é assim, pois há momentos em que o conflito de vontade das partes é tão intenso, que somente a utilização do critério subjetivo causaria insegurança. Por isso, a regra de ouro para a resolução dos conflitos deve ser aquela insculpida no art. 113 do CC (BRASIL, 2002) que nos indica que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. Com isso, você percebe porque foi fundamental estudarmos os princípios nas Seções 1.1 e 1.2 e ainda a importância do princípio da boa-fé?

Agora que já sabemos como interpretar os contratos e como o Direito Civil brasileiro trata o tema, vamos estudar algumas interpretações mais específicas? A primeira delas é a interpretação dos **contratos de adesão**. Mas, o que é um contrato de adesão? Sabe quando você vai contratar um pacote de telefonia para o seu celular e já tem um contrato padrão com cláusulas genéricas que você só escolhe se o aceita ou não? Pois é, este é um contrato de adesão. É um contrato que já vem com as cláusulas pré-estabelecidas pelo promitente e ao contratante não cabe a possibilidade de discutir seus termos, sendo que a única manifestação da vontade do contratante é no sentido de celebrar ou não o contrato (aderir ou não aderir a ele). Esse tipo de contrato é muito comum nas relações de consumo.

Agora que você se lembrou do conceito de contrato de adesão, vamos entender como interpretá-lo?

Há uma dúvida doutrinária quanto à interpretação deste contrato. E havendo um conflito, este deve ser resolvido pela lei ou pelo que

está literalmente constando no contrato? Não se pode considerar, para esse contrato específico, que as regras referentes aos contratos em geral devem prevalecer, isso porque, como se observa, não há relação de equidade entre as partes constantes neste contrato, pois se a uma parte cabe estipular as cláusulas e à outra apenas concordar e assiná-lo, pode-se dizer que há prevalência da vontade de quem as estipulou, pois é um contrato cujas cláusulas não são passíveis de discussão. Assim como não há uma igualdade de forças entre as partes no ato da contratação, o Código Civil (BRASIL, 2002), em seus arts. 423 e 424, trouxe uma forma específica de interpretação. Segundo o art. 423, se no contrato de adesão houver cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente. Observe que a legislação brasileira busca trazer certa equidade entre as partes nessa relação contratual.

Já o art. 424 do CC (BRASIL, 2002) prevê que são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente ao Direito resultante da natureza do negócio jurídico. Ou seja, neste tipo de contrato, em hipótese alguma, sob pena de nulidade, poderá haver cláusulas no sentido de estabelecer que o aderente abra mão de um direito resultante da natureza do negócio.



Exemplificando

Imagine um contrato de depósito bancário que, em suas cláusulas, que foram estabelecidas apenas pelo depositário, haja a previsão de que o depositante abra mão do direito dele ser ressarcido pelos danos a que vier a sofrer por culpa do depositário. Este tipo de estipulação, em um contrato de adesão, é nulo, pois é da natureza do contrato de depósito a guarda dos bens pelo depositário.

Apesar de ter essas previsões no Código Civil de 2002, a jurisprudência indicou outras formas de interpretação a fim de resolver os conflitos, quais sejam: na dúvida, os contratos de adesão devem ser interpretados contra quem os redigiu; deve-se distinguir quais cláusulas são principais e quais são acessórias, entendendo-se que estas últimas não têm a mesma força vinculante das principais; e, por fim, as cláusulas impressas devem ser preferidas às manuscritas, porque estas últimas podem ter a intenção de ser contrárias àquelas.



Para que você compreenda melhor sobre o contrato de adesão, leia as páginas 697 a 699 de:

NUNES, Rizzatto. **Manual de direito do consumidor para concursos**. São Paulo: Saraiva, 2016. Disponível em <<https://bit.ly/2Ld7NXv>>. Acesso em: 22 abr. 2018.

Não obstante a interpretação dos contratos até aqui estudada, há também ponderações a serem feitas a respeito do contrato de trabalho e do contrato de consumo. Mas quais são essas ponderações?

A doutrina considera que os **contratos de trabalho** e **os contratos de consumo** estão incluídos em microssistemas jurídicos, porém, mesmo estando dentro de tais microssistemas, adota-se o que se foi aprendido até o presente momento sobre os contratos, tal como o conceito, as espécies, dentre outros. Isso porque a Teoria Geral dos Contratos abrange tanto contratos civis, como os consumeristas, trabalhistas e comerciais, porém, o que deve ser observado é a forma com que são tratados em cada microssistema, pois, cada um deles visará trazer condições para proteger melhor aqueles que são regidos pelas normas daquele sistema. Mas, então, quais são as ponderações? Pois bem, primeiro vamos observar as dos **contratos de trabalho**.

No Direito do Trabalho considera-se a Teoria Geral dos Contratos, mas, para além dela, se considera a classe social que é abarcada pelo contrato, ou seja, o trabalhador, sendo que o contrato, no Direito do Trabalho visa permitir que o trabalhador tenha seus direitos resguardados. Por isso, a legislação trabalhista visa a proteção da parte mais frágil na relação, que é o trabalhador. Diante de tal necessidade de proteção, o Direito do Trabalho expressa tal princípio por meio das seguintes expressões:

- a) *In dubio pro misero* - trata-se do critério favorável ao trabalhador, que deve ser observado pelo juiz ao decidir o caso concreto.
- b) Norma mais favorável- significa que no critério de escolha de qual norma deve ser adotada, deve-se decidir pela regra que é mais favorável ao trabalhador, mesmo que se tenha que desconsiderar a hierarquia das normas.

- c) Condição mais benéfica - a aplicação de uma nova norma trabalhista não pode servir para diminuir os direitos do trabalhador e a condição mais favorável em que estava o trabalhador.



Exemplificando

Sabemos que, de acordo com a Constituição (BRASIL, 1988), a hora extra é remunerada em 50% da hora normal. Todavia, é possível que uma convenção coletiva de trabalho (espécie de contrato) estabeleça que, para determinada categoria, a hora extra será remunerada em 70% da hora normal. Pelo critério da norma mais favorável não se desconsiderará a norma contida na convenção por ser hierarquicamente inferior à Constituição, mas será adotada a convenção por ser mais benéfica ao trabalhador.

Como se observa, no Direito do Trabalho, o que se busca é a equidade entre os contratantes. Sabendo que o trabalhador é a parte hipossuficiente, seja financeira ou tecnicamente, a lei pretende equiparar as partes com o fim de evitar abusos.

Dito isso, passemos aos **contratos de consumo**.



Assimile

O que é um contrato de consumo? É um contrato elaborado entre consumidor e fornecedor e que versa sobre as relações consumeristas.

O que é consumidor? Segundo o art. 2º do CDC (BRASIL, 1990), consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

E o fornecedor? Nos termos do art. 3º do CDC (BRASIL, 1990), fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Bom, nos contratos de consumo também serão observadas as normas previstas na Teoria Geral dos Contratos; porém, nas relações de consumo, assim como nas de trabalho, busca-se trazer certo equilíbrio entre as partes na relação contratual, posto que o consumidor também é a parte hipossuficiente. Nesse contrato, portanto, existe a preocupação com a proteção do consumidor. Essa proteção foi estampada no art. 47 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990) que dispõe que as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor. O Código de Defesa do Consumidor é bem avançado, não é mesmo?

Ao contrário do Código Civil, que não traz expressamente como interpretar os contratos civis, o CDC (BRASIL, 1990) trata, em um artigo expresso, como se deve interpretar os contratos. Logo, em uma relação de consumo, ao se interpretar o contrato você deve sempre pensar: a interpretação que estou fazendo é benéfica ou maléfica para o consumidor? Dessa forma, é da interpretação benéfica, em favor do consumidor, que as cláusulas contratuais se tornam compreensíveis.

Vamos compreender, então, do que trata o Código de Defesa do Consumidor? Como se observa do capítulo VI (BRASIL, 1990), que versa sobre a proteção contratual, o CDC preocupou-se em prever, além das disposições gerais, quais são as cláusulas abusivas, trazendo, ainda, uma seção sobre o contrato de adesão. Também referente à proteção do consumidor, o art. 46 do mesmo Código prevê que, se nos contratos de consumo não for dada a oportunidade para que o consumidor dele conheça previamente, ou ainda se os instrumentos forem redigidos de forma a dificultar a compreensão do sentido e do alcance, não irá obrigar o consumidor a cumprir o contrato (BRASIL, 1990).



Assimile

Sobre a abusividade nas relações de consumo, é interessante a estipulação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990) que prevê que



nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Você percebe que a interpretação do contrato nas relações de consumo sempre visará resguardar e proteger o consumidor? Vê também que mesmo o contrato tendo sido assinado, se ainda não foi dada oportunidade para conhecimento prévio, ou se os instrumentos forem confusos, o consumidor não se obriga ao contrato? De certa forma, o que estudamos na Seção 1.1, quanto ao contrato estipulado entre as partes ter que ser cumprido, cairia por terra com esse artigo do CDC, não é mesmo? Na realidade, não, pois, como dissemos anteriormente, também nesses contratos considerar-se-á a Teoria Geral dos Contratos, porém, quando da aplicação, deve-se sopesar (contrabalancear) o que ali foi acordado para permitir que o consumidor tenha mais proteção.



Reflita

Os contratos, nos termos do art. 6º do CDC (BRASIL, 1990), devem ter a informação clara e devida sobre as suas características. Um contrato de plano de saúde que prevê que a mensalidade será aumentada a cada seis meses é válido?

Compreendida como é feita a interpretação dos contratos no sistema brasileiro e ainda a interpretação quanto ao contrato de adesão, ao contrato de Direito do Trabalho e também ao contrato de relações consumeristas, estamos aptos a auxiliar o juiz João Bartolomeu no problema que foi indicado no início desta seção. Retomemos, então, esse problema.

Você foi escolhido como assessor jurídico de João Bartolomeu que comumente é acionado para resolver questões relativas a contratos. O último processo que o juiz João Bartolomeu, da comarca de São Sebastião da Lapa, julgou era referente ao contrato de adesão de um estacionamento de carros, sendo que, em suas cláusulas havia a previsão de que o estacionamento não seria responsável pelos danos que os veículos sofressem em suas dependências.

Um cliente do estacionamento, o Sr. Sebastião Flores, estacionou o seu carro em uma das vagas e, quando retornou para buscá-lo, identificou que este estava batido, com a porta e o farol dianteiros danificados. Ao reclamar do fato, o gerente do estacionamento alegou que no contrato estava previsto que a empresa não se responsabilizaria pelos danos que os veículos sofressem em suas dependências, o que também estava avisado em uma placa informativa no estacionamento. O Sr. Sebastião Flores, inconformado com a resposta, entrou com ação requerendo indenização pelos prejuízos causados e ainda indenização por danos morais. Você precisa elaborar um parecer sobre o caso, a pedido do juiz.

Estando você a par de todas as regras de interpretação dos contratos, questiona-se: neste caso específico, qual conteúdo terá o seu parecer? O autor tem direito às indenizações pretendidas? É dever do estacionamento indenizar o autor da ação, o Sr. Sebastião Flores?

Para elaborar seu parecer para o juiz, você terá que se lembrar que essa relação contratual, nos termos em que foi proposta, é uma relação de consumo, tratando-se de uma relação de prestação de serviços. Por ser relação de consumo aplica-se o CDC. Além disso, como se vê, no que toca à responsabilidade do depositário pelos eventuais danos ao veículo do depositante, este é um contrato de adesão, pois esta cláusula foi unilateralmente estipulada pelo promitente, não tendo havido possibilidade para que Sebastião Flores pudesse divergir sobre ela. O art. 54 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 2002) prevê que contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

Mas, para resolvermos esta questão, nem sequer precisaríamos recorrer ao Código de Defesa do Consumidor, já que o próprio Código Civil, no art. 424 do CC (BRASIL, 2002) prevê que são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente ao direito resultante da natureza do negócio jurídico.

No caso em tela, a cláusula que isenta o depositante de se responsabilizar pelos danos sofridos no bem depositado é nula, visto que estipula uma renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

Conforme disposto nos arts. 628 e 642 do CC (BRASIL, 2002), é da natureza do contrato de depósito o dever do depositário de guardar o bem, devendo indenizar em caso de qualquer dano que não decorra de caso fortuito ou força maior. Assim, referida obrigação não pode ser retirada do depositante através de um contrato de adesão.

Além disso, em se tratando de relação de consumo, como é abusiva e ainda prejudicial ao consumidor, ela deve ser interpretada de forma mais favorável ao consumidor. Logo, o estacionamento é obrigado, sim, a reparar os danos causados.

Assim, diante do exposto, sugeriria ao juiz a mudança de posicionamento, devendo contar no dispositivo da sentença o seguinte:

“Diante de todo exposto, sendo nula a cláusula que desobriga o depositário pela guarda dos bens depositados em seu cuidado, tendo em vista que se trata de contrato de adesão, CONDENO, o Estacionamento a indenizar Sebastião Flores por todos os danos sofridos em seu veículo”.

Avançando na prática

Cláusula Abusiva - CDC

Descrição da situação-problema

Matheus está prestes a se casar com Ofélia, mas, primeiro, vai comprar um apartamento que será o lar conjugal do casal. Ele pesquisou em diversas imobiliárias e construtoras, mas o preço que lhe informaram não cabia no orçamento do casal. Soube que dali

duas semanas seria feito um feirão de imóveis organizado por um banco e se programou para estar presente. No dia do feirão, Matheus ficou muito empolgado, pois os valores dos imóveis e as condições de pagamento se adequavam com sua possibilidade financeira. Porém, uma das cláusulas do contrato lhe chamou atenção: "em caso de inadimplemento por parte do contratante, fica permitido à promitente pleitear a resolução do contrato, com a retomada do produto alienado, sendo que as prestações pagas até aquele momento serão perdidas em favor da promitente". Matheus entrou em contato com você, que é advogado, por e-mail, pedindo uma orientação e questionando se a cláusula era válida. O que você acha?

Resolução da situação-problema

Antes mesmo de dar solução para o caso de Matheus, é interessante você explicar a ele que, apesar do contrato fazer lei entre as partes nas relações de consumo, visa-se a proteção do consumidor que é a parte hipossuficiente da relação. Diante disso, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, pois está claro que é uma relação de consumo. Ao aplicar o CDC deve-se lembrar do art. 53 (BRASIL, 1990), que é claro ao dizer que as cláusulas com essa previsão, nos contratos de consumo, são nulas de pleno direito, ou seja, não produzem efeitos. Desta forma, a cláusula apresentada pelo banco, não tem validade.

Faça valer a pena

1. Sobre a interpretação nos contratos de trabalho, leias as seguintes assertivas:

- I- *In dubio pro misero* trata do critério favorável ao trabalhador que deve ser observado pelo juiz ao decidir o caso concreto.
- II- Norma mais favorável diz que a aplicação de uma nova norma trabalhista não pode servir para diminuir os direitos do trabalhador e a condição mais favorável em que estava o trabalhador.
- III- Condição mais benéfica significa que, no critério de escolha de qual norma deve ser adotada, deve-se decidir pela regra que é mais favorável ao trabalhador, mesmo que se tenha que desconsiderar a hierarquia das normas.

Após realizar a análise das assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Apenas as assertivas I e II são verdadeiras.
- b) Apenas as assertivas II e III são verdadeiras.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

2. O contrato de adesão é aquele que já vem com as cláusulas preestabelecidas pelo promitente e, ao contratante, não cabe a discussão se uma cláusula é melhor ou pior daquele jeito, pois a única manifestação da vontade do contratante é no sentido de celebrar ou não o contrato. Esse contrato é mais comum de ser utilizado nos contratos que versam sobre relação de consumo, tais como contratação de serviços.

Sobre os contratos de adesão, assinale a única alternativa correta:

- a) Nos contratos de adesão, as cláusulas que preveem a renúncia antecipada do aderente são consideradas anuláveis.
- b) Se o contrato de adesão contiver cláusulas ambíguas ou contraditórias deve-se adotar a interpretação favorável ao aderente.
- c) A inserção de cláusula no formulário desfigura a natureza de adesão do contrato.
- d) As cláusulas que impliquem em restrição ao direito do contratante devem ser redigidas em termos normais no contrato, pois cabe ao contratante ler todo o contrato antes de assinar.
- e) O contrato de adesão não admite cláusula resolutória.

3. Para Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 219), “a ideia de interpretação se refere à necessidade de se estabelecer o significado e o alcance de uma regra positivada, bem como constatar as situações por ela previstas e os efeitos que pretende ter”. A concepção doutrinária da opção brasileira consiste em dividir os critérios de interpretação dos contratos em duas espécies: subjetivos e objetivos.

Fonte: GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos, teoria geral**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. 4v, tomo I.

Sobre a interpretação dos contratos de forma objetiva, assinale a única alternativa que melhor a define:

- a) É aquela que preenche as lacunas existentes nos contratos, com normas supletivas, em atenção à boa-fé, à função social do contrato e aos usos e costumes locais.
- b) É aquela que objetiva o aproveitamento do contrato, mesmo que haja lacunas e pontos omissos deixados pelas partes.
- c) É aquela que, nas manifestações de vontade, atenderá mais a intenção que carrega do que o sentido literal da linguagem.
- d) É aquela que prevê que os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.
- e) É aquela que prevê que os contratos devem ser interpretados contra quem os redigiu.

Seção 2.2

Vícios redibitórios e evicção

Diálogo aberto

Já ressaltamos algumas vezes o quanto a disciplina de Direito dos Contratos é interessante e o quanto é presente em nossas vidas. Com os estudos feitos até o momento, você conseguiu compreender a importância de dominar essa disciplina? Então vamos dar continuidade ao nosso estudo?

Nesta seção, estudaremos uma das partes mais interessantes da disciplina de Direito dos Contratos. Você sabia que o nome dado pelo Código Civil (CC) (BRASIL, 2002) aos vícios ocultos que acometem algum bem, é vícios redibitórios? E mais: sabia que tais vícios podem invalidar um negócio jurídico? Tinha conhecimento, ainda, que uma pessoa pode perder a propriedade de um bem que efetivamente pagou, por meio de decisão judicial? É verdade! Conforme veremos nesta seção, isso pode acontecer em situações específicas, quando aplicamos o instituto da evicção.

Essas e outras perguntas poderão ser respondidas, após a compreensão dos institutos dos vícios redibitórios e da evicção. Não somente os princípios, que já aprendemos na Unidade 1, podem nos auxiliar nos conflitos sobre direitos de contratos, mas também outros institutos jurídicos como os que conheceremos nesta aula.

Ao final da Seção 2.2, e com os conhecimentos adquiridos, você poderá novamente contribuir para a resolução de um dos conflitos que deve ser resolvido pelo juiz João Bartolomeu, já que você o assessora. Quer saber qual é o conflito? Então, vamos lá!

Em se tratando de uma comarca de interior, em que a agricultura e a pecuária predominam, também são comuns, no juízo da única vara cível de São Sebastião da Lapa, lides envolvendo relações celebradas nestes ramos de negócio. Nesta seção, analisaremos o caso do sr. José Raimundo e da Sr. Maria do Carmo, ambos produtores de gado, no qual o primeiro figura como autor em uma ação de resolução contratual e a segunda como ré. Alega o autor que adquiriu da ré um touro de linhagem nobre para que este fosse

um reprodutor em sua fazenda, sendo que ambas as partes sabiam que o touro seria adquirido com esta finalidade.

Feitos todos os exames de rotina, o touro foi adquirido e o seu valor pago, mas, após diversas tentativas de reprodução, identificou-se que se tratava de um touro estéril. Diante disso, pleiteou o Sr. José Raimundo, em juízo, o desfazimento do negócio ou o abatimento do preço, com restituição de parte da quantia paga. A ré, Maria do Carmo, por sua vez, destacou que não conhecia o problema do touro, tendo agido de boa-fé durante todas as tratativas, de modo que não havia motivos para desfazer o negócio ou devolução de qualquer quantia. Assim que o referido processo foi concluído ao juízo, João Bartolomeu pediu para que você iniciasse a elaboração da minuta da sentença. Diante da situação narrada, você acolheria os pedidos do autor, quais sejam, desfazimento do negócio ou o abatimento do preço, com restituição de parte da quantia paga?

Para resolver essa questão, precisaremos relembrar alguns conceitos que já aprendemos nesse material e, ainda, aprofundar o estudo desta seção. Então vamos logo aprender esses novos conceitos para auxiliar o juiz João Bartolomeu?

Bons estudos!

Não pode faltar

A disciplina de Direito dos Contratos é muito interessante não é mesmo? Antes de dar início ao estudo dos contratos em espécie, há, ainda, conceitos da parte teórica que precisamos dominar, pois eles poderão nos auxiliar em eventuais conflitos que possam advir de uma relação contratual. Para agregar mais conteúdo à parte teórica, nesta seção, iremos aprender o que são os vícios redibitórios e a evicção. Pronto para dar sequência ao estudo?

Esses dois institutos (vícios redibitórios e evicção) são tratados em artigos específicos do Código Civil (BRASIL, 2002), sendo que os arts. 441 a 446 dispõem sobre os vícios redibitórios, enquanto a evicção é tratada nos arts. 447 a 457. Tais institutos advêm de contratos comutativos. Você se lembra desse conceito? Os contratos comutativos são aqueles cujas prestações de ambas as partes são certas e determinadas, ou seja, todas as pessoas que participam da relação contratual estão previamente cientes das vantagens e dos sacrifícios que terão no contrato. Lembrou-se?

Sobre o vício redibitório, dispõe o art. 441 do Código Civil (BRASIL, 2002) que “a coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enfeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor”. Nestes casos, pode o adquirente da coisa viciada rejeitá-la mediante a devolução da quantia paga e, se o alienante conhecia o vício, poderá exigir, ainda, o pagamento pelas perdas e danos causados.

Primeiramente, é importante estar atento ao fato de que o defeito tem que ser oculto, ou seja, desconhecido, logo, não aparente. Se o defeito for aparente, não há que se falar em vício redibitório.



Assimile

Sobre o vício redibitório, destaca-se que é de suma importância que o bem, quando da aquisição, já esteja viciado, e somente nesse caso pode-se alegar vício oculto, pois, se por mau uso ou por negligência do adquirente o bem se deteriorou, não há que se falar em vício oculto.

Outra informação importante é que o vício redibitório não se confunde com a responsabilidade civil, posto que, em regra, no momento da aquisição, a coisa já está viciada e o conhecimento do vício se dá apenas em data posterior, quando já realizada a tradição. Logo, não há que se falar em indenização por dolo ou culpa do agente, quando aquele que vendeu o bem, muitas das vezes, sequer sabe da existência do vício.

Mas, se não se trata de indenização, então, qual seria o fundamento jurídico da garantia, no caso de vícios redibitórios? A doutrina diverge sobre o fundamento jurídico da garantia dos vícios redibitórios, sobre este tema há cinco posicionamentos, a saber:

a) **Teoria da evicção parcial** - Antes de descrever tal teoria é necessária uma breve introdução sobre a evicção, já que o tema será analisado no próximo tópico desta seção. Evicção é a perda da propriedade de um bem móvel ou imóvel, em razão do reconhecimento judicial ou administrativo, de que aquele bem foi indevidamente alienado enquanto pertencia a terceiro. Talvez um exemplo auxilie melhor. Digamos que Wallyson é vendedor de gado na comunidade de Pinheiros. Em uma das vendas, comercializou a

Eldina 10 bois reprodutores. Porém, quinze dias depois, Rômulo entra com uma ação contra Eldina para reaver 5 desses bois reprodutores, que eram de sua propriedade e que haviam fugido para as terras de Wallyson. Reconhecida judicialmente que a propriedade dos bois era realmente de Rômulo, Eldina tem direito de cobrar de Wallyson o valor integral que pagou, além de ser indenizada com as despesas que teve com os animais e com as custas processuais. Viu como é fácil entender o instituto? Perceba que essa teoria não justifica os vícios redibitórios, já que os bois não padeciam de qualquer vício oculto, não sendo, portanto, possível alegar vícios redibitórios nela.

- b) **Teoria do erro** - Essa teoria acredita que um vício redibitório é um erro na vontade do adquirente. Porém, se fosse caso de erro da vontade, como já vimos anteriormente, o contrato seria passível de anulação, o que não ocorre nesse caso. Lembre-se de que o erro da vontade está muito mais ligado ao aspecto subjetivo de manifestação da vontade. Já o vício redibitório tem caráter objetivo, posto que a coisa é que possui um vício.
- c) **Teoria do risco** - Esta teoria afirma que a garantia do vício redibitório está na própria lei que impõe ao alienante os riscos futuros que a coisa pode ter. Contudo, risco, para o Direito, é um tema bem específico não é mesmo? Lembra que o risco pode ser de dano por caso fortuito ou força maior? Então, o risco estaria ligado a forças da natureza que podem impedir que o negócio se concretize. Mas falamos acima que o vício redibitório é um vício oculto da coisa, então, se esse vício está na própria coisa no momento da sua aquisição, como posso dizer que um risco é que causou o vício? Não há possibilidade, não é mesmo? Mas, na realidade, essa teoria busca aproximar o vício do caso fortuito, ou seja, um evento futuro que não era de conhecimento de quem vendeu o bem.
- d) **Teoria do inadimplemento contratual** - o fundamento desta teoria é a violação ao princípio da garantia, pois aquele que vende o bem é responsável pela coisa alienada e deve garantir que ela se destine aos fins pelos quais foi adquirida; e
- e) **Teoria da equidade** - Prevê que tem que haver justo equilíbrio entre as partes contratantes, visto que se trata de contrato comutativo.

Apesar das divergências, a maior parte da doutrina adere à teoria do inadimplemento contratual, tendo em vista que aquele que aliena alguma coisa deve garantir que ela terá condições de ser usufruída para os fins a que se destina, de modo que o dever de garantia está implícito no negócio jurídico. Em sendo assim, ante a impossibilidade de o adquirente saber se a coisa possui vícios ocultos ou não, o legislador atribui ao alienante a responsabilidade por tais vícios, a fim de equilibrar a relação contratual.

Justamente em razão da garantia contratual, o art. 443 do CC (BRASIL, 2002) traz a contraprestação devida em caso de vícios redibitórios, sendo que, se o alienante conhecia o vício, além de restituir o que recebeu, deverá indenizar as perdas e os danos. Porém, se o alienante não conhecia, é obrigado a restituir apenas o que recebeu mais as despesas do contrato.

Quanto à possibilidade de o alienante ter conhecimento da causa, nota-se o laço estreito com a boa-fé objetiva, posto que tal princípio deve ser observado nas relações contratuais.

O direito de garantia está expresso no art. 444 do CC (BRASIL, 2002) que diz que “a responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se perecer por vício oculto, já existente à época da tradição”.



Assimile

Em resumo, para um vício ser considerado redibitório é preciso que ele seja oculto, já exista no momento do negócio jurídico. Esse vício pode ou não ser de conhecimento de quem aliena a coisa; se for de conhecimento do alienante, este deve restituir o valor que recebeu pela alienação mais perdas e danos; já se o alienante não tinha ciência, restitui apenas o valor recebido mais os custos do contrato.

Para melhor entendimento, seguem os elementos caracterizadores dos vícios redibitórios. Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 234) elencam os elementos caracterizadores ou requisitos dos vícios redibitórios, da seguinte forma:



Nesse diapasão, poderíamos, assim, elencar os seguintes elementos caracterizadores ou requisitos do vício redibitório:

- a) a existência de um contrato comutativo (translativo da posse e da propriedade da coisa);
- b) um defeito oculto existente no momento da tradição;
- c) a diminuição do valor econômico ou o prejuízo à adequada utilização da coisa.

Ante a possibilidade de confusão quanto a vício redibitório e erro como vício de consentimento, necessário se faz os diferenciarmos. Já vimos que o erro, quanto ao vício do consentimento, tem caráter subjetivo, posto que está ligado à vontade do sujeito (agente), que foi viciada por algum motivo, sendo como uma opinião não verdadeira sobre o negócio jurídico. Já vimos isso na Seção 2.1, lembra-se?

O vício redibitório, contudo, que é uma garantia legal prevista para os contratos comutativos, está ligado à coisa e é o elemento objetivo que importa. Quer um exemplo? Matilde compra um sofá acreditando que seja de couro, mas, quando o amigo Valter, vendedor de couro, analisa o sofá, constata que é material sintético. Observe que a vontade da Matilde não estava viciada, pois ela queria comprar um sofá de couro, porém o material de fabricação do produto detinha vício oculto, qual seja, não era couro, o que deprecia o valor da coisa. Logo, o vício redibitório não vai contra a vontade da parte, ao psíquico, ou seja, o aspecto subjetivo, mas atinge a própria coisa (aspecto objetivo).

Nesse ponto você pode estar imaginado: se após adquirir uma coisa, eu descubro que ela tinha um vício oculto, qual a consequência que isso pode causar no mundo jurídico? O art. 442 do CC (BRASIL, 2002) nos auxilia nesta questão, pois ensina que o adquirente, ou seja, aquele que fez o negócio, pode: ou rejeitar a coisa, redibindo o contrato, ou, se quiser manter a coisa consigo, requerer o abatimento do preço, já que a coisa não se destinará aos fins pelos quais foi adquirida.

À vista disso, o contratante pode, então, redibir o contrato, via ação redibitória, ou, ainda, manter a coisa consigo e requerer o abatimento do preço via ação estimatória ou *quanti minoris*.

Observe que a primeira ação é mais drástica, pois, dentro do prazo decadencial, o contrato é desfeito, podendo, inclusive, cobrar perdas e danos. Já na segunda ação, também no prazo decadencial, mantém-se o contrato, mas como a coisa teve seu valor decrescido, o preço é abatido. Tais ações são espécies das ações edilícias, visto que, na defesa de seus direitos, só se pode propor uma delas, excluindo-se as demais.

Descobrimo-se o vício e sabendo se quero o abatimento proporcional ou desfazer o negócio, posso entrar com a ação a qualquer tempo? A resposta é não, pois, assim como em todas as disciplinas do Direito, os vícios redibitórios também têm prazo decadencial. Destaca-se que, por se tratar de ação que tem conteúdo no Direito potestativo, ou seja, aquele que sujeita a outra parte, só podemos falar em prazos decadenciais. Então, qual é o prazo para propositura das ações edilícias? Os arts. 445 e 446 do CC (BRASIL,2002) nos auxiliam nessa resposta.

Segundo o art. 445, temos os seguintes prazos decadenciais: 30 dias, se tratar de bem móvel; 1 ano, se coisa imóvel, contando da entrega efetiva. Em caso de bem móvel ou imóvel, se já estava na posse, conta-se o prazo da alienação, reduzido à metade. Esse último é um pouco confuso, por isso, vamos a um exemplo.



Exemplificando

Digamos que Sarah arrendou de Eliane uma máquina de colheita para a fazenda que possui em Barra de São Francisco, sendo que esse contrato perdura já por um ano. Com o crescimento da plantação, Sarah acha melhor comprar a máquina de Eliane. Então, se após a compra for descoberto um vício oculto na colheitadeira, que a impeça de servir aos fins que se destina, por ser um bem móvel, Sarah terá apenas 15 dias para propositura da ação edilícia. Observe que o prazo para bem móvel seria de 30 dias, porém, como Sarah já estava em posse do bem, o prazo se reduziu pela metade.

Agora ficou mais compreensível? Mas não é um tanto injusto que, no caso de a pessoa já estar em posse do bem, esta tenha reduzido o prazo pela metade? Bom, o legislador entendeu que, quando a pessoa já está em posse do bem, de certa forma, ela teve mais prazo para ter ciência do vício oculto. Todavia, mesmo

havendo a previsão legal, é de bom conselho que o juiz, ao analisar o caso concreto, julgue-o de acordo com bom senso, a fim de não penalizar parte que desconhecia tal vício.

E se o vício for detectado muito tempo depois desse prazo decadencial, o que faremos? Nesse caso, usamos o §1º do art. 445 do CC (BRASIL, 2002), que dispõe que, se pela natureza do vício, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo será de, no máximo, 180 dias para bens móveis e de um ano para os imóveis, contado a partir do conhecimento do vício. Mas e se o vício advier de compra de um animal? Segundo o §2º do referido artigo, aplica-se a lei especial, e, na falta desta, pelos usos locais, ou se não houver regramento sobre a matéria, aplicam-se os prazos que estudamos no §1º.

Você sabia que o Código Civil de 2002 instituiu uma suspensão do prazo da garantia legal enquanto estiver correndo a garantia contratual? É o que disciplina o art. 446 (BRASIL, 2002) ao dispor que, na constância de cláusula de garantia (previsão contratual), não correrão os prazos decadenciais previstos no art. 445 (BRASIL, 2002). Assim, enquanto não finalizado o prazo de garantia contratual, não se iniciará a contagem do prazo decadencial. Porém, descoberto o defeito, o adquirente de boa-fé tem um prazo de 30 dias para denunciar o defeito ao alienante, sob pena de decadência.

Mas então apenas o Código Civil (BRASIL, 2002) trata sobre os vícios redibitórios? Não, o Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990) também trata de tais vícios. Vamos entender como?

O Código de Defesa do Consumidor foi além, ao proteger os hipossuficientes, pois não diferencia se o vício é aparente ou redibitório, mas prevê no art. 18 (BRASIL, 1990) que os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não respondem pelo vício do produto que os tornem inviáveis ao consumo que se destinam ou se lhe diminuem o valor. Sobre os vícios que possam surgir em serviços, o art. 21 (BRASIL, 1990) vai na mesma esteira do art. 18, não diferenciando os vícios. Destaca-se a importância do Código de Defesa do Consumidor, que aponta o vício tanto em produto quanto em serviço, indicando que a disposição legal do referido vício se encontra nos arts. 18 a 25 (BRASIL, 1990), sendo que os prazos decadenciais divergem um pouco do Código Civil, como se vê do art. 26 (BRASIL, 1990), sendo de 30 dias para produto ou serviço não durável e de 90 dias para duráveis. Vale destacar também que, se o

vício for oculto, tal prazo conta-se a partir da constatação do vício. A prescrição da reparação por tais danos, encerra-se em 5 anos a contar da ciência do adquirente.

Agora que já sabemos o que são vícios ocultos, vamos estudar a evicção? Assim como nos vícios redibitórios, a evicção é uma garantia contratual nos contratos onerosos. Evicção remete à perda, ou seja, perda pelo adquirente (evicto) da posse ou propriedade de bem, por meio de sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu direito anterior a terceiro, denominado evictor.

Gonçalves (2017, p. 141) destaca que: “evicção é a perda da coisa em virtude de sentença judicial, que a atribui a outrem por causa jurídica preexistente ao contrato”. Observe que o objetivo da previsão é para resguardar o adquirente de uma venda realizada por quem não era dono do bem, ou seja, venda a *non domino*. Caso isso ocorra, se o adquirente perder a coisa para terceiro, poderá se voltar contra o vendedor, para, então, ser compensado pelo prejuízo sofrido.

Diante do exposto, você pode estar se perguntando: quais são os fundamentos jurídicos da garantia da evicção? É latente o caráter garantista da evicção, pois, se olharmos por um enfoque puramente patrimonialista, o princípio do não enriquecimento sem causa já legitima a sua utilização. Tal instituto cabe apenas nos contratos onerosos e, a perda do bem, sem que houvesse contraprestação seria caso nítido de locupletamento (enriquecimento) ilícito.

Também quanto à evicção, é importante lembrar o princípio basilar das relações contratuais, qual seja, a boa-fé objetiva, pois sempre há que se observar lealdade entre as partes. Por isso mesmo é que não se pode falar de evicção se o adquirente sabia que a coisa pertencia a outrem, como se depreende do art. 457 do CC (BRASIL, 2002).

Entendido o conceito e o fundamento jurídicos, que tal passarmos aos requisitos da evicção? No Código Civil de 2002, os arts. 447 a 457 tratam sobre a evicção e são nesses artigos que encontraremos os seus requisitos. Como se depreende do art. 447 (BRASIL, 2002), quem responde pela evicção é o alienante e para que essa responsabilidade se manifeste, é necessário que: (i) tenha-se adquirido um bem; que (ii) se perca a posse ou a propriedade do bem adquirido; e, por fim, que (iii) haja prolação de sentença judicial

ou execução de ato administrativo. Vamos ver esses requisitos de forma detalhada?

A aquisição de um bem pode se dar de duas formas: 1- por meio de contrato oneroso translativo da posse ou da propriedade da coisa, ou 2- pela aquisição por hasta pública. Mas como assim por contrato oneroso translativo ou por hasta pública? Bom, o contrato tem que guardar contraprestação econômica, por isso que se diz que tem que ser oneroso, ou seja, paga-se pela aquisição de um bem. Logo, para os contratos que são translativos de posse ou propriedade, mas são gratuitos, não são passíveis de evicção, como, por exemplo, a doação simples e o comodato.

E quanto a aquisição por hasta pública? Lembra-se do leilão ou da praça, realizado pelo poder público, onde se alienam forçadamente bens penhorados? Pois isso é a hasta pública, que também é uma forma de aquisição de bem.

O próximo requisito é a perda da posse ou da propriedade. O prejudicado com a perda da posse é o adquirente, também denominado evicto. Basta que se perca a posse do bem, para que o legitimado, evicto, já demande contra o alienante, não sendo necessário o trânsito em julgado da decisão.

E o último requisito é a sentença judicial ou a execução de ato administrativo. A doutrina costuma dizer que a forma de ver satisfeito o direito é por meio de ação judicial, a ação reivindicatória. Sim, de fato, é possível reaver o direito por meio de ação reivindicatória.

Apesar disso, também é possível que a decisão que reconheça o direito preexistente de terceiro seja realizada através de um ato administrativo, como exemplo, uma apreensão policial. Não entendeu? Quer um exemplo para facilitar o entendimento? Digamos que Aline esteja dirigindo seu veículo recém-adquirido e é parada em uma blitz. Após conferir os documentos do carro, o policial consulta o sistema integrado e percebe que o veículo foi roubado no mês anterior. Então, o policial apreende o veículo de Aline, que nada sabia sobre o roubo. Observe que houve perda da posse e, posteriormente, haverá perda da propriedade do bem. Obviamente que Aline poderá acionar o judiciário contra o alienante do veículo. Assim, claro está que não somente uma decisão judicial pode fazer com que a posse seja perdida.



Sobre a evicção por ato administrativo, indica-se a leitura do Resp. nº 1342145, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso:

SÃO PAULO. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.342.145.

Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <<https://bit.ly/2Jtyo0Y>>. Acesso em: 1 maio 2018.

Aprendemos anteriormente que o alienante é quem responde pela evicção; mas quais são os direitos do evicto? Bom, dos direitos do evicto percebe-se que o direito à indenização pelo prejuízo é mais comum, mas, além desse direito, o art. 450 do CC (BRASIL, 2002) enumera que além da restituição integral ou das quantias que pagou, o evicto também tem direito: à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir; à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção; às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído. Essa obrigação subsiste ainda que a coisa tenha deteriorado, salvo se for por conduta dolosa do adquirente, nos termos do art. 451 do CC (BRASIL, 2002). Contudo, se o adquirente, mesmo com a coisa deteriorada, tiver obtido vantagens, e não tiver sido condenado a indenizá-las, o valor das vantagens será deduzido da quantia que tiver que dar ao alienante, como se vê do art. 452 (BRASIL, 2002).

Neste aspecto, cumpre ressaltar que as partes podem, em contrato, excluir a garantia legal da evicção, ou mesmo reforçar ou diminuir-la. Isso pode acontecer quando tanto o adquirente quanto o alienante sabem sobre a existência de uma disputa judicial em que um terceiro pleiteia o direito ao bem. Nesse caso, apesar de saber do risco quanto à perda do bem, o adquirente, ainda assim, pode ter interesse em realizar a contratação, por exemplo, porque o alienante está pedindo um valor baixo. Nesta hipótese, convém ao alienante inserir uma cláusula com o fim de regulamentar os seus riscos, caso o terceiro consiga reaver o bem através do processo judicial que está movendo, conforme permite o art. 448 do Código Civil (BRASIL, 2002) que dispõe que “podem as partes, por cláusula expressa, reforçar, diminuir ou excluir a responsabilidade pela evicção”.

Assim, eles podem estipular que o alienante, em caso de evicção, fará apenas a restituição do preço, ou mais, que não irá devolver

nada, nem mesmo o preço pago. Por outro lado, podem estipular ainda uma garantia muito maior, como, por exemplo, a de que o adquirente terá que devolver o preço em dobro.

Sobre essas situações Gonçalves (2017, p. 145) esclarece:



Assim, convencionada a cláusula de exclusão da garantia, tendo o adquirente ciência de que existe ação de reivindicação em andamento, versando sobre a coisa adquirida, “perde o evicto, integralmente, o que desembolsou, sem direito a qualquer ressarcimento”, verificada a perda desta por decisão judicial. Se o adquirente, todavia, não é informado da reivindicatória e ocorre a evicção, “assiste-lhe o direito de recobrar o preço que havia pago com a aquisição da coisa evicta. Se não houvesse pelo menos essa restituição do preço, locupletar-se-ia o alienante à custa do evicto”. Por fim: excluída a garantia, se “o adquirente, posto que informado, não assume expressamente o risco da evicção”, pode ele, perdida a coisa, “reaver do alienante o que por esta havia pago.

Por fim, importante atentar-se para o que está previsto no art. 449 do Código Civil (BRASIL, 2002) que diz que “não obstante a cláusula que exclui a garantia contra a evicção, se esta se der, tem direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção, ou, dele informado, não o assumiu” (grifos nossos).

Assim, para que o alienante se exima completamente dos riscos da evicção, é imprescindível que o adquirente saiba deste risco e assumo-o de forma expressa no contrato.

Você sabia que o Código Civil de 2002 admite espécies distintas de evicção? Vamos estudá-las? Se apenas parte da propriedade é perdida, estamos diante de uma evicção parcial; já, se toda a propriedade é perdida, estamos frente a uma situação de evicção total. O parágrafo único do art. 450 do CC (BRASIL, 2002) nos ensina que, independente se a evicção for parcial ou total, o valor a ser restituído será o da coisa, na época em que se perdeu, e proporcional ao desfalque sofrido no caso de evicção parcial.

Além disso, o início do art. 455 (BRASIL, 2002) nos ensina que se a evicção for considerável, o que será analisado pelo juiz, o evicto poderá optar ou pela rescisão do contrato ou pela restituição do valor pago por parte do desfalque sofrido. Vamos a um exemplo para melhor compreensão.



Exemplificando

Roberto adquiriu de Lúcio uma biblioteca de portas fechadas, com todos os livros que lá estavam, porém, em razão de evicção, perdeu metade dos livros para Pedro. Como será a indenização de Roberto?

O que o art. 455 do CC quer dizer é que Roberto pode optar pela dissolução do contrato ou ser ressarcido de parte do preço que irá corresponder ao prejuízo sofrido.

O art. 455 (BRASIL, 2002) ainda dispõe que, se o juiz, ao analisar o caso, reputar que a evicção parcial não foi considerável, o evicto terá direito a receber apenas uma indenização. Observe que a figura do juiz é indispensável nas ações que versem sobre evicção, pois, da análise do caso concreto, ele deverá identificar se ocorreu evicção considerável ou não. Por isso, o que você aprender nesta seção vai te auxiliar muito ao elaborar as sentenças para o juiz João Bartolomeu.



Refleta

A evicção será indenizada de formas distintas se for considerável ou não. Mas qual o critério para que uma evicção seja considerável ou não?

Para tais casos, a lei não estipulou o prazo para que se demandasse em juízo a questão. À primeira impressão isso pode parecer que se trata de uma ação edilícia e que, portanto, o prazo do art. 445 (BRASIL, 2002) deve ser observado. Todavia, a técnica não nos permite pensar que no Código seja utilizada a analogia para prazos decadenciais. O que se quer com essa pretensão, não é a reparação civil pelo prejuízo suportado? Logo, o prazo seria prescricional e de três anos, conforme o art. 206, §3º, V do CC (BRASIL, 2002).

Você sabia que o nosso Código Civil também se preocupou com as benfeitorias na evicção? Pois bem, os arts. 453 e 454 (BRASIL, 2002) tratam sobre o tema. Importante relembrarmos o conceito de benfeitoria, que são obras realizadas pelo homem na estrutura do bem, com o propósito de conservá-la (benfeitoria necessária), melhorá-la (benfeitoria útil) ou embelezá-la (benfeitoria voluptuária). Leciona o art. 453 (BRASIL, 2002) que as benfeitorias úteis ou necessárias serão pagas pelo alienante, se o adquirente (que sofreu a evicção) não for restituído pela referida obra pelo evictor.

Porém, nos termos do art. 454 (BRASIL, 2002), se o alienante tiver abonado as benfeitorias ao adquirente (evicto), o valor devido a ele, pelo alienante, será levado em conta na restituição devida. Como vimos antes, tais institutos visam trazer garantias para os adquirentes de boa-fé.

Bem, você observou que tais institutos são muito importantes para o Direito brasileiro e a garantia que cada um carrega consigo? Sabendo de todo o conteúdo tratado nessa seção você já está apto a resolver a situação que lhe foi apresentada. Vamos lá?

Sem medo de errar

Agora que já compreendemos o que são vícios redibitórios e evicção, podemos retomar o problema apresentado no início da seção.

Você é assessor do juiz João Bartolomeu e deve auxiliá-lo a resolver o caso do Sr. José Raimundo e da Sr. Maria do Carmo, ambos produtores de gado. Raimundo, autor, alega que adquiriu da ré, Maria, um touro de linhagem nobre para que este fosse um reprodutor em sua fazenda, sendo que ambas as partes conheciam que o touro seria adquirido para esta finalidade. Entretanto, após diversas tentativas de reprodução, identificou-se que se tratava de um touro estéril. Diante do prejuízo que lhe foi imposto, o Sr. José Raimundo pediu, em juízo, o desfazimento do negócio ou o abatimento do preço, com restituição de parte da quantia paga. A ré, Maria do Carmo, em sua defesa, alegou que não conhecia o problema do touro, tendo agido de boa-fé durante todas as tratativas, não havendo

motivos para desfazer o negócio ou devolução de qualquer quantia. João Bartolomeu, juiz que você assessora, pediu para que você iniciasse a elaboração da minuta da sentença. Diante da situação narrada, você acolheria os pedidos do autor, quais sejam, desfazimento do negócio ou o abatimento do preço, com restituição de parte da quantia paga?

Para fazer essa minuta de sentença você terá, primeiro, que identificar qual o instituto que estudamos que se aplica ao problema. Como a infertilidade do touro era um vício oculto, desconhecido até por Maria do Carmo, trata-se de vício redibitório. Desta forma, aplica-se o que está previsto no art. 441 do CC (BRASIL, 2002), que diz que a coisa pode ser enjeitada por vícios ocultos. Como o touro foi comprado unicamente para a reprodução e esta não é possível, é cabível o desfazimento do negócio jurídico, sendo que, nesse caso, como a ré não tinha ciência de tal vício, ela deve, nos termos do art. 443 do CC (BRASIL, 2002), restituir ao autor o valor recebido mais as despesas do contrato.

Lembre-se, ao resolver esta questão, que toda minuta de sentença deve conter o relatório, a fundamentação e o dispositivo.

Você deve fazer um **relatório** do que aconteceu no processo, quais foram os pedidos do autor, a defesa da ré e as provas colhidas. Na fundamentação deve constar o posicionamento adotado e os seus fundamentos jurídicos. Por fim, no dispositivo, deve-se acolher ou rejeitar o pedido do autor e proferir as condenações pertinentes, quando for o caso.

Veja um exemplo da parte dispositiva da sentença:

"Diante do exposto, considerando a comprovação do vício redibitório, já que o objeto da compra e venda não se presta ao fim a que se destina, qual seja, reprodução, DOU PROVIMENTO ao pedido do Autor declarando a extinção do contrato, devendo a Ré restituir ao Autor o valor recebido pela compra e venda e as despesas do contrato".

Evicção

Descrição da situação-problema

Amália, Gerusa e Polyane tornaram-se proprietárias de uma fazenda de 9 hectares, em Manaus, em razão do inventário dos pais. Amália e Polyane, por se darem bem, contrataram, em conjunto, um caseiro para cuidar da parte do bem que lhes cabia e se revezavam para visitar a fazenda. Porém, com problemas de saúde, Polyane não pôde visitar a fazenda na data em que deveria ir. Passados mais de dois meses sem que ninguém visitasse a fazenda, Amália resolveu retornar ao local. Chegando lá, se surpreendeu com um terceiro, Gabriel, morando na fazenda, sendo que havia construído a casa em parte das terras de Gerusa e em parte das terras de Polyane. Ao questioná-lo porque ali residia, respondeu que Gerusa havia lhe doado o imóvel. Irresignada com a situação, Polyane entrou com ação redibitória, alegando que, apesar de ser evicção parcial, poderia requerer a anulação da doação, sendo que caberia a Gabriel se voltar contra Gerusa para ser indenizado pelos prejuízos. O juiz Euclides Bragança pediu para que você fizesse um parecer analisando se pode ser aplicado o instituto da evicção ou não. Como você se posicionaria?

Resolução da situação-problema

De acordo com o pedido do juiz Euclides Bragança, você deve verificar que os requisitos da evicção são (i) perda da propriedade por ato administrativo ou sentença judicial de (ii) bem adquirido **onerosamente** de quem não era dono.

Ao elaborar o parecer, é importante destacar, inicialmente, que Gabriel recebeu o imóvel através de um negócio gratuito, qual seja, doação. Ato contínuo, deve ser salientado no parecer que um dos requisitos para a evicção é a aquisição do bem por meio oneroso.

Diante disso, você poderá concluir que, no caso em referência, não há que se falar em ação redibitória, por não ser aplicável à espécie, a figura da evicção.

Faça valer a pena

1. Vício redibitório é o vício oculto em que a coisa objeto de aquisição tem um vício que, ou a torne imprópria para os fins a que fora destinada, ou lhe diminua o valor. O vício deve acompanhar a coisa no momento da aquisição, não sendo considerado vício oculto aquele que advém do uso da coisa com negligência ou imperícia.

Descoberto que a coisa padece de vício oculto, qual o prazo decadencial para a propositura da ação edilícia?

- a) 30 dias, se tratar-se de coisa imóvel.
- b) 15 dias, se tratar-se de coisa imóvel que não estava na posse do adquirente.
- c) 1 ano, contado da entrega efetiva, se tratar-se de coisa móvel.
- d) 180 dias, se tratar-se de coisa móvel que não estava na posse do adquirente.
- e) Para bens móveis, o prazo será de 15 dias, e para coisas imóveis será de 180 dias.

2. Evicção remete à perda, ou seja, perda pelo adquirente (evicto) da posse ou propriedade de bem, por meio de sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu direito anterior a terceiro, denominado evictor. Observe que a previsão é para resguardar o adquirente de uma venda realizada por quem não era dono do bem, ou seja, venda *a non domino*. Caso isso ocorra, se o adquirente perder a coisa para terceiro, poderá se voltar contra o vendedor, para, então, ser compensado pelo prejuízo sofrido.

O alienante é responsável pela evicção, mas quais são os direitos do evicto? Assinale a única alternativa que contém dois direitos do evicto:

- a) Restituição integral do preço que pagou e indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir.
- b) A redibição e o abatimento proporcional do preço.
- c) 30 dias para reclamar sobre bens móveis e 1 ano para reclamar sobre bens imóveis.
- d) Metade dos honorários judiciais e custas processuais.
- e) Não há obrigação de reparação se a coisa se deteriorou sem dolo do adquirente.

3. Moisés, alienante, e Jéssica, adquirente, celebram contrato de compra e venda de um imóvel, no valor de R\$ 600.000,00, que foi pago à vista no momento da assinatura do contrato. Do contrato constou a seguinte cláusula: “o alienante não terá responsabilidade pela evicção”. Porém, meses mais tarde, Jéssica perdeu o bem em razão de decisão judicial reconhecendo que tal imóvel pertencia a terceiro.

A respeito da cláusula de não responsabilidade pela evicção, é correto afirmar que:

- a) As partes podem incluir no contrato cláusula expressa que exclua a responsabilidade do alienante em caso de evicção.
- b) Se a aquisição se der por hasta pública não é possível inserir esta cláusula no contrato.
- c) Não obstante a cláusula que exclui a garantia da evicção, tem direito ao evicto receber metade do que pagou pela coisa.
- d) Se o contrato tiver cláusula excluindo a evicção e o evicto tinha ciência de que o bem era de terceiro, receberá o valor pago pela coisa, independente de má-fé.
- e) A responsabilidade pela evicção nunca poderá ser excluída pelas partes, pois tal contrato se baseia na boa-fé.

Seção 2.3

Extinção e resolução dos contratos

Diálogo aberto

Ao longo das Unidades 1 e 2, estudamos como nasce um contrato, quais são os princípios contratuais, a boa-fé, a classificação dos contratos, as formas de interpretação, os vícios redibitórios e a evicção. Agora, para colocar fim à parte teórica da matéria, nessa Seção 2.3, estudaremos as formas de extinção dos contratos, seja por resolução ou rescisão, além da exceção do contrato não cumprido, a teoria da imprevisão e a resolução por onerosidade excessiva.

Como já tratamos nesse livro, é necessário conhecer previamente a teoria geral dos contratos para depois aprender sobre os contratos em espécie. Mas, por quê? Porque tudo que já foi aprendido, incluindo o conhecimento que será adquirido nessa seção, se aplica a todos os tipos de contratos que iremos estudar nas próximas seções. Você sabia que, se no decorrer do contrato, por causa superveniente, ocorrer uma desproporcionalidade entre as prestações, o contrato pode ser resolvido por onerosidade excessiva? E a denúncia vazia para extinguir um contrato, você sabe o que é? Esses e outros conceitos importantes serão tratados nessa Seção 2.3. Mas, antes de adentrarmos na matéria, você precisa conhecer o último caso em que atuará como assessor do juiz João Bartolomeu. Vamos lembrá-lo?

Outra lide interessante, julgada por João Bartolomeu, juiz da comarca de São Sebastião da Lapa, envolveu mais um contrato entre produtores rurais, e dizia respeito ao agricultor Pedro de Castro.

Pedro herdou uma fazenda de seu pai, a qual, desde que era muito jovem, fora utilizada para o plantio de milho. Considerando que a safra no ano anterior não foi boa, Pedro teve que recorrer a um financiamento bancário para conseguir recurso e realizar o plantio da safra que colheria este ano. Ocorre que a plantação foi acometida por uma praga que

comprometeu todo o plantio, não havendo condições para o adimplemento do financiamento bancário. Pedro, diante do prejuízo que sofreu, da imprevisibilidade do acontecido e da impossibilidade de honrar com as prestações do financiamento contratado, ajuizou uma ação pedindo a aplicação da teoria da imprevisão para que fosse reconhecida a onerosidade excessiva do contrato e, em consequência, a sua resolução.

Ao julgar a lide, o juiz João Bartolomeu restou convencido pelos fundamentos utilizados por Pedro e resolveu o contrato pela aplicação da teoria da imprevisão. Uma nova ação com fatos idênticos foi distribuída ao juízo em que você é assessor e agora cabe a você **iniciar a minuta da sentença**. Como você se posicionaria? Manteria a decisão anteriormente proferida por João Bartolomeu ou sugeriria ao juiz a mudança no posicionamento?

Lembre-se de que você, como assessor do juiz, já resolveu muito bem dois casos complexos que surgiram no gabinete e que, em razão disso, atualmente, o juiz João Bartolomeu tem total confiança nos seus pareceres e nas minutas de decisão que você elabora.

Mas, antes de resolver tal problema, vamos primeiro entender como os contratos podem ser extintos e o que é a teoria da imprevisão?

Bom estudo!

Não pode faltar

Depois de todo o caminho percorrido até aqui e de tudo o que aprendemos juntos, falta compreender como os contratos são extintos. No Código Civil (CC) de 2002, a matéria da extinção dos contratos é tratada nos arts. de 472 a 480 (BRASIL, 2002). Estudiosos do Direito costumam dizer que a linha da vida de um contrato muito se parece com a linha da vida de um ser humano, visto que o contrato nasce, desenvolve-se e morre, ou seja, se extingue. As formas de extinção de um contrato são inúmeras e vamos estudá-las ao longo desta seção.

Previamente, ao analisar os oito artigos que dispõem sobre as formas de extinção dos contratos, previstos no capítulo II do título V do Código Civil (BRASIL, 2002), acredita-se que é matéria

diminuta, com pouco conteúdo. Todavia, não se pode incorrer neste engano, visto que as formas de extinção do contrato possuem campo amplo, pois não só as formas de extinção dos contratos devem ser consideradas, mas também o momento em que o contrato é extinto. Passemos, então, às formas de extinção do contrato?

O encerramento natural do contrato se dá quando ocorre de acordo com as cláusulas previamente pactuadas entre as partes. Mas, o que isso significa? Significa dizer que o encerramento natural se dá quando for cumprido o pactuado ou se ocorrerem eventos, já previstos, que autorizem a extinção do contrato. Por outro lado, independentemente de o contrato trazer em seu bojo as cláusulas de desfazimento, há situações fáticas que se verificam apenas posteriormente e que autorizam a sua extinção.

Por rigor terminológico, nesta seção, diferenciaremos as formas de extinção dos contratos. Podemos tratar como gênero as expressões (que são sinônimas) extinção, desfazimento ou dissolução do contrato. O gênero extinção se subdivide em duas espécies: aquelas que se extinguem de forma natural (são causas esperadas pelas partes) e as hipóteses de extinção posteriores (que não necessitam ser concebidas no contrato).

As hipóteses de extinção posteriores, por sua vez, também se subdividem em: (i) causa anterior ou contemporânea à celebração do contrato (nulidades, cláusula resolutória, direito de arrependimento e redibição) e (ii) causa posterior à celebração do contrato (resilição, resolução, rescisão, morte do contratante e caso fortuito ou forma maior).



Para melhor compreensão das formas de extinção, Gagliano e Pamplona Filho (2017) propõe a seguinte esquematização:

Figura 2.1 | Formas de extinção dos contratos



Fonte: Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 275).

Agora que você já sabe quais são todas as espécies de extinção de um contrato, vamos estudar cada uma delas?

Primeiro, vamos à **forma natural** de extinção de um contrato, sendo que, nesse caso, a relação contratual se dissolve quando uma circunstância, que já havia sido estabelecida pelas partes, ocorre. Podemos verificar esta situação tanto quando há o regular cumprimento do contrato quanto pela ocorrência de circunstâncias previstas pelas partes.

Temos o **cumprimento do contrato ou a exaustão do objeto** quando o contrato é cumprido tal qual estipulado pelas partes, ou seja, quando o conteúdo dele for realizado. Se a prestação, seja ela qual for (dar, fazer, não fazer etc.), for realizada tal qual acordada, a relação contratual extingue-se desde logo. Por exemplo, em uma compra e venda, tão logo o vendedor entregue o bem e o comprador pague pelo preço, cumprido está o contrato.

Mas as partes também podem estabelecer condições no tempo em que, caso preenchidas, levarão ao cumprimento do contrato, sendo que, nesse sentido, tratamos das **cláusulas de eficácia**

do contrato. Quando isso acontece, diz-se que um contrato se extingue naturalmente por vencimento do termo, e, como exemplo, temos os contratos de garantia do fornecedor de produtos. Você já observou que muitas vezes consta do manual do produto que ele possui uma garantia de um ano? Pois esse é um exemplo típico de contrato que se extingue naturalmente em razão do termo fixado.

Também há contratos que se encerram naturalmente em razão de implementação da condição resolutiva, sendo que isto implica em dizer que o contrato se encerrará quando ocorrer evento futuro e incerto, ou seja, a condição. Logo, ocorrida a condição, o contrato se extingue naturalmente. Como exemplo, temos a cláusula contratual que dispõe que, em caso de inadimplemento, o contrato se extingue (se a parte para de pagar, ocorre a condição resolutiva). Por fim, o contrato se extingue naturalmente por frustração da condição suspensiva, que pode gerar o cumprimento natural do contrato a depender da forma como está ali inserida. Quer ver como isso funciona? Digamos que Rômulo prometa a Lorenzo que lhe daria um carro, assim que passasse na Faculdade de Ciências Espaciais de Varginha; porém, a Faculdade deixa de existir. Logo, ante a impossibilidade de execução da condição futura, o contrato não se cumpre.

Compreendidas as formas de extinção natural do contrato, temos que estudar as hipóteses de **extinção** classificadas anteriormente como **posterior**. Para estudar essas hipóteses, faremos a divisão em dois grupos: (i) *causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato* e (ii) *causas supervenientes à formação do contrato*.

É possível que, mesmo que o contrato se desfça apenas depois do momento de sua celebração, identifiquemos que a causa que deu azo ao desfzimento tenha ocorrido antes ou no momento do pacto, sendo que essas são **as causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato**.

Como primeiro tipo dessas causas, temos a nulidade ou anulabilidade. A nulidade (total ou parcial) de um negócio jurídico pode advir de uma causa anterior, mas que contaminou o ato de forma a não permitir a produção de efeitos. Ela se dá por ofensa a requisitos legais, o que leva a não produção de efeitos. Então, quando não se preenche os requisitos legais, o direito admite que os atos sejam declarados nulos para restituir a normalidade. Vale

destacar que, como o negócio jurídico existiu, é necessária uma decisão judicial de nulidade ou anulabilidade para resolução da questão.

Outra causa anterior é a redibição, sendo claro que esse termo vem do vício redibitório. Se firmado um contrato de um bem que já estava viciado, o contrato pode ser extinto por cláusula anterior, qual seja, o vício oculto do bem. Vimos este tema na seção anterior, você lembra?

Temos ainda as cláusulas resolutórias. No nosso Código Civil, a previsão de tal forma de extinção dos contratos consta nos arts. 474 e 475 (BRASIL, 2002). O descumprimento pode ser tanto o culposo quanto o voluntário, e a inexecução pode ser absoluta ou relativa. Havendo a cláusula de resolução expressa, a manifestação judicial terá mero efeito declaratório, com efeito *ex tunc*, ou seja, o contrato deixa de produzir efeitos a partir do inadimplemento, mesmo que o seu reconhecimento judicial ocorra em momento posterior. Isso porque nos termos do artigo 474 do CC (BRASIL, 2002), a cláusula resolutiva expressa produz efeitos desde logo. Vale destacar que a cláusula de resolução do contrato, para ser compreendida na espécie **“causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato”**, deve estar prevista de forma expressa. Se não estiver, a extinção por inexecução do contrato será tratada como **causa superveniente à formação do contrato**, conforme estudaremos a seguir.

Por fim, pelo direito de arrependimento, quando um contrato é pactuado, entende-se que ele deve ser cumprido, porém, há casos em que, previamente, as partes estabelecem que há possibilidade de arrependimento.



Refleta

Imagine que você tenha feito uma compra, em um site eletrônico, de um aparelho celular. Quando a mercadoria é entregue via correspondência, você identifica que o peso, tamanho e qualidade não eram os esperados por você. Há possibilidade de desfazer o negócio?

Depois que vimos todas as formas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato, agora, vamos estudar as **formas supervenientes**? A palavra superveniente significa que acontece

depois, subsequente. Mas, quando seria esse momento, mais especificadamente? Primeiramente, é importante destacar que, nas causas supervenientes, partimos do pressuposto de que o contrato foi celebrado respeitando os planos de existência, validade e eficácia, que estudamos na Seção 1.1.

Assim, em que pese tenha todos os requisitos para que tenha um curso natural, a ruptura ocorre de forma superveniente. Conforme passaremos a analisar, isso pode acontecer por variadas razões, que vão desde a morte de um dos contratantes, até um possível inadimplemento, dentre outras, sendo que cada forma de extinção do contrato, por causa superveniente, recebe um nome específico. Vamos compreender cada um deles?

Com relação à resilição, o art. 473 do CC (BRASIL, 2002) trata expressamente sobre essa forma de extinção do contrato, sendo que a resilição é a que ocorre por iniciativa de uma das partes. Frisa-se que esta forma de extinção não opera efeitos retroativos, ou seja, até a efetivação da resilição, o contrato gera todos os seus efeitos, logo essa forma de extinção gera efeitos desde logo (*ex nunc*), ou seja, a partir do momento em que foi extinto o contrato. Por este motivo, nos contratos de trato sucessivo, não são restituídas as prestações já pagas, a não ser que as partes assim tenham estabelecido, quando da elaboração do contrato. Logo, é possível que a resilição seja unilateral (quando promovida por apenas uma das partes) ou bilateral (quando promovida por ambas). Vamos primeiro à resilição bilateral?

A resilição bilateral é também chamada de distrato. Se pela autonomia das vontades das partes, elas elaboraram um contrato que deveria ser cumprido, também por essa autonomia as partes podem, manifestando sua vontade, desfazer um contrato que havia sido formulado.

Você se lembra de que na Seção 1.2 a Acabamentos Finos Ltda. tinha um contrato de fornecimento de tintas com a Pintando a vida Ltda.? Pois, se ambas, exteriorizando suas vontades, decidissem extinguir o contrato, estaríamos diante de um distrato. De qual forma pode se dar o distrato? O art. 472 do CC (BRASIL, 2002) nos responde essa pergunta ao dispor que o distrato se faz pela mesma forma exigida para o contrato. Se é da substância do negócio jurídico a realização de determinada forma para que tenha validade,

somente por aquela forma será possível a extinção do contrato. Como exemplo, temos o contrato de fiança, sobre o qual o art. 819 do CC (BRASIL, 2002) prevê que deve ocorrer por escrito, ou seja, tal contrato só pode ser firmado por escrito. Logo, a extinção também somente poderá ser feita por escrito, o que não significa que dizer que, firmado um contrato por uma forma que a lei não previa, eu precise extinguir o contrato da mesma forma.

É possível também um distrato unilateral. Se os contratos são firmados considerando a vontade de ambas as partes, é um tanto estranho imaginar que a vontade de apenas uma delas pode extinguir o contrato, não é mesmo? Mas, esta hipótese existe! Nos termos do art. 473 do CC (BRASIL, 2002), é possível a resilição unilateral nas situações previstas em lei de forma expressa ou implícita. Além disso, é indispensável informar a outra parte. O ato jurídico por qual se opera o distrato é a denúncia, logo, denunciar o contrato, em Direito Civil, é o mesmo que resilição unilateral. Vale observar que, mesmo que seja feita a denúncia, em algumas situações, nos termos do parágrafo único do artigo retromencionado, não será possível que se opere a extinção de forma imediata, quando uma das partes houver feito investimentos consideráveis. Nesta hipótese, a denúncia só produzirá efeitos após o transcurso do prazo compatível com a natureza dos investimentos.



Exemplificando

A resilição unilateral somente é admitida nos casos em que a lei permite (por exemplo: na locação, na prestação de serviços, no mandato, no comodato, no depósito, na doação, na fiança etc.). Digamos que Helena firmou contrato de mandato com Alex para representá-la na venda de um veículo. Contudo, Helena teve notícia de que Alex estava negociando o carro em valor bem superior ao acordado, quebrando, assim, a confiança de Helena. Nesse caso, é possível Helena resilir, unilateralmente, o contrato.

Há ainda formas especiais de resilição unilateral. Vamos estudá-las?

1. **Revogação**: como exemplo, temos a revogação do contrato de mandato (art. 682 a 687 do CC/2002) ou da doação (arts. 555 a 564 do CC/2002).

2. **Renúncia:** a rescisão unilateral é operada pelo sujeito passivo da relação contratual; como exemplo, também temos o mandato, cuja renúncia se opera nos termos do art. 688 do CC (BRASIL, 2002).
3. **Resgate:** como exemplo, temos a retrovenda, onde o art. 505 do CC (BRASIL, 2002) prevê que o vendedor pode se reservar o direito de recobrar a coisa imóvel no prazo decadencial de 3 anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador. Esta hipótese será tratada de forma específica na próxima seção.

Agora passemos ao estudo da forma de extinção por resolução, que é a extinção da relação contratual pelo descumprimento do contratado. Vimos anteriormente que o Código Civil brasileiro trata desta forma de extinção dos contratos nos arts. 474 e 475 do CC (BRASIL, 2002). Quando a cláusula de resolução do contrato for expressa, será tipo de extinção por **causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato**. Porém, se as partes não cogitaram uma hipótese de resolução do contrato por inadimplemento, o descumprimento por uma das partes é motivo tácito para a resolução do contrato e será tratada como **causa superveniente à formação do contrato**.

Conforme se depreende do art. 474 do CC (BRASIL, 2002), a cláusula resolutiva tácita depende de interpelação judicial. Ao se ler esse artigo, é importante ter em mente que, se ocorrer o inadimplemento, a parte pode exigir o cumprimento do pactuado, mas, se não for possível, pode exigir a declaração judicial da resolução. Nesse sentido é o art. 475 do CC (BRASIL, 2002) que nos ensina que a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir o seu cumprimento. Além disso, pode requerer ao juiz indenização por perdas e danos. Quando não houver cláusula de resolução expressa, é importante a intervenção judicial para desconstituir o contrato, posto que se o contrato é sinalagmático e uma das partes não cumpre o pactuado, não há motivos para que a outra continue a cumpri-lo. Logo, a intervenção do juiz é justamente para cientificar a outra parte sobre a extinção do contrato.

Iniciemos outra forma de extinção superveniente: a rescisão (sendo que esse é um dos termos sobre o qual há mais discussão

doutrinária em relação ao significado correto). Messineo (1952) apud Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 298) entende “o termo rescisão, tecnicamente, como a forma de extinção de contratos em que tenha ocorrido lesão ou celebrados sob estado de perigo”. Ainda assim há dúvidas a respeito do significado da palavra, pois para cada área do Direito, rescisão possui um significado específico. Sendo assim, é prudente extrair duas interpretações da palavra: primeiro, no sentido genérico, de extinção do contrato (nesta hipótese, rescisão seria, de fato, um tipo de **causa superveniente à formação do contrato**); e, segundo, a ruptura contratual em face de uma nulidade. Esta última (ruptura em face de uma nulidade) é o conceito mais utilizado para definir rescisão (entretanto, caso assim seja entendida, será do tipo **causa anterior ou contemporânea à formação do contrato**).

Além da resilição, resolução e rescisão, como quarta forma de extinção por causa superveniente, temos a morte do contratante. Lembra quando estudamos os contratos classificados como *intuitu personae*? Eles são contratos em que a pessoa do contratante é de suma importância, e por esse motivo, se nesse tipo de contrato o contratante vier a falecer, opera-se a extinção da avença, e, como produziu efeitos até a morte, há efeito *ex nunc*, ou seja, a partir da morte. Nas demais obrigações contratuais que não tenham sido feitas exclusivamente em razão da pessoa do contratante, a obrigação contratual se transmite aos herdeiros do contratante falecido.

Por fim, a última denominação dada a uma causa superveniente é o caso fortuito ou força maior. A característica da força maior é justamente sua inevitabilidade, mesmo sabendo a causa (como, por exemplo, um tsunami que pode ser previsto pelos cientistas). Já o caso fortuito é uma situação imprevisível. Tanto na força maior, quanto no caso fortuito, se tais institutos ocorrerem na constância de uma relação contratual, ela será extinta sem ônus para as partes.

Uma matéria de destaque na extinção dos contratos é a **exceptio non adimpleti contractus**, ou a exceção do contrato não cumprido. Esta matéria é tratada pelo Código Civil nos arts. 476 e 477 do CC (BRASIL, 2002). Mas no que consiste a exceção do contrato não cumprido? Trata-se de um meio de defesa utilizado pela parte, nos contratos bilaterais, em que uma das partes pode alegar que deixou de cumprir sua atribuição no contrato em razão do descumprimento da outra parte, sendo aquilo que se depreende do art. 476 do CC (BRASIL, 2002).

Destaca-se que tal meio de defesa só pode ser utilizado nos contratos bilaterais, posto que há obrigações para ambas as partes, sendo importante se atentar ao fato de que nessa defesa, não se discute o conteúdo da obrigação ou sua existência, mas apenas a sua exigibilidade, o que quer dizer que a obrigação existe, mas não pode ser exigida pela parte que ainda não adimpliu sua obrigação. A doutrina de Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 307) nos informa que também pode ser utilizada essa defesa, no caso de cumprimento parcial do contrato *litteris*:

É possível falar em exceção do contrato parcialmente cumprido (*exceptio non rite adimpleti contractus*) – no caso de uma das partes ter cumprido apenas em parte, ou de forma imperfeita, a sua obrigação, quando se comprometera a cumpri-la integralmente –, mas, em verdade, a sua concepção está abrangida na primeira.

Nesse momento, você pode estar se perguntando: quais são os elementos caracterizadores da *exceptio non adimpleti contractus*? Como já dito, o primeiro elemento é que o contrato seja bilateral, pois é necessária uma dependência recíproca de obrigações, como acontece, por exemplo, em uma situação de compra e venda, na qual a obrigação de pagar é a razão de ser da obrigação de entregar o bem. Outro requisito é a necessidade de demanda de uma parte a outra, pois, enquanto não houver demanda pelo cumprimento da obrigação, não há que se falar em utilização do instituto, já que ele é uma forma de defesa. Por fim, é necessário o prévio descumprimento da obrigação pela parte demandante, posto que se ela cumprir sua obrigação, não será possível a alegação da referida defesa. A fim de resguardar as partes contratantes, o art. 477 do CC (BRASIL, 2002), traz uma garantia para casos de descumprimento futuro por redução do patrimônio.

Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar

duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la.

Observe que esse artigo visa prevenir o direito de quem deveria adimplir sua obrigação em primeiro lugar. Assim, se houver fundado receio em relação ao risco de um futuro inadimplemento pela parte contrária, em razão de diminuição do patrimônio desta, é possível que quem tenha a obrigação de adimplir primeiro exija desta garantia de que cumprirá o contrato ou que o cumpra primeiro.



Refleta

Se uma sociedade empresária adquire de um fornecedor um lote de matéria-prima e, posteriormente à avença, o fornecedor tenha a informação de que esta sociedade sofreu importante diminuição patrimonial, estando à beira da falência, seria razoável exigir deste fornecedor a entrega dos produtos, havendo risco de inadimplemento?

Entendida a *exceptio*, cabe a nós, nesse momento final da seção, compreendermos outras formas que também podem ser utilizadas como defesa para a extinção de um contrato. Talvez você já tenha até mesmo ouvido falar sobre elas: a **teoria da imprevisão e a teoria da resolução por onerosidade excessiva**. Compreender esse tópico, permitirá a você distinguir se a sentença elaborada pelo juiz João Bartolomeu foi acertada. Então, vamos dar início a este importante tema?

Ambas as teorias pretendem restabelecer o equilíbrio do contrato que teve sua base objetiva modificada em razão de situação superveniente. Isso porque o ambiente, no momento da execução da obrigação, pode ser diverso do momento da celebração do contrato.

A teoria da imprevisão é tratada no Código Civil brasileiro, nos arts. de 478 a 480 (BRASIL, 2002). O art. 478 do CC (BRASIL, 2002) trata o conceito da seguinte maneira:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação

Da leitura atenta deste dispositivo legal, depreende-se os seus requisitos. Vamos a eles? Primeiramente, essa teoria se aplica apenas aos contratos de execução continuada ou diferida, já que, se o contrato for de execução instantânea, não haverá um intervalo de tempo entre sua celebração e execução capaz de gerar o desequilíbrio. O segundo requisito é a superveniência de fato extraordinário e imprevisível, capaz de mudar o ambiente de tal forma que sua execução implicará o enriquecimento de uma parte e o empobrecimento da outra.

Sobre este aspecto, Gonçalves (2017, p. 198) esclarece dizendo que:

Se as circunstâncias que a determinam pertencem ao ordinário curso dos acontecimentos naturais, políticos, econômicos ou sociais, e podiam, por isso, ter sido previstas quando da conclusão do negócio, não há razão, como afirma Enzo Roppo, “para tutelar o contraente que nem sequer usou da normal prudência necessária para representar-se a possibilidade da sua ocorrência e regular-se de acordo com as mesmas na determinação do conteúdo contratual.

É imprescindível, ainda, que ocorra a alteração de fato existente no momento da execução, em oposição à realidade existente na ocasião da celebração. Além disso, por fim, é necessário que haja nexo causal entre o evento superveniente e a consequente onerosidade a ser suportada por uma das partes em benefício da outra. Havendo esses requisitos, o contrato poderá ser resolvido ou modificado.

Então a teoria da imprevisão é aplicada apenas para os contratos bilaterais? Não, o art. 480 do CC (BRASIL, 2002) dispõe sobre a aplicação

Se o devedor optar pela resolução do contrato, a sentença que a decretar retroagirá até a citação; desse modo, observa-se que os efeitos são *ex tunc*. Se, por outro lado, a parte preferir não resolver o contrato, o art. 479 do CC (BRASIL, 2002) admite que se o credor (réu) quiser, ele pode modificar equitativamente o contrato, ou seja, pode-se alterar o contrato de forma a restabelecer o equilíbrio contratual entre as partes. O que parece, quando se analisa os arts. 478 e 479 do CC (BRASIL, 2002), é que ao devedor da obrigação cabe apenas requerer judicialmente a extinção do contrato (resolução), e que a possibilidade de revisão é faculdade apenas do autor. Contudo, se o devedor (autor) pode o mais (que é a resolução do contrato), é óbvio que também pode o menos (que é a revisão contratual), sendo que isso deve partir da prudente atuação do juízo no caso concreto. Nesse sentido, observe-se o que se diz do enunciado 367, IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:



Em observância ao princípio da conservação do contrato, nas ações que tenham por objeto a resolução do pacto por excessiva onerosidade, pode o juiz modificá-lo equitativamente, desde que ouvida a parte autora, respeitada sua vontade e observado o contraditório (BRASIL, 2016, Enunciado 367).

Então a teoria da imprevisão é aplicada apenas para os contratos bilaterais? Não, o art. 480 do CC (BRASIL, 2002) dispõe sobre a aplicação também para os contratos unilaterais, dizendo que “se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva”. Veja que a norma tem caráter de cautela, visto que pode reduzir a prestação ou ainda alterar o modo de execução para evitar a onerosidade excessiva. Um pouco difícil de compreender esse conceito? Como é possível que, em um contrato em que haja obrigações para apenas uma das partes, essa parte possa pleitear a redução da prestação? Bem, você lembra que estudamos anteriormente os contratos unilaterais? Pois então, esses contratos geram obrigações para apenas uma das partes, não é mesmo? Dessa forma, esse artigo se aplicará para esses tipos de contrato.



Exemplificando

Digamos que um rico fazendeiro, com plantações de feijão, se compromete a enviar para um vilarejo, mensalmente, 30 sacas de feijão. Porém, naquele mês, uma praga atacou a plantação, permitindo que o fazendeiro salvasse apenas dez sacas de feijão. Nesse caso, o devedor pode, com base no art. 480 do CC (BRASIL, 2002), pleitear a redução da prestação.

Considerando que as partes têm liberdade para pactuar (para elaborarem os contratos), elas poderiam inserir, em um contrato, cláusula de proibição da aplicação da teoria da imprevisão? Não, porque se isso fosse feito, essa cláusula atentaria contra a função social do contrato, atingindo, portanto, preceito de ordem pública, o que é proibido pelo parágrafo único do art. 2.035 do CC (BRASIL, 2002), que dispõe que nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceito de ordem pública.



Pesquise mais

Para melhor compreensão de como a teoria da imprevisão é aplicada no Direito brasileiro, pesquise mais em:

MIGALHAS. STJ - Teoria da imprevisão somente pode ser aplicada quando o fato não está coberto pelos riscos do contrato. **Migalhas**, Ribeirão Preto, 20 ago. 2010. Disponível em: <<https://bit.ly/2uKz0d4>>.

Acesso em: 12 maio 2018.

Compreendida a teoria da imprevisão, podemos abordar a teoria onerosidade excessiva.

A grande diferença desta para aquela teoria consiste no fato de permitir a revisão contratual, independentemente de o fato superveniente ser extraordinário ou imprevisível. Para esta teoria, basta a existência de um fato superveniente que desequilibre a base objetiva do contrato, impondo a uma das partes prestação excessivamente onerosa. Assim, perceba que nesta teoria também não se exige o enriquecimento de uma parte em detrimento de

outra, pois basta que para uma delas haja a onerosidade excessiva.

A referida teoria não foi abordada no Código Civil, sendo que ela está prevista apenas para as relações de consumo, estando disposta no art. 6º, inciso V do Código de Defesa do Consumidor (Brasil, 1990) que é direito básico do consumidor “a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas”.

Terminada a teoria geral dos contratos, podemos passar aos contratos em espécie, suas peculiaridades e o que dispõe o Código Civil a respeito de cada um deles. Mas, primeiro, vamos resolver o problema que nos foi apresentado no início dessa seção?

Sem medo de errar

Conhecendo todas as hipóteses de extinção dos contratos, se torna fácil resolver os conflitos que possam advir dessa matéria. Então, agora, você já consegue julgar se a sentença prolatada pelo juiz João Bartolomeu foi corretamente proferida. Vamos lembrar o caso?

O último caso julgado pelo juiz envolvia um contrato entre produtores rurais. Pedro é fazendeiro e planta milho na propriedade que herdou do pai. Em razão de não ter tido êxito na safra anterior, recorreu a financiamento bancário para conseguir recurso para realizar o plantio da safra que colheria este ano. No entanto, a lavoura foi acometida por uma praga e Pedro não teve condições para adimplir o financiamento bancário. Diante do prejuízo que sofreu, da imprevisibilidade do acontecido e da impossibilidade de honrar com as prestações do financiamento contratado, Pedro ajuizou uma ação pedindo a aplicação da teoria da imprevisão para que fosse reconhecida a onerosidade excessiva do contrato e, em consequência, a resolução do contrato. Ao julgar a lide, o juiz João Bartolomeu restou convencido pelos fundamentos utilizados por Pedro e resolveu o contrato pela aplicação da teoria da imprevisão. Uma nova ação com fatos idênticos foi distribuída ao juízo em que você é assessor e cabe a você **iniciar a minuta da sentença**. Como você se posicionaria? Manteria a decisão anteriormente proferida por João Bartolomeu ou sugeriria ao juiz a mudança no posicionamento?

Como vimos na matéria, a teoria da imprevisão está prevista no art. 478 do CC (BRASIL, 2002). Para se aplicar a teoria, precisamos observar os elementos que a identificam, quais sejam: a) superveniência de fato extraordinário e imprevisível; b) alteração da base econômica do contrato, que, em decorrência disso, gera c) o enriquecimento de uma parte e o empobrecimento da outra. O que se observa do caso é que, apesar de ter ocorrido causa superveniente, este consistente no comprometimento da plantação diante da praga, não havendo alteração da obrigação prevista no contrato que tenha culminado na onerosidade de uma das partes. Mesmo que houvesse onerosidade para uma das partes, é importante estar atento ao fato de que é necessário que o fato superveniente seja imprevisível e extraordinário e que gere onerosidade para um e enriquecimento para outro.

No caso em questão, ainda que seja possível alegar a existência de onerosidade para uma das partes, não há enriquecimento para a instituição financeira, que permanece com direito ao recebimento das mesmas prestações pactuadas no início do financiamento. Logo, não é possível a aplicação da teoria da imprevisão nesse caso em concreto.

Assim, sugerimos, antes de iniciar a elaboração da minuta da sentença, discutir o caso com o juiz João Bartolomeu, com o intuito de sugerir a modificação no posicionamento adotado em sentenças anteriores.

Dessa forma, propomos o seguinte dispositivo para esta sentença:

“Diante do exposto, em que pese à existência de fato superveniente (perda da plantação diante de praga), não restaram comprovadas, no caso em tela, o enriquecimento da instituição financeira em detrimento da onerosidade excessiva do Autor, visto que o fato extraordinário não operou qualquer modificação nas obrigações contratadas, não sendo possível a aplicação da teoria da imprevisão. Assim sendo, NEGOU PROVIMENTO ao pedido do Autor, mantendo, sem qualquer alteração, as obrigações originalmente contratadas”.

Exceptio non adimpleti contractus

Descrição da situação-problema

Isabel acabou de se formar em Engenharia da Aviação e precisou se mudar para o Rio de Janeiro afim de prestar concurso para a Aeronáutica. Chegando lá, alugou um apartamento para morar, e, depois de muito estudo, conseguiu passar no concurso. Com a aprovação, seria possível realizar o seu sonho de muitos anos: comprar um apartamento na planta. Juntou o dinheiro da entrada e se dirigiu à Construtora Seu Lar. Ao longo do contrato, ela pagou todas as prestações a tempo e modo. Havia previsão contratual de que passados dois anos, a obra estaria concluída, sendo que as chaves seriam entregues no mês de março daquele ano; além disso, no contrato também estava previsto que tão logo as chaves fossem entregues, Isabel deveria pagar uma parcela de R\$ 20.000,00, adiantando o pagamento das próximas dez prestações e que somente após tal pagamento é que o registro do imóvel seria feito no cartório competente. Tão logo ocorreu a entrega das chaves no mês de março, Isabel se mudou para o apartamento. O dinheiro que seria utilizado para pagar a parcela de R\$ 20.000,00 foi utilizado para uma viagem de comemoração. Passados quatro meses da entrega das chaves, Isabel, indignada de o imóvel ainda não ter sido registrado em seu nome, notificou extrajudicialmente a Construtora Seu Lar, exigindo que o registro fosse realizado. Você foi contratado pela Construtora Seu Lar para responder a notificação extrajudicial. Quais seriam os fundamentos?

Resolução da situação-problema

A resposta à notificação extrajudicial é como se fosse uma contestação no processo. Para iniciá-la, você deve informar como se deu a relação contratual previamente, para depois tratar diretamente sobre os motivos que levaram a Construtora a não cumprir o contrato. Do fato narrado, depreende-se que a Construtora agiu resguardando-se da exceção do contrato não cumprido. Como se trata de um contrato bilateral em que ambos têm deveres e

obrigações, antes de exigir o adimplemento da obrigação, caberia a Isabel cumprir com sua parte no acordo, qual seja, pagar a quantia de R\$ 20.000,00. Nesse caso, é possível alegar como meio de defesa à *exceção do contrato não cumprido*, prevista no art. 476 do CC (BRASIL, 2002).

Faça valer a pena

1. Os contratos podem se extinguir de várias formas distintas. Dentre elas, temos a forma natural de extinção de um contrato. Nesse caso, a relação contratual se dissolve quando uma circunstância, que já havia sido estabelecida previamente pelas partes, ocorre. Logo, se o contrato foi cumprido conforme foi estabelecido, ele se extingue.

Sobre as formas naturais de extinção dos contratos, marque a única alternativa correta:

a) A extinção por vencimento do termo ocorre quando o contrato é cumprido tal qual é estipulado pelas partes, ou seja, houve o cumprimento do contrato (a exaustão do objeto).

b) A extinção por cumprimento do contrato ocorre nos casos do contrato se encerrar quando ocorrer evento futuro e incerto, ou seja, a condição.

c) A extinção do contrato por frustração da condição suspensiva consiste na impossibilidade de cumprimento do contrato por extinção da condição futura.

d) A extinção por redibição é aquela em que há extinção do contrato por arrependimento (é o famoso direito de reflexão).

e) Extingue-se um contrato por nulidade ou anulabilidade se foi firmado um contrato de um bem que já estava viciado, qual seja, o vício oculto do bem.

2. A rescisão é a forma de extinção do contrato por iniciativa de uma das partes. Esta forma de extinção não opera efeitos retroativos, ou seja, não retorna no tempo a fim de que pareça que o contrato não existiu. Nos contratos de trato sucessivo não são restituídas as prestações já pagas, a não ser que as partes assim tenham estabelecido, quando da elaboração do contrato. A rescisão pode ser unilateral (quando promovida por apenas uma das partes) ou bilateral (quando promovida por ambas).

Sobre a extinção dos contratos por iniciativa de uma das partes (denominada, pela legislação, como rescisão), é correto afirmar que:

- a) A Resilição bilateral é também chamada de denúncia.
- b) Independentemente da natureza do contrato, não é necessário aguardar transcurso de prazo compatível com os investimentos feitos, pois basta o contratante realizar a denúncia unilateral.
- c) Em um determinado contrato, se a lei exige que ele seja celebrado com uma formalidade, caso ele venha a ser extinto por iniciativa das partes, não será preciso que a extinção se dê pela mesma forma.
- d) A legislação brasileira, em certos casos, admite a resilição unilateral, mas para que ela se realize é necessário primeiro que a outra parte seja notificada por meio de denúncia.
- e) As formas especiais de distrato unilateral são revogação, renúncia e retrovenda.

3. Os contratos possuem várias formas distintas de extinção, podendo-se falar em extinção anterior ou contemporânea à formação do contrato, ou até mesmo a extinção por causas supervenientes à formação do contrato. Dentro dessas há: as causas de inadimplemento de uma das partes, o distrato (que pode ser unilateral ou bilateral), as cláusulas resolutivas, dentre outras.

Considerando as formas de extinção por causa superveniente, marque a única alternativa correta:

- a) A resilição é a forma de extinção do contrato por iniciativa de uma das partes, sendo que a cláusula resolutiva expressa se opera de pleno direito.
- b) Se o contrato foi feito por escrito, o distrato também deve ser por escrito.
- c) A parte lesada pelo inadimplemento não pode pedir o cumprimento do contrato, mas apenas sua resolução.
- d) Nos contratos bilaterais, a parte que ainda não cumpriu sua obrigação pode exigir da outra o cumprimento da obrigação que lhe cabe.
- e) A parte lesada pelo inadimplemento pode ou pedir a resolução do contrato, ou o seu cumprimento, sendo que, em qualquer dos casos, será possível pedir indenização por perdas e danos.

Referências

- AMARAL, Francisco. **Direito Civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 367**. Em observância ao princípio da conservação do contrato, nas ações que tenham por objeto a resolução do pacto por excessiva onerosidade, pode o juiz modificá-lo equitativamente, desde que ouvida a parte autora, respeitada sua vontade e observado o contraditório. In: Jornada de Direito Civil, 4., 2016, Brasília. Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/488>>. Acesso em: 12 maio 2018.
- _____. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso: 13 abr. 2018.
- _____. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 13 mar. 2018.
- _____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso: 13 abr. 2018.
- _____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso: 13 abr. 2018.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. 3v.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**: contratos, teoria geral. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. 4v, tomo I. Disponível em: <<https://bit.ly/2LpVA5u>>. Acesso em: 16 abr. 2018.
- GOMES, Orlando; BRITO, Edvaldo (Coord.). **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. 3v. Disponível em: <<https://bit.ly/2zYSGAb>>. Acesso em: 27 mar. 2018.
- LÍDICE, Roberta. **O Contrato de Adesão como Instrumento Regulatório nas Relações Consumeristas e Empresariais**. Rio de Janeiro: Editora Lúmen Juris, 2017.
- LOBO, Paulo Luiz Netto. **Direito civil**: contratos. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- MIGALHAS. STJ - Teoria da imprevisão somente pode ser aplicada quando o fato não está coberto pelos riscos do contrato. **Migalhas**, Ribeirão Preto, 20 ago. 2010. Disponível em: <<https://bit.ly/2uKz0d4>>. Acesso em: 12 maio 2018.
- NALIN, Paulo. **Do contrato**: conceito pós-moderno. 5. tir. Curitiba: Juruá, 2005.
- NUNES, Rizzatto. **Manual de direito do consumidor para concursos**. São Paulo: Saraiva, 2016. Disponível em <<https://bit.ly/2Ld7NXv>>. Acesso em: 22 abr. 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 30. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 1v, itens 38 e 86.

_____. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 3v. Disponível em: <<https://bit.ly/2Ln7oSH>>. Acesso em: 2 abr. 2018.

_____. **Instituições de direito civil -Vol. III**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Disponível em <<https://bit.ly/2NsAYXB>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

PINTO, Carlos Alberto da Mota. **Teoria Geral do Direito Civil**. Coimbra: Coimbra Editora, 2005.

SÃO PAULO. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.342.145. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 4 dez. 2014, DJe 17 dez. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2Jtyo0Y>>. Acesso em: 1 maio 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 3v. Disponível em: <<https://bit.ly/2uKM6aD>>. Acesso em: 02 abr. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. 3v.

VIANA, Sonia Diniz. Contrato de Adesão. **Revista da Faculdade de Direito Milton Campos**, Nova Lima, v. 26, 2013, p. 2-12.

Espécies contratuais - Parte I

Convite ao estudo

Já vimos, durante o estudo das duas primeiras unidades, como os contratos estão presentes no dia a dia das pessoas. Para um leigo, geralmente, contratos são apenas documentos escritos celebrados em transações importantes e de grande valor. Mas você já sabe que é possível a celebração de contratos de forma verbal e sem a observância de qualquer formalidade. Diante disso, é fácil concluir que, ao longo do dia, as pessoas acabam firmando diversos contratos, mesmo quando não se dão conta disso. Logo ao amanhecer, há pessoas que celebram contrato de compra e venda com a padaria do bairro, quando compram um lanche, em seguida, é possível que seja firmado um contrato de transporte, ao pegar um ônibus ou um táxi. Com o passar das horas, pode ser que seja celebrado contrato de depósito, caso seja preciso estacionar o carro em um estacionamento. Pode ser também que alguém celebre um contrato de comodato, caso pegue emprestado o carro de um amigo. Enfim, não há dúvidas de que o Direito Contratual permeia nossas vidas, e, por isso, é imprescindível entender o funcionamento de cada um dos contratos, você não acha?

Nessa Unidade 3, iremos estudar os contratos em espécie, ou seja, vamos analisar como a lei tratou os contratos que mais utilizamos nas relações sociais. Estudaremos as normas pertinentes a cada um desses contratos e conheceremos quais regras serão aplicadas em caso de conflito.

Na Seção 3.1, nos dedicaremos ao contrato mais corriqueiro na vida das pessoas, qual seja, a compra e venda. Iniciaremos essa seção tratando sobre a natureza jurídica da compra e venda, em seguida analisaremos seus elementos, efeitos, limitações, as

vendas *ad corpus* e *venda ad mensuram* e, finalizaremos com o estudo das cláusulas especiais da compra e venda.

Já na Seção 3.2, trataremos de dois contratos também muito utilizados, mas que geram enormes dúvidas nas partes que os irão celebrar: os contratos de doação e de locação. Iremos analisar tanto a locação de coisas quanto as imobiliárias. Sobre esses contratos, iremos aprender a natureza jurídica, as obrigações das partes, os limites quanto a sua celebração e, ao final, as cláusulas especiais de cada um deles.

Por fim, na Seção 3.3, compreenderemos os contratos de permuta, estimatório e os de empréstimo, que se subdividem em comodato e mútuo.

Com o conteúdo apreendido nesta unidade, você estará apto a não só propor formas de resolução de conflitos que possam advir dos contratos celebrados, mas também elaborar contratos de forma a evitar discussões futuras. Bacana, não é mesmo?

Por isso, nesta unidade, os seus conhecimentos serão imprescindíveis para auxiliar Cristina, que acabou de se formar no curso de Arquitetura em sua cidade natal. Como lá não há oferta de empregos em sua área de formação, ela resolveu se mudar para a capital do Estado, onde a demanda por arquitetos é grande e pode trabalhar até mesmo como profissional liberal. Antes de se mudar, ela decidiu que era necessário adquirir um veículo para se locomover para a capital e ainda alugar um imóvel para ter como residência. Todavia, como de tais negócios jurídicos podem advir alguns problemas, Cristina contratou você como advogado, com a intenção de analisar os contratos e resolver problemas que podem surgir após a celebração. Para a resolução deles, é necessário que você, na qualidade de advogado de Cristina, conheça cada tipo de contrato em espécie, seus conceitos, regras e formas de extinção. Isso porque, você, muitas das vezes, precisará elaborar cláusulas contratuais que resguardem os interesses de Cristina.

Então, vamos juntos prepararmo-nos para prestar o melhor atendimento aos interesses de sua cliente, Cristina! Bons estudos!

Seção 3.1

Contratos em espécie I

Diálogo aberto

Não é novidade para você o que seria uma compra e venda. Todas as pessoas, inclusive antes de completar a maioridade e, portanto, adquirir capacidade civil, provavelmente já celebraram este contrato. Afinal, quem nunca comprou uma bala quando criança, ou uma roupa em uma loja? A compra e venda é, sem dúvida, o tipo de contrato que a maior parte das pessoas celebra todo dia ou, pelo menos, toda semana. Por isso, imprescindível compreendermos sua natureza jurídica, seus elementos, efeitos, limitações e suas cláusulas especiais.

Nessa seção, os seus conhecimentos serão importantíssimos para sua cliente Cristina, que acaba de se mudar para a capital do estado. Antes de se mudar de cidade, a arquiteta Cristina optou por comprar um carro, e, para tanto, acessou um dos sites de anúncio de carros na internet. Logo, entrou em contato com o vendedor, o Sr. Moisés de Souza, para vistoriar o veículo. Como o carro era justamente o que ela queria e pelo preço que podia pagar, fechou o negócio e já adiantou metade do valor, tendo combinado que, no dia seguinte, seria pago o restante e ainda seria feita a assinatura do documento de transferência de propriedade.

No dia posterior, Cristina dirigiu-se à casa do vendedor, já de posse das chaves e do veículo, e pediu que, em uma hora, eles se encontrassem no cartório para assinar o documento de transferência do automóvel. Ao se deslocar para o cartório no carro novo, Cristina acabou por bater em um poste, amassando a lataria do lado direito. Como não havia sido assinado o documento de transferência ainda, quis devolver o veículo para o vendedor, sob a alegação de que este não lhe servia mais e que o contrato ainda não havia sido concretizado. Diante disso, Cristina liga para você pedindo uma orientação jurídica.

Com os conhecimentos que você vai adquirir nessa seção sobre contratos de compra e venda de bens móveis, ao conversar com Cristina, você diria ser possível que ela devolva o veículo a Moisés de

Souza, sob a alegação de que o contrato não havia sido finalizado? As despesas para conserto do veículo devem ocorrer às custas de Cristina ou de Moisés?

Se Cristina pedisse que você elaborasse um contrato de compra e venda com antecedência, quais seriam seus elementos? Lembre-se de que, ao final desta seção, você deverá elaborar uma cláusula contratual com o fim de evitar o problema advindo da situação acima.

Não pode faltar

Antes de qualquer coisa, precisamos entender o que é um contrato de compra e venda. Assim, dispõe o art. 481 do Código Civil (BRASIL, 2002) que “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. Pela análise do conceito descrito no referido artigo, podemos abstrair sua natureza jurídica. Para tanto, é importante que você se recorde da classificação dos contratos estudados na Seção 1.3, em especial, quanto à natureza da obrigação e à forma.

Não há dúvidas de que se trata de contrato bilateral, uma vez que gera obrigações recíprocas: para o comprador, a de pagar o preço em dinheiro; para o vendedor, a de transferir o domínio de certa coisa. Esta característica faz com que as obrigações se entrelacem de tal modo que a execução da prestação de um dos contraentes é causa do adimplemento da obrigação do outro.

Além disso, em regra, a compra e venda é consensual porque se aperfeiçoa com o acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa: “a compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço” (BRASIL, 2002, art. 482). Neste aspecto, é importante que você saiba que, em certos casos, a compra e venda pode ter caráter solene quando, além do consentimento, a lei exigir uma formalidade para a sua celebração.



O art. 108 do Código Civil (BRASIL, 2002) informa que nos contratos que envolvam direitos reais sobre bens imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo, a escritura pública é essencial à validade do negócio jurídico. Dessa forma, em se tratando de compra e venda de bem imóvel em valor superior ao mínimo descrito, é possível afirmar que bastará o acordo de vontade das partes, ou será necessário mais alguma solenidade para sua validade?

É da natureza do contrato de compra e venda também a onerosidade, pois ambos os contratantes obtêm proveito, ao qual corresponde um sacrifício: para um, pagamento do preço e recebimento da coisa; para outro, entrega do bem e recebimento do pagamento.

Por fim, em regra, este tipo de contrato será comutativo porque as prestações são certas e as partes podem antever as vantagens e os sacrifícios que geralmente se equivalem. Apesar disso, as partes podem transformar o contrato em aleatório quando a compra e venda tiver por objeto coisas futuras, ou coisas existentes, mas sujeitas a risco.



Imagine que João queira adquirir a safra de feijão do fazendeiro Emanuel e, neste caso, as partes podem estipular que João assumirá o risco de a coisa não existir, isto é, numa situação em que não haja colheita, caso uma praga devaste a plantação, o vendedor Emanuel terá ainda o direito de receber integralmente o pagamento do preço, desde que não tenha agido com dolo ou culpa. Isso é o que permite o art. 458 do Código Civil (BRASIL, 2002). Neste caso, a compra e venda será por natureza aleatória, já que comprador e vendedor não sabem, previamente, quais serão suas prestações, pois vai depender se a safra irá ou não vingar.

Os elementos do contrato de compra e venda também podem ser identificados pela simples leitura do art. 482 do Código Civil (BRASIL, 2002), descrito anteriormente. São eles, a existência de (I) consenso em relação ao (II) preço e à (III) coisa.

O consenso pressupõe a capacidade das partes para manifestar a vontade de vender e comprar, que deve ser livre e espontânea,

sob pena de anulabilidade, e que deve recair sobre os outros dois elementos: a coisa e o preço.

O contrato de compra e venda será anulável se a manifestação de vontade for exibida com erro sobre o objeto principal da declaração. Isso acontece, por exemplo, quando alguém aceita comprar um apartamento, mas, na verdade, o que estava anunciado eram os bens que compõem o apartamento. O erro pode recair ainda sobre as qualidades essenciais do objeto, quando, por exemplo, alguém compra um quadro, acreditando ser de um pintor famoso, mas trata-se de réplica.

Ainda com relação à manifestação de vontade, na compra e venda não basta a capacidade genérica, ou seja, ser maior de idade ou emancipado, pois é preciso ter capacidade para alienar, ou seja, é necessário ter poder de disposição. Mas, ainda não se preocupe com isso, já que este tema será tratado ao final desta seção.

Você já sabe que comprador e vendedor devem chegar a um consenso com relação ao preço e à coisa, mas existem muitas especificidades sobre estes dois elementos. Vamos a eles?

O preço, em regra, é determinado pelo livre debate entre os contratantes (preço convencional). Sem a fixação do preço, o contrato de compra e venda é nulo. Mas, apesar disso, a lei faculta às partes o direito de designar um terceiro para arbitrar o valor.

Assim, prevê o art. 485 do Código Civil (BRASIL, 2002) que a fixação do preço pode ser deixada ao arbítrio de terceiro, que os contratantes logo designarem ou prometerem designar. Se o terceiro não aceitar a incumbência, ficará sem efeito o contrato, salvo quando acordarem os contratantes designar outra pessoa.

O art. 486 do Código Civil (BRASIL, 2002), por sua vez, permite que se deixe “a fixação do preço à taxa do mercado ou de bolsa, em certo e determinado lugar”. Isso acontece, de forma muito corriqueira em compra e venda de ações ou de moedas. Nesta hipótese, se a cotação variar no mesmo dia escolhido e as partes não tiverem convencionado de forma diversa, é possível tomar por base a média do valor no dia do contrato, por uma aplicação analógica do parágrafo único do art. 488 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Ainda com relação à fixação do preço, não podemos deixar de dizer que ele pode ser determinado de forma futura (preço do custo,

a melhor oferta, preço de costume etc.), pois, o que não se admite é deixar ao arbítrio do comprador a fixação do preço, conforme prevê o art. 489 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Por fim, pode ser convencionada, ainda, “a venda sem fixação de preço ou de critérios para a sua determinação”, entendendo-se que, nesse caso, “as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor”, se não houver tabelamento oficial, conforme o que é previsto no art. 488 do Código Civil (BRASIL, 2002), complementado pelo seu parágrafo único que diz que “na falta de acordo, por ter havido diversidade de preço, prevalecerá o termo médio” (BRASIL, 2002).

A esta altura você pode estar se perguntando se o preço deve ser estabelecido em dinheiro ou se seria possível o seu pagamento mediante a entrega de algum objeto. A resposta a este questionamento é que se o adimplemento da obrigação não se dá através da entrega de dinheiro ou de algum título redutível a dinheiro (como o cheque), não estaremos lidando com o contrato de compra e venda, e sim de permuta ou troca, que serão estudados na próxima seção. Logo, o pagamento deve sim ser em dinheiro ou em algum título que se deduza em dinheiro.

O último elemento da compra e venda é a coisa. Sobre ela, você não pode deixar de ter em mente que o objeto da compra e venda deve atender aos requisitos da existência, individualização e disponibilidade. A lei se contenta com a existência potencial da coisa, mas será nula a venda de coisa inexistente. Conforme art. 483 do Código Civil (BRASIL, 2002), “a compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório”. Ou seja, é possível a celebração de contrato de compra e venda de uma roupa que ainda não foi confeccionada, entretanto, se a roupa não vier a existir, o contrato ficará sem efeito.

A conclusão será diferente se as partes celebrarem contratos aleatórios, conforme tratado de forma breve no início desta seção. Isso porque, se o comprador assumir o risco de a coisa não existir, terá direito o vendedor de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que não tenha agido com dolo ou culpa. Isso é o que chamamos de venda da esperança, ou, em latim, *emptio*

spei. Este tipo de contrato está previsto no art. 458 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Por outro lado, pode o comprador assumir o risco não com relação à existência da coisa, mas à quantidade. Neste caso, terá direito o vendedor a todo o preço, desde que não tenha ocorrido culpa, mesmo que a quantidade não seja a imaginada. Mas, se nada vier a existir, o vendedor não terá direito ao pagamento de qualquer valor, pois o risco aqui assumido é sobre a quantidade e não sobre a existência. Trata-se da venda da coisa esperada, ou em latim *emptio rei speratae*. O tratamento é dado pelo art. 459 do Código Civil (BRASIL, 2002).

O objeto da compra e venda há de ser, ainda, determinado, ou suscetível de determinação, no momento da execução. Isso porque, como o contrato gera uma obrigação de dar, é imprescindível que o vendedor saiba o que deverá entregar ao comprador. Caso a coisa não seja determinada, deve ser estipulado, no contrato, ao menos a indicação do seu gênero e qualidade. É o que ocorre quando compramos um carro zero em uma concessionária: não sabemos exatamente qual será o veículo que receberemos, mas já determinamos, a marca, o modelo, o ano, a cor, etc. Assim, dentro dessas características, a concessionária escolherá um dentre tantos que há em seu estoque.

Ainda no que toca ao objeto da compra e venda, admite-se também a determinação por meio de comparação com a amostra, protótipo ou modelo exibido, conforme art. 484 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Por fim, a coisa deve encontrar-se disponível. Você pode estar se perguntando em quais situações o bem pode não estar disponível, não é mesmo? Então, vamos a elas. Não estão disponíveis as coisas insuscetíveis de apropriação: indisponibilidade natural (como um terreno na lua), inalienáveis por força de lei (como bens públicos) e cláusula de inalienabilidade (indisponibilidade voluntária - testamento ou doação).

Compreendidos a natureza jurídica do contrato e seus elementos, estamos aptos a compreender os efeitos decorrentes dele. Vamos lá?

Os efeitos principais são três, sendo que o primeiro deles é (I) a geração de obrigações recíprocas, pois o comprador passa a ter o dever de pagar o vendedor e este o dever de entregar a coisa.

Além disso, como segundo efeito principal temos que o vendedor (II) se responsabiliza pelos vícios redibitórios e evicção, institutos estudados na unidade anterior. O último efeito principal está relacionado à (III) transferência da propriedade, sobre o qual é importante destacar que não acontece no momento em que há a celebração da compra e venda (consenso sobre o objeto e preço), mas somente quando acontecer a tradição (bem móvel) ou registro (bem imóvel).

Além dos efeitos principais existem também os efeitos secundários. Um primeiro aspecto que precisamos analisar com relação aos efeitos secundários é a responsabilidade pelos riscos. Ou seja, quem deverá suportar o prejuízo em caso de a coisa vir a se deteriorar ou se perder? A regra geral é a de que a coisa perece para o proprietário (*res perit domino*), conforme prevê, expressamente, o art. 492 do Código Civil (BRASIL, 2002) que diz que “até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador”.



Assimile

O contrato de compra e venda considera-se celebrado com o ajuste entre as partes sobre o preço e o objeto. Entretanto, a transferência da propriedade se dá com a tradição do bem, ou seja, no momento da entrega do bem. Assim, ainda que o contrato tenha sido celebrado, a regra é a de que, enquanto não ocorrer a tradição, os riscos correm por conta do vendedor (proprietário).

Lembre-se de que a tradição pode ser (I) real (quando há a entrega efetiva/material da coisa); (II) simbólica (que é aquela representada por algum ato que traduz a alienação, como, por exemplo, a entrega das chaves de um apartamento; e (III) ficta (também chamada de constituo possessório, que se configura quando o vendedor transfere o domínio da coisa a outrem, mas conserva-se ainda no poder/posse da coisa, como o caso de um proprietário que vende determinada coisa, mas fica como locatário na posse do bem).

Em que pese não tenha o comprador ainda recebido a coisa, este pode vir a responder pelo risco da coisa se estiver em mora e a coisa se perca por caso fortuito (exemplo: assalto) ou força maior (evento da natureza). Isso porque, nesse caso, há a inversão do risco, sem que tenha havido a tradição. É o que dispõe o § 2º do art.

492 do Código Civil (BRASIL, 2002) ao dizer que “correrão também por conta do comprador os riscos das referidas coisas, se estiver em mora de as receber, quando postas à sua disposição no tempo, lugar e pelo modo ajustados”.



Exemplificando

Imagine que Lennon tenha, via e-mail, ofertado a Mariana seu aparelho celular pelo valor de mil reais e que Mariana tenha aceitado a oferta, manifestando sua vontade através de e-mail. Após o ajuste de vontade, as partes combinam de se encontrar às 18 horas em um shopping famoso na cidade deles, mas Mariana não comparece no local e horário combinado. Ao sair do shopping, Lennon é assaltado e fica sem o celular. Mariana tem a obrigação de pagar pelo celular, mesmo sabendo que não irá recebê-lo diante do roubo? A resposta é sim. Por mais estranho que pareça, isso acontece porque o contrato e, por consequência, as obrigações de ambos, surgiram com a celebração do contrato (o que ocorreu através das trocas de mensagens em que se estabeleceu consenso sobre o preço e a coisa). Ato contínuo, a coisa foi posta à disposição de Mariana no tempo, lugar e modo ajustados, mas esta não compareceu para receber. Além disso, a perda da coisa se deu por caso fortuito, um assalto, não havendo culpa ou dolo por parte de Lennon.

Ainda sobre exceções à regra geral quanto ao risco da coisa, importante destacar uma situação em que a lei prevê a tradição simbólica, ou seja, ainda que o comprador não tenha, de fato, recebido a coisa, a lei já o considera proprietário, tanto é que responde pelos riscos da coisa. Isso é o que prevê o § 1º do art. 492 do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002) ao dizer que, “todavia, os casos fortuitos, ocorrentes no ato de contar, marcar ou assinalar coisas, que comumente se recebem, contando, pesando, medindo ou assinalando, e que já tiverem sido postas à disposição do comprador, correrão por conta deste”. Ou seja, se a coisa foi posta à disposição do comprador para contar, pesar, medir ou assinalar, e se perde por caso fortuito ou força maior, arcará com a perda o próprio comprador.



Para aprofundar seus conhecimentos sobre responsabilidade civil pelos riscos da coisa no contrato de compra e venda, pesquise mais em:

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos em Espécie**. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 58-62. 4v. Tomo II. Disponível em: <<https://bit.ly/2LO1lyu>>. Acesso em: 22 maio 2018.

Outro efeito secundário diz respeito à repartição das despesas. A regra é que as despesas de escritura e registro serão arcadas pelo comprador e as despesas com a tradição do bem são pagas pelo vendedor. Apesar disso, as partes estão livres para ajustarem, no contrato, de forma diversa.

Por fim, não poderíamos deixar de tratar sobre o direito do vendedor de reter a coisa até o recebimento do preço, salvo se for venda a crédito. Isso ocorre porque não se pode exigir que uma parte cumpra sua obrigação se a outra ainda não cumpriu a dela. Trata-se do instituto na exceção do contrato não cumprido, que vimos na unidade anterior.

Ademais, tendo sido ajustado prazo para o pagamento, nos termos do art. 495 do Código Civil (BRASIL, 2002) “se antes da tradição o comprador cair em insolvência, poderá o vendedor sobrestar na entrega da coisa, até que o comprador lhe dê caução de pagar no tempo ajustado”. Assim, se o comprador se tornar insolvente, pode o vendedor reter a entrega da coisa até que lhe seja prestada caução.

Neste momento, passaremos a abordar um tema importantíssimo nos contratos de compra e venda: a legitimidade das partes para celebrar o referido contrato. Sobre isso, é importante estar atento ao fato de que uma parte pode ter capacidade civil para celebrar negócios, ou seja, ser maior de idade ou emancipado, mas não ter legitimidade plena para dispor da coisa ou bem. Isso acontece porque, em algumas situações, com o fim de proteger partes hipossuficientes, a lei impõe essas limitações.

A primeira limitação diz respeito à venda celebrada de ascendente à descendente. Dispõe o art. 496 do Código Civil (BRASIL, 2002) que “é anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente

houverem consentido”. Ou seja, sem a concordância expressa do cônjuge e dos demais herdeiros, não pode um ascendente vender bens a um descendente. Assim, caso o contrato seja celebrado sem a anuência, o cônjuge e os herdeiros poderão propor ação de anulabilidade da venda. Como não há prazo para a propositura dessa ação, aplica-se a regra geral, sendo o prazo de dois anos, a contar da data da conclusão do ato.

Vale destacar que isso não acontece apenas na compra e venda entre pais e filhos, pois trata-se de uma proibição mais ampla, de qualquer ascendente a descendente, como, por exemplo, de avó a neto. No entanto, fique atento! Se a venda for de descendente à ascendente não haverá qualquer irregularidade.

Se um negócio é celebrado sem a anuência dos herdeiros ou cônjuges, estes podem ratificá-lo, posteriormente, e o negócio poderá produzir todos os seus efeitos. Com relação ao cônjuge, é importante estar atento, pois, se o regime do casamento do vendedor do bem for o da separação obrigatória, está dispensada a anuência do cônjuge.

Outra situação de falta de legitimação ocorre com a aquisição de bens por pessoa encarregada de zelar pelos interesses do vendedor. Para compreender melhor estas hipóteses, leia a norma do art. 497 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Importante observar que as pessoas mencionadas nessa norma (tutores, curadores, testamenteiros) não podem comprar, ainda que paguem por preço maior, uma vez que a regra visa coibir o aproveitamento desleal, em razão do exercício de uma função.

Vale ressaltar que, no caso do testamenteiro, o impedimento só vale para o testamenteiro não herdeiro, estranho à sucessão. O testamenteiro que também é herdeiro não está impedido de adquirir os bens, em igualdade de condições com os demais herdeiros.

Também há limitação de venda da parte indivisa em condomínio, pois dispõe o art. 504 do Código Civil (BRASIL, 2002) que o condômino tem direito de preferência para a aquisição de coisa indivisível. Ou seja, se uma pessoa é condômina de um bem indivisível, os demais condôminos, se quiserem vender suas quotas partes, deverão primeiro oferecê-las a quem faz parte do condomínio. Apenas se estes não tiverem interesse em comprar é que a venda pode ser feita a um terceiro. Caso o direito de preferência não seja observado, condômino preterido poderá exercer o seu direito através

da propositura da ação de preempção ou preferência, ajuizada no prazo decadencial de 180 dias, a contar da data que teve ciência da alienação. Nesse caso, o condômino vai requerer a anulação do contrato de compra e venda porque não foi comunicado da venda.

Para que uma venda nesta situação gere seus efeitos regulares, é necessário que o condômino se atente aos seguintes requisitos: (I) a comunicação da venda que se pretende fazer deve ser escrita e realizada através de notificação judicial ou extrajudicial aos demais condôminos; (II) a preferência a ser dada aos demais condôminos deve ser nas mesmas condições dadas ao terceiro; e (III) o condômino preterido deve ajuizar a ação respectiva no prazo decadencial de 180 dias, salvo comprovada má-fé, resolvendo-se em perdas e danos.

Por fim, a última hipótese de limitação, trata-se da venda entre cônjuges. A regra geral é de que é lícita a compra e venda entre os cônjuges, desde que o objeto deste contrato seja de bens excluídos da comunhão, conforme art. 499 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Ao realizar o estudo deste contrato, não podemos deixar de abordar o tema venda *ad corpus* e venda *ad mensuram*, já que as consequências jurídicas de cada um desses tipos de venda são muito diversas.

A expressão *ad mensuram* indica que a estipulação do preço da compra e venda foi condicionada às dimensões do imóvel, ou seja, o tamanho de sua área é o fator principal para a negociação. Trata-se de negociação recorrentemente feita nos terrenos em zonas rurais ou loteamentos. Sendo este tipo de venda, devemos observar o que dispõe o art. 500 do Código Civil (BRASIL, 2002). Assim, se após a aquisição do imóvel constatar-se que a propriedade adquirida possui uma extensão menor do que a constante no contrato, o comprador tem o direito de exigir: (I) a complementação da área, se possível for; (II) redução do preço acordado ou (III) a resolução do negócio.

Da mesma forma, se, ao invés de falta, houver excesso, comprovada a boa-fé do vendedor, o comprador poderá optar entre (I) pagar o valor proporcional ao excedente ou (II) diminuir o terreno.

Entretanto, se a diferença entre a área constante no contrato e a área efetiva do imóvel não for maior que 1/20 (um vigésimo), ou seja, 5%, o próprio Código Civil (BRASIL, 2002), no art. 500, §1º, presume que a dimensão anunciada é meramente enunciativa, não cabendo

qualquer uma das medidas acima elencadas, salvo se comprovar que de outra forma não teria celebrado o negócio.

Já na venda *ad corpus*, o preço é definido pelo todo do imóvel, ou seja, pelas suas características (localização, comodidades, divisões etc.), não havendo referência ou amarração à sua metragem. Essa modalidade é mais comum na zona urbana, a exemplo de quem compra uma sala comercial interessado em sua localização e divisões, ou quem adquire uma casa motivado por possuir piscina, suíte, etc. Nessa condição de contrato, é essencial que as medidas da propriedade sejam conferidas antes da compra, pois, se constatadas diferenças após a assinatura do contrato, o comprador não terá direito à indenização, abatimento do preço ou nenhuma das medidas supracitadas, visto que a metragem era um fator de menor importância para o negócio, logo, presume-se que a decisão de adquirir a propriedade foi tomada pelo conjunto que lhe foi apresentado e não em atenção à área declarada. Isso porque aplica-se à norma prevista no § 3º do art. 500 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Por fim, antes de encerrarmos esta seção e o estudo deste contrato tão comum no dia a dia das pessoas, precisamos tratar ainda das cláusulas especiais à compra e venda. São elas: retrovenda; venda a contento e venda mediante prova; preempção; reserva de domínio; e venda sobre documentos. Vamos a elas?

A **retrovenda** trata de cláusula regulamentada pelos arts. 505 a 508 do Código Civil (BRASIL, 2002). É uma cláusula que pode ser inserida ao contrato de compra e venda (de bem imóvel), através do qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel que está alienado, em certo prazo, mediante a restituição do preço pago pelo comprador, mais as despesas feitas por este. O prazo máximo para o exercício deste direito é decadencial (três anos). Se o comprador, com o fim de frustrar o direito do vendedor originário, recusar-se a receber o valor devido, este pode fazer depósito judicial e garantir o direito ao resgate do bem. Neste sentido, é o art. 506 do Código Civil que versa sobre o assunto (BRASIL, 2002).

Além disso, conforme previsto no art. 507 do Código Civil (BRASIL, 2002), o direito de resgate pode ser cedido, transmitido a herdeiros e legatários e ser exercido contra o terceiro adquirente, mesmo que este terceiro adquirente não tenha conhecimento da cláusula de retrovenda.

Na hipótese de uma pluralidade de pessoas terem direito de resgate do imóvel e apenas uma delas o exercer, o comprador pode intimar as outras para nele acordarem, prevalecendo o pacto em favor de quem haja efetuado o depósito, contando que seja integral.

Outra cláusula especial é a da **venda a contento e venda mediante prova**, regulamentada pelos arts. 509 a 512 do Código Civil (BRASIL, 2002). Trata-se de venda *ad gustum*, ou seja, depende do gosto, da aprovação da pessoa, que diz que, enquanto o comprador não manifestar que a coisa está ao seu contento, a compra e venda não produz efeitos. Nos termos do art. 509 do Código Civil (BRASIL, 2002), "a venda feita a contento do comprador entende-se realizada sob condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue; e não se reputará perfeita, enquanto o adquirente não manifestar seu agrado". Assim, neste caso, a tradição não transfere o domínio. Por este motivo, prevê o art. 511 do Código Civil (BRASIL, 2002) que "[...] as obrigações do comprador, que recebeu, sob condição suspensiva, a coisa comprada, são as de mero comodatário, enquanto não manifeste aceitá-la".



Assimile

O contrato de comodato ainda será estudado, mas para que a norma citada seja integralmente compreendida, é importante que você saiba que o comodatário, ou seja, quem recebe um bem infungível emprestado, deve conservá-lo e indenizar o dono da coisa caso esta pereça por dolo ou culpa sua. Assim o comodatário só não terá responsabilidade em caso fortuito ou força maior.

As partes podem estipular, no contrato, um prazo para que o comprador se manifeste sobre seu contentamento quanto ao bem, entretanto, se não houver prazo, dispõe o art. 512 do Código Civil (BRASIL, 2002) que o vendedor terá direito de intimar o comprador, judicial ou extrajudicialmente, para que manifeste sobre o seu contentamento em um determinado prazo.

Importante frisar que este direito não se transmite a terceiros, ou seja, se o comprador morrer antes de manifestar sua vontade/gosto, extingue-se o contrato, mas se o vendedor morrer subsiste a obrigação: o comprador manifestará seu gosto perante os herdeiros do vendedor.

Já a venda sujeita à prova, por sua vez, se difere da venda a contento porque não está ligada ao gosto do comprador, mas, sim, à circunstância de a coisa ter (ou não) as qualidades asseguradas pelo vendedor e ser (ou não) idônea ao fim que se destina. Por isso, se a coisa tiver as qualidades propostas e atender ao fim que se destina, não poderá o adquirente, depois de prová-la (experimentá-la), recusá-la por puro arbítrio, sem a devida justificação. É o que está previsto nos arts. 510 e 511 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Ainda é possível inserir no contrato de compra e venda a cláusula da **preempção** (preferência ou prelação). Através desta cláusula, as partes convencionam o direito de preferência, ou seja, caso o comprador queira, futuramente, vender o bem, terá o vendedor direito de preferência. Que tal buscar o conteúdo do art. 513 do Código Civil? Lá você verá que “a preempção [...] impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto”. (BRASIL, 2002).



Exemplificando

João Carlos tem muito apreço pelo seu apartamento. Apesar disso, diante de uma crise financeira, ele não teve alternativa senão vender o imóvel para Pedro de Souza. Como João tem a expectativa de que futuramente sua situação vai melhorar, ele estipulou com Pedro, que é mero investidor, a cláusula de preferência, ou seja, caso Pedro encontre um comprador para o imóvel, este terá que, primeiro, oferecê-lo a João, que terá direito de recomprar o imóvel pelo mesmo valor da oferta que Pedro receber para vender o bem a terceiro.



Assimile

Diferentemente da retrovenda, o direito de preferência não pode ser cedido nem repassado aos herdeiros.

A referida cláusula pode ser inserida em outros tipos de contrato, além da compra e venda, e pode recair sobre bens diversos, como móveis, imóveis, corpóreo, incorpóreo, etc. O prazo para o exercício da preempção pode ser convencionado por lapso não excedente a 180 dias, se for bem móvel, e dois anos, se for bem imóvel.

Para que o referido direito possa ser exercido, a partir da notificação sobre a possibilidade de venda, a parte notificada terá três dias para exercer o direito, se o bem for móvel. Se o bem for imóvel, a parte terá 60 dias para exercer o direito. Em ambos os casos, o prazo começa a contar a partir do recebimento da notificação. Atenção, pois prazo é decadencial, ou seja, se não exercer nesse período, a outra parte está livre para revender o bem sem respeitar o direito de preferência.

Há ainda a cláusula com **reserva de domínio**. Neste caso, trata-se de um tipo especial de venda de coisa móvel em que o vendedor tem a própria coisa vendida como garantia de que vai receber o preço. Isso porque só a posse é transferida ao adquirente, já que a propriedade permanece sendo do alienante e só passa ao adquirente após o recebimento integral do preço. Vejam como este conceito é tratado pelo art. 521 do Código Civil (BRASIL, 2002): “na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago”. Deste conceito, podemos concluir que esta cláusula apenas se presta a alguns contratos de compra e venda. Primeiramente, há de ser um bem móvel individualizado e, além disso, a venda tem que ser estipulada a prazo, ou seja, tem que ter prestações, caracterizando a venda a crédito. Como consequência desta estipulação, teremos que, embora a coisa tenha sido entregue ao comprador, a transferência de domínio só irá ocorrer após o pagamento total do preço. Neste caso, o comprador tem apenas a posse do bem (a propriedade); enquanto não haja o pagamento, o bem será do vendedor.

Para que esta cláusula gere efeito frente a um terceiro, é necessário o registro no cartório de notas no domicílio do comprador. Isso quer dizer que, se há a celebração desta cláusula e não há registro, se o comprador revender este bem, o vendedor não poderá alegar contra o terceiro que adquiriu este bem que a propriedade do bem é sua, isso porque este terceiro estará de boa-fé.

Aqui, cumpre destacarmos uma questão importante. Você já sabe que, em contrato de compra e venda, a regra é que o risco da coisa corre por conta do seu proprietário, não é mesmo? Apesar disso, havendo cláusula de reserva de domínio, muito embora a tradição não gere como efeito a transferência da propriedade (já que esta ocorre apenas após o pagamento), o art. 524 do Código Civil

(BRASIL, 2002) prevê que o comprador passará a responder pelos riscos da coisa. Nesse caso, perceba que há uma inversão da regra *res perit domino*, pois, aqui, o risco da coisa vai correr por conta do comprador, que até o pagamento do preço é mero possuidor.

Apesar do direito do vendedor de permanecer como proprietário do bem até o pagamento do preço, o art. 525 do Código Civil (BRASIL, 2002) exige, para a recuperação da posse do bem, que esta ação de cobrança só pode ser ajuizada após o comprador estar constituído em mora: "o vendedor somente poderá executar a cláusula de reserva de domínio após constituir o comprador em mora, mediante protesto do título ou interpelação judicial".

Por fim, a última cláusula especial ao contrato de compra e venda é a **venda sobre documentos**, que prevê a substituição da tradição da coisa adquirida pela entrega de seu título representativo, ou seja, pela entrega de um documento que a representa. Quer um exemplo? Imagine que uma pessoa tenha importado determinados aparelhos eletrônicos, sendo que, para retirar estes aparelhos da alfândega, é necessária a apresentação de determinados documentos. Neste tipo de situação, é possível que o importador desses produtos faça a revenda destes bens, entregando ao comprador não os produtos, mas tão somente os documentos necessários para que o comprador os retire na alfândega. Sobre esse assunto, observe o teor do art. 529 do Código Civil (BRASIL, 2002): "na venda sobre documentos, a tradição da coisa é substituída pela entrega do seu título representativo e dos outros documentos exigidos pelo contrato ou, no silêncio deste, pelos usos".

Neste tipo de contrato, a entrega do documento gera, pois, presunção de que a coisa conserva as qualidades neles apontadas, não podendo o comprador condicionar o pagamento à realização de vistoria para a constatação de inexistência de defeitos ocultos ou aparentes.

Pronto! Com esta última informação, finalizamos o estudo do contrato de compra e venda. Agora, não deixe de testar os conhecimentos absorvidos, releia toda a matéria e, em seguida, faça os exercícios disponibilizados.

No início desta seção vimos que a arquiteta Cristina celebrou com Moisés de Souza um contrato de compra e venda de um veículo. Ajustados o valor e o bem, Raquel, antes mesmo de receber o veículo, depositou metade do valor para o vendedor. No dia posterior ao ajuste das partes, Cristina se encontrou com o Moisés na casa deste, ocasião em que foi feita a tradição do bem, tendo em vista que ele já havia entregado as chaves do carro para Cristina.

Restou combinado entre eles que, em uma hora, iriam encontrar-se no cartório para assinar o documento de transferência do automóvel. Ocorre que Cristina, ao se deslocar para o cartório, envolveu-se em um acidente que resultou na batida do carro em um poste. Após a ocorrência deste fato, como não havia sido assinado o documento de transferência ainda, Cristina quis devolver o veículo para Moisés, sob a alegação de que o contrato ainda não havia sido realizado, já que a transferência não fora feita. Diante desta situação Cristina ligou para você, advogado, pedindo uma orientação jurídica.

Diante dessas ocorrências, reflita: Cristina pode devolver o veículo para Moisés de Souza, sob a alegação de que o contrato não havia sido finalizado? As despesas para conserto do veículo devem ocorrer às custas de Cristina ou de Moisés?

Para resolver esta situação, você, na qualidade de advogado de Cristina, deve informá-la que o contrato de compra e venda de bem móvel é um contrato consensual, ou seja, se forma pelo consenso entre as partes com relação ao bem e ao preço, sendo desnecessária qualquer formalidade, como a transferência no DETRAN, ou a tradição do bem. Assim, desde o ajuste de vontades, as obrigações do comprador (pagar) e as do vendedor (entregar o bem) passam a existir e são exigíveis.

Outro aspecto importante para resolver este problema é informar à cliente Cristina a regra com relação aos riscos de perecimento da coisa, a qual perece para o dono e, nos contratos de compra e venda, embora já existam obrigações, a propriedade do bem só se transfere quando ocorre a tradição, ou seja, entrega da coisa.

No caso em tela, esclareça também à cliente que não há dúvidas de que, no momento do acidente, o contrato já havia sido celebrado e as obrigações de pagar e entregar o bem já existiam (lembre-se de

que o ajuste quanto ao bem e ao preço ocorreram no dia anterior ao acidente).

Resta agora identificar quem era o proprietário do bem no momento do acidente, pois, não há dúvidas de que será este quem deverá arcar com todos os prejuízos.

Sobre isso, destaque que o veículo foi entregue à Cristina antes do acidente, ou seja, quando a batida no poste aconteceu, Cristina já havia recebido a propriedade do veículo, devendo ela arcar com os prejuízos do acidente e não havendo qualquer fundamento legal no sentido de que o contrato não havia sido celebrado, já que este não exige solenidade.

Apesar desta ser a solução para o caso apresentado, você, como advogado, deve ter em mente que havia maneiras de Cristina se resguardar destes riscos até que manifestasse definitivamente que o veículo se prestaria a atender suas necessidades. Para tanto, bastaria que as partes tivessem previsto neste contrato, a cláusula de venda a contento (venda *ad gustum*). Com a inserção desta cláusula, os efeitos da compra e venda estariam sob condição suspensiva e as obrigações de Cristina, enquanto não manifestasse expressamente a aceitação do veículo, seriam as de mera comodatária. Assim, estando na condição de comodatária (aquela que recebe um bem infungível emprestado), apenas responderia pelos riscos que sobreviessem ao veículo, se agisse com dolo ou culpa. Dessa forma, se o acidente tivesse ocorrido por caso fortuito ou força maior, não estaria obrigada a reparar os danos.

Exemplo de cláusula *ad gustum*:

Cláusula X: *O presente contrato de compra e venda tem como OBJETO o veículo X (qualificar o veículo), de propriedade de MOISÉS, que será entregue à CRISTINA.*

Parágrafo primeiro. A presente venda ficará sujeita à aprovação do objeto por CRISTINA, que deverá fazê-la no prazo de 10 (dez) dias, a contar da assinatura do documento de transferência do veículo, sendo que o silêncio importará a aceitação tácita.

Venda com reserva de domínio

Descrição da situação-problema

Ingrid da Silva é empresária no ramo de bebidas alcoólicas e, recentemente, celebrou um contrato com Rafael Prado para o fornecimento de 30 caixas de um determinado espumante, que seriam servidos na festa de casamento dele. No contrato celebrado, as partes estabeleceram que o pagamento pelas bebidas seria feito em três parcelas, sendo a última com vencimento 30 dias antes do evento. Com o fim de resguardar a vendedora, o contrato foi celebrado com cláusula de reserva de domínio, com os seguintes termos: "Cláusula 2ª. Fica reservado à VENDEDORA Ingrid da Silva, conforme o disposto neste contrato, a propriedade do bem objeto deste instrumento, até serem pagas todas as parcelas pelo COMPRADOR Rafael Prado". Ao realizar o transporte das caixas de espumante, Rafael, que as havia pegado com a vendedora, sofre um acidente que causa a quebra de todas as garrafas que estavam em 10 caixas. Diante desse acontecimento, Rafael passou a se recusar a pagar a última parcela sob o fundamento de que não poderia suportar os riscos do perecimento dos produtos, pois, como ainda não havia adimplido com toda a sua obrigação, ainda não era proprietário dos espumantes, razão pela qual deve-se aplicar a regra geral de que a coisa perece para o dono. Se você representasse o setor jurídico da vendedora Ingrid da Silva, orientá-la-ia a suportar os riscos pelo acidente com as garrafas?

Resolução da situação-problema

Como jurídico da vendedora Ingrid, esclareceria a ela que, de fato, a regra geral prevê que a coisa perece para o seu proprietário. Na compra e venda esta máxima também se aplica. Assim, o vendedor, enquanto não realizar a tradição do bem em favor do comprador, por permanecer proprietário da coisa, responderá por todo o risco que ocorrer a tal coisa.

Acontece que, no caso em questão, as partes incluíram no contrato, a cláusula de reserva de domínio. A referida cláusula modifica a regra quando do momento da transferência da propriedade, mas modifica

também a regra de que o risco corre por conta do proprietário. Por esta cláusula, a propriedade permanece sendo do vendedor e só passa ao comprador após o recebimento integral do preço. Assim dispõe o art. 521 do Código Civil (BRASIL, 2002), ao dizer que “na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago”.

Apesar disso, muito embora a tradição não gere como efeito a transferência da propriedade (já que esta ocorre apenas após o pagamento), a lei prevê que o comprador passará a responder pelos riscos da coisa. Neste sentido, o art. 524 do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002) esclarece que “a transferência de propriedade ao comprador dá-se no momento em que o preço esteja integralmente pago. Todavia, pelos riscos da coisa responde o comprador, a partir de quando lhe foi entregue”.

Assim, no referido caso, em que pese a Rafael ainda não ter adquirido a propriedade das garrafas, por ainda não ter pagado seu valor, você, como jurídico da vendedora, deve orientá-la de que o risco sobre o perecimento da coisa passou a correr às custas de Rafael, a partir do momento que ocorreu a tradição, conforme art. 524 supratranscrito.

Faça valer a pena

1. Sobre a natureza jurídica do contrato de compra e venda, leia as seguintes assertivas:

- I. Trata-se de contrato bilateral, uma vez que gera obrigações recíprocas: para o comprador, a de pagar o preço em dinheiro; e para o vendedor, a de transferir o domínio de certa coisa.
- II. A compra e venda é consensual, porque se aperfeiçoa com a entrega da coisa.
- III. A compra e venda tem caráter solene porque, além do consentimento, a lei exige formalidades para a sua celebração.

Após análise das assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Todas as assertivas são verdadeiras.
- b) Todas as assertivas são falsas.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

2. Sobre a legitimidade plena para dispor da coisa ou bem, analise as seguintes assertivas:

- I. É anulável a venda de ascendente à descendente, ainda que os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente consentam.
- II. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública pelo testamenteiro herdeiro, os bens confiados à sua guarda ou administração.
- III. A regra geral é de que é lícita a compra e venda entre os cônjuges, desde que o objeto deste contrato seja de bens excluídos da comunhão.

Após análise das assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Todas as assertivas são verdadeiras.
- b) Todas as assertivas são falsas.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

3. Sobre as cláusulas especiais do contrato de compra e venda, leia as seguintes assertivas:

I- A retrovenda se trata de venda *ad gustum*, ou seja, depende do gosto, da aprovação da pessoa, ou seja, enquanto o comprador não manifestar que a coisa está ao seu contento, a compra e venda não produz efeitos.

II- A venda a contento é um pacto acessório ao contrato de compra e venda de bem imóvel, pelo qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel que está sendo alienado, em certo prazo, restituindo o preço, mais as despesas feitas pelo comprador.

III- A cláusula da preempção é aquela na qual as partes convencionam, de forma expressa, o direito de preferência, ou seja, caso o comprador queira, futuramente, vender o bem, terá o vendedor direito de preferência na aquisição do bem.

Após analisar as assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Todas as assertivas são verdadeiras.
- b) Todas as assertivas são falsas.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

Seção 3.2

Contratos em espécie II

Diálogo aberto

Nesta seção continuaremos o estudo dos contratos em espécie, mas, diferentemente da Seção 3.1, em que você teve contato com apenas um tipo de contrato, agora, você estudará outros dois que são muito utilizados no dia a dia e, portanto, também são causa de conflitos sociais.

Você, por acaso, já fez uma doação ou foi contemplado com uma? Sabe como esse processo funciona? Nesta seção, você verá quais são as características, as limitações e as espécies do contrato de doação. Também será apresentado a você o contrato de locação, tanto de coisas quanto o imobiliário. Este, se você ainda não celebrou, certamente celebrará ou presenciará a celebração de alguém próximo, visto que é muito comum. E como ele é fruto de muitos conflitos judiciais que, muitas das vezes, poderiam ser resolvidos com a elaboração de um contrato mais cuidadoso, é muito importante que se atente, justamente, às suas especificidades.

Para que você assimile esses conceitos, vamos ver o que está se passando com a arquiteta Cristina, que o contratou como advogado.

Ao chegar à capital, ela alugou de Genaro um apartamento para residir. Passados dois meses da locação do referido imóvel, a tubulação da cozinha estourou, o que gerou um enorme vazamento. Com medo de que este pudesse afetar o andar de baixo e ainda gerar uma despesa altíssima com conta de água, Cristina contratou um bombeiro hidráulico para realizar o reparo.

Realizado o conserto, a moradora do apartamento entrou em contato com Genaro para lhe pedir que pagasse o valor gasto com o bombeiro hidráulico e com o reparo, porém, Genaro se negou a efetuar tal pagamento, dizendo que quem morava no imóvel era Cristina.

A arquiteta, que mais uma vez celebrou um contrato sem sua assessoria jurídica, entra em contato com você e solicita ajuda para resolver esta questão.

Agora como advogado de Cristina, você entende que ela deve ser indenizada pelo conserto que fez na tubulação da cozinha? Se você fosse elaborar o contrato de locação, qual cláusula iria inserir com o fim de evitar o referido problema?

Não se esqueça de que, ao final desta seção, você deverá estar apto a elaborar uma cláusula que dê segurança para Cristina neste tipo de situação.

Mãos à obra!

Não pode faltar

Você está curioso sobre as regras do contrato de doação? Então, vamos a elas. Primeiramente, é importante que você compreenda o conceito de doação, o que pode ser feito através da leitura do art. 538 do Código Civil (BRASIL, 2002), no qual está disposto: "considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra".

Pela leitura do artigo, você deve ter percebido que a doação é o contrato através do qual uma pessoa (física ou jurídica), chamada de doador, por vontade própria, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra pessoa (também física ou jurídica) chamada donatária, que os aceita.

Bem, compreendido o conceito, podemos passar à análise de suas características e de sua natureza jurídica. O contrato de doação possui quatro elementos fundamentais para sua formação: a contratualidade, o elemento subjetivo, o elemento objetivo e a aceitação pelo donatário. Vamos a eles?

Sobre a contratualidade, não há dúvidas de que a doação se trata de um contrato. Isso porque é um ato com manifestação de vontade voltada a criar, modificar ou extinguir direitos. Já o segundo, o elemento subjetivo, é *animus donandi*, ou seja, é constituído pela intenção de praticar uma liberalidade, pela vontade de doar/dispor do patrimônio em prol de terceiro. É importante que você tenha em mente que, na doação, os bens do doador são transferidos ao donatário, não para implementar uma obrigação, como o pagamento, por exemplo, mas porque o doador quer praticar um ato altruísta. A doação também não se confunde com renúncia à herança, pois esta se trata de um ato unilateral. O elemento objetivo é a transferência de bens ou de

direitos do doador ao donatário, sendo que a vantagem há de ser de natureza patrimonial, bem como deve haver ainda aumento de um patrimônio à custa de outro. Por fim, o último elemento é a aceitação do donatário, que também é indispensável para o aperfeiçoamento da doação e que pode ser expressa, tácita, presumida ou ficta.

Você sabe o que é manifestação expressa, mas pode estar se perguntando o que seria a tácita, a presumida e a ficta. Não há dificuldade em entendê-las! A aceitação será tácita quando revelada pelo comportamento do donatário, pois ele pratica atos que levam a crer que aceitou a doação. Imagine que o donatário não tenha dado sua aceitação expressa com relação a um imóvel que recebeu de doação, mas que tenha pago o IPTU do imóvel. Bem, por este comportamento, podemos concluir que essa pessoa aceitou tacitamente o imóvel.

A aceitação presumida, por sua vez, decorre de lei e está prevista no art. 539 do Código Civil (BRASIL, 2002). A primeira situação é quando o doador fixa o prazo ao donatário, para que ele declare se aceita, ou não, a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça a declaração dentro dele, entender-se-á que o donatário aceitou. Tal presunção só se aplica às doações puras, ou seja, aquelas que não trazem ônus para o aceitante. Outra hipótese é a contemplação de casamento futuro, pois, ocorrendo o casamento, presume-se que a doação foi aceita.

Por fim, a aceitação ficta acontece quando o donatário for absolutamente incapaz e a doação for pura, sem nenhum encargo. Neste caso, a aceitação fica dispensada, porque a doação só pode beneficiar o donatário. Percebe? Para mais uma reflexão: seria o contrato de doação, embora gratuito, um contrato de adesão ou ele estaria restrito a contratos de consumo?

Outro tema essencial para a compreensão do contrato de doação é o estudo de sua natureza jurídica, a qual veremos a seguir.

A doação é classificada como um contrato unilateral porque cria obrigação para somente uma das partes. Contudo, poderá ser bilateral, quando com encargos. Além disso, é gratuito, porque constitui uma liberalidade do doador em prol do donatário; consensual, uma vez que exige a concordância de ambas as partes; é formal ou solene porque se aperfeiçoa com o acordo de vontades entre doador e donatário, devendo observar a forma escrita, conforme o art. 541 do Código Civil (BRASIL, 2002); e tem como natureza o caráter

peçoal, apesar de alguns poucos autores ainda considerarem a doação como um contrato de natureza real. Sobre isso, você pode estar se perguntando: qual delas é a posição majoritária? A posição dominante é a que sustenta a ocorrência de seu aperfeiçoamento com a aceitação, independentemente da entrega da coisa (caráter pessoal). A entrega da coisa é necessária apenas para a transferência de domínio, como ocorre também no contrato de compra e venda.

A doutrina elenca diversas espécies de doação, vamos estudar apenas as principais. Você está pronto?

A primeira delas é a doação pura e simples ou típica, que ocorre quando o doador não impõe nenhuma restrição ou encargo ao beneficiário, nem subordina a sua eficácia a qualquer condição, fazendo com que o ato constitua uma liberalidade plena.

Há também a doação onerosa, modal, com encargo ou gravada, que é um negócio jurídico gracioso, mas cujo doador impõe ao donatário uma determinada incumbência ou dever em seu favor, em favor de terceiro ou em favor do interesse geral da comunidade.



Exemplificando

Imagine a seguinte situação: Eunice possui um terreno no município de São Joaquim de Bicas e tem o sonho de que ali seja construída uma creche ou escola. Como não tem condições financeiras para isso, ela sugere ao prefeito da cidade a doação do terreno para o município, para que este empregue os recursos necessários à construção da instituição escolar. Com receio de doar o bem ao município, por temer que seu donatário não cumpra sua parte no combinado, Eunice doa o terreno com o encargo de que a prefeitura terá que construir a creche ou a escola. Neste caso, o município, mesmo sendo donatário, passa a ter uma obrigação que, se for descumprida, poderá dar a Eunice o direito de reaver o bem.

Outra espécie de doação é a forma de subvenção periódica, que é a doação feita de forma periódica ou continuada (semanal, mensal, anual, etc.) e cujo pagamento termina com a morte do doador, não sendo transferida a obrigação a seus herdeiros, salvo se o contrário houver estipulado o doador, caso em que o tempo de vigência dessa doação não poderá ultrapassar a vida do donatário, conforme prevê o art. 545 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Já a doação com cláusula de reversão é a espécie prevista no art. 547 do Código Civil (BRASIL, 2002). Neste caso, o doador estipula que os bens doados voltarão ao seu patrimônio se o donatário falecer antes do doador. É importante destacar que, se essa cláusula não for inserida no contrato de doação, os referidos bens passam aos herdeiros do donatário.

Por fim, ainda existe a doação feita a entidade futura, que é uma doação prevista no art. 554 do Código Civil (BRASIL, 2002), feita em favor de uma entidade que ainda não existe. Nesse caso, se, em dois anos, a entidade não estiver construída regularmente, a doação caducará.

Compreendidas as principais espécies de doação, você deve, agora, compreender as limitações previstas em lei à liberdade de doar. Vamos a elas?

Primeiramente, não é permitida a doação da parte inoficiosa, ou seja, o doador não pode dispor, no momento da liberalidade, de mais de 50% do seu patrimônio, se possuir herdeiros necessários, conforme dispõe o art. 549 do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002).



Assimile

A doação da parte inoficiosa não anula completamente a doação, mas tão somente a parte que ultrapassar os 50% do seu patrimônio.

Outra situação que não é possível nesse tipo de contrato é a doação de todos os bens do doador, de forma que fique sem renda suficiente para sua subsistência, de acordo com o que prevê o art. 548 do Código Civil (BRASIL, 2002).

A lei também não permite doação do cônjuge adúltero a seu cúmplice. Esta não é uma hipótese de nulidade, mas de anulabilidade, pois pode o cônjuge e os herdeiros, subsidiariamente (após a morte do cônjuge), pedir a anulabilidade da doação em até dois anos após a separação (BRASIL, 2002, art. 550). Sobre este tema, a jurisprudência encarregou-se de situar corretamente a proibição, não admitindo a anulação do ato, quando se trata de concubinato sólido, atualmente denominado união estável ou companheirismo, na hipótese de o doador, mesmo casado no sentido legal, encontrar-se separado de fato, há muito tempo. Já as doações entre os cônjuges não são

vedadas pela lei, mas apenas podem recair sobre bens que não integram a meaço.

Por fim, importante destacar que “a doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança” (BRASIL, 2002, art. 544). Assim, a doação de pai para filho, por exemplo, é válida, independentemente da concordância dos demais herdeiros, contudo, implica em adiantamento de herança. Ou seja, quando o pai vier a falecer, a partilha será realizada de forma a compensar o que um herdeiro recebeu de forma antecipada como doação. Para que a doação não seja considerada adiantamento de herança, o doador deve informar expressamente que dispensa a colação (ato de levar em conta os valores já recebidos, através de doação, por um herdeiro em vida, para que os quinhões dos demais herdeiros sejam equiparados). Neste sentido dispõem os arts. 2.004 e 2.005 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Antes de tratarmos sobre o contrato de locação, cumpre-nos falar das hipóteses de revogação da doação, que podem acontecer por inexecução do encargo ou por ingratidão. Você tem ideia do que sejam? A inexecução do encargo ocorre quando o doador estabelece alguma obrigação ao donatário e este não a cumpre. Já a ingratidão ocorre se o donatário praticar contra o doador, seu cônjuge e seus ascendentes ou descendentes os seguintes atos: (I) homicídio doloso consumado ou tentado; (II) ofensa física; (III) injúria ou calúnia; (IV) quando o donatário, mesmo tendo condições, recusa ministrar alimentos que o doador necessita.

Compreendido o contrato de doação, podemos, agora, iniciar o estudo de um contrato também muito comum na rotina das pessoas: o de locação. Este contrato é tratado no Código Civil de 2002 pelos arts. 565 a 578, mas é importante que você saiba que, em se tratado de locação de bens imóveis urbanos, a relação será regulada pela Lei nº 8.245/1991, enquanto a locação de imóveis rurais será balizada pela Lei nº 4.504/1964, conhecida como Estatuto da Terra.

O art. 565 do Código Civil (BRASIL, 2002) prevê que “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. Para compreender este conceito, é importante termos em mente quem são as partes deste contrato e no que

consiste o termo retribuição. Vamos entender isso? As partes são denominadas de locador (quem cede o uso e o gozo da coisa) e locatário (quem recebe a coisa para uso e gozo mediante retribuição). Já a retribuição é comumente chamada de aluguel ou renda, tratando-se da contraprestação devida pelo locatário ao locador pelo uso e gozo da coisa. Com toda certeza você já ouviu falar sobre aluguel e em quais situações ele deve ser pago, não é mesmo?

Com relação à natureza jurídica, o contrato de locação é bilateral, tendo em vista que ambas as partes têm obrigações: o locador tem a obrigação de ceder, para uso e gozo, um bem não fungível e o locatário tem a obrigação de pagar a retribuição. Ele também é oneroso, já que a onerosidade é a essência do contrato de locação, pois, sem ela, teríamos um contrato de comodato; assim, no contrato de locação deve, necessariamente, ser convencionada uma contraprestação pelo uso e gozo do bem.

Além disso, esse contrato é consensual, pois se aperfeiçoa com o acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa e não tem, em regra, caráter personalíssimo, nem para o locador nem para o locatário, já que admite cessão e sublocação, não se extinguindo pela morte de qualquer deles, salvo ajuste em contrário.

Não podemos deixar de dizer que o contrato de locação é comutativo, uma vez que as prestações são certas e não aleatórias, sendo que, desde o início, as partes sabem quais são suas vantagens e ônus. E ainda, ao contrário da doação, a locação é um contrato não solene, visto que a sua forma é livre e pode ser celebrado de forma escrita ou verbal. Apesar disso, há exceções, pois, caso ele tenha garantia, como uma fiança, ele deve ser escrito. E, caso o locador venda o bem locado para que o locatário se proteja perante o novo proprietário, o contrato deve estar registrado no cartório de títulos e documento (se móvel) e no registro de imóvel (para os imóveis), de acordo com o art. 576, §1º do Código Civil (BRASIL, 2002).

Por fim, o contrato de locação também tem como natureza ser de trato sucessivo ou de execução continuada, tendo em vista que o contrato se prolonga no tempo. Neste caso, o pagamento não opera a extinção do contrato, pois as prestações são periódicas.

Aspectos importantes na análise do contrato de locação são os seus elementos: (I) objeto, (II) preço e (III) consentimento. O que você precisa saber sobre cada um deles? Vamos explicar!

O (I) objeto deve, necessariamente, ser um bem infungível, ou seja, aquele que não pode ser substituído por outro da mesma espécie, qualidade e quantidade, podendo ser bem móvel ou imóvel. Sobre esse assunto, Gonçalves (2017) destaca a possibilidade de aluguel de coisa fungível ao dizer que

admite-se, no entanto, a locação de coisa móvel fungível quando o seu uso tenha sido cedido, por certo prazo e aluguel, *ad pompam et ostentationem*, ou seja, para fins de ornamentação, como uma cesta de frutas com adornos raros, por exemplo. (p. 309)



As coisas móveis consumíveis, por sua vez, também não podem ser objeto de locação porque o seu uso importa na destruição imediata do bem.



Reflita

A energia elétrica e o sinal de TV a cabo são exemplos de bens consumíveis, já que, uma vez que são utilizados, não podem ser devolvidos. Considerando que a locação tem como característica a utilização de um bem pelo locatário e sua posterior devolução ao locador, você acha possível locação de energia elétrica ou de sinal de TV a cabo?

Vamos falar, agora, sobre o segundo elemento do contrato de locação: o preço, também chamado de valor da retribuição, o qual pode ser fixado pelas partes, ser estipulado através de arbitramento, ou, ainda, pode ser determinado por ato governamental, como acontece na locação de prédios urbanos.

Tal como ocorre com a compra e venda, o preço não pode ser deixado ao arbítrio exclusivo de apenas um dos contratantes e este deve ser um preço real, ou seja, próximo do valor de mercado.

Não há necessidade que o preço seja determinado (pode ser, ao menos, determinável), podendo variar, por exemplo, com índices do mercado. Você já viu algum contrato de locação que prevê reajuste com base no índice de correção monetária? Pois, este é um exemplo disso que estamos falando.

O preço não precisa ser estabelecido todo em dinheiro, já que é possível que parte da retribuição seja em frutos, produtos ou obras feitas pelo locatário. Entretanto, a retribuição deve, ao menos em parte, ser estabelecida em dinheiro.



Exemplificando

Mário pretendia alugar um apartamento de propriedade de Antônio, para residir com sua mãe, mas estava receoso, pois o imóvel não possuía um banheiro adaptado para pessoas idosas. Como Antônio não tinha dinheiro para fazer a obra e atender às exigências de Mário, propôs a este que fizesse a obra e que o valor despendido fosse descontado nas parcelas mensais da locação. Após este ajuste, as partes celebraram o contrato de locação e o valor da retribuição restou estabelecida em 50% em dinheiro e 50% referente ao abatimento do valor despendido com a obra.

A esta altura você deve estar se questionando: o que acontece quando o locatário deixa de pagar a retribuição? Fique sabendo que a falta de pagamento dá ao locador o direito de cobrá-lo sob forma de execução ou pleitear a resolução do contrato.

Por fim, o terceiro elemento de um contrato de locação é o consentimento. Vamos detalhá-lo?

O consentimento pode ser expresso ou tácito e, neste aspecto, cumpre destacar que o locador não precisa ser proprietário do bem, bastando que tenha poderes de administração sobre ele.

Com relação ao prazo, o contrato de locação pode ser celebrado por qualquer período, por tempo certo ou indeterminado. Entretanto, a Lei nº 8.245/1991, que em seu art. 3º trata de locação de imóveis urbanos, exige a concordância do cônjuge, caso a locação seja estipulada por prazo igual ou superior a dez anos. Isso porque, nos termos do art. 571 do Código Civil (BRASIL, 2002), havendo prazo estipulado, não poderá o locador reaver o bem sem o pagamento de multa contratual e ressarcimento ao locatário das perdas e danos resultantes deste ato.

Estando ciente dessas normas, podemos avançar no estudo das obrigações do locador e do locatário, recorrendo ao art. 566 do Código Civil (BRASIL, 2002), onde estão dispostas as obrigações do locador, que são:

- Entregar ao locatário a coisa alugada. O que significa dizer que, firmado o contrato, caso não ocorra a entrega do bem ao locatário, estará caracterizada a inadimplência do locador, o que autoriza o locatário a pedir a resolução do contrato, bem como eventuais perdas e danos.
- Manter a coisa no mesmo estado durante a execução do contrato. Isso quer dizer que compete ao locador realizar os reparos necessários para que a coisa seja mantida em condições de uso, salvo convenção em contrário. Por outro lado, correm por conta do locatário as reparações de pequenos estragos que não provenham do tempo ou do uso, nas locações de imóveis. Caso ocorra a destruição total do bem locado, o contrato se resolverá, cabendo ao locatário pleitear perdas e danos em caso de culpa do locador.
- Garantir o uso pacífico da coisa, de modo que o locador não deva praticar atos que possam perturbar o uso e gozo de tal coisa. Além disso, é dever do locador resguardar o locatário contra embaraços e turbações de terceiros, conforme art. 568 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Vale destacar que sobre este tema, há decisões judiciais no sentido de o locador não poder ser responsabilizado pela localização do imóvel em área perigosa e sujeita a roubos, pois trata-se de fatos sociais que fogem do controle do locador. Cumpre destacar também que o locador responde, ainda, pelos vícios e defeitos ocultos da coisa locada, anteriores à locação, conforme art. 568 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Já as obrigações do locatário estão disciplinadas no art. 569 do Código Civil (BRASIL, 2002):

Art.569 o locatário é obrigado:

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convençados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito; e IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Nos termos do referido inciso I, o locador está autorizado a rescindir o contrato, bem como a exigir perdas e danos, se o bem locado for utilizado de modo diverso do ajustado ou daquele a que se destina ou de forma abusiva a ponto de danificá-lo. Assim, em se tratando de um imóvel locado para fins residenciais, não pode o locatário utilizá-lo para o comércio, por exemplo. Por outro lado, se o bem locado for um veículo, que foi alugado para passeio, ele não poderá, por exemplo, ser usado para o transporte de cargas.

Ainda no inciso I, há a obrigação do locatário de tratar a coisa com o mesmo cuidado e zelo que os donos dispensam aos seus bens.

Já o inciso II exige que o locatário pague o aluguel nos prazos ajustados. Mas o que acontece se as partes não tiverem ajustado o prazo? Bem, nessa hipótese, o pagamento deve ser feito segundo o costume do lugar. Em se tratando de imóveis urbanos, deve ser realizado até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, conforme art. 23, inciso I da Lei nº 8.245/1991. Além disso, na falta de convenção em contrário, a dívida é *quéritable* (quesível), ou seja, deve ser paga no domicílio do devedor. Para memorizar isso, lembre-se do programa de TV, *Chaves*, em que o locador (personagem chamado Sr. Barriga) é quem procurava o locatário (Sr. Madruga) para receber os aluguéis. Esta é a regra!

Por fim, cabe ao locatário restituir a coisa ao final da locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais. Diante disso, tem o locatário, o direito de exigir, quando o imóvel for entregue, uma relação escrita de seu estado, para se resguardar de posterior imputação infundada.

Embora não seja o objetivo desta seção exaurir o tema sobre locação de imóvel urbano, há temas muito relevantes que não podem deixar de ser tratados quando falamos neste tipo de contrato. Primeiramente, cumpre destacarmos os tipos de contratos mais comuns tratados pela Lei nº 8.245/1991. No art. 46 dessa lei (BRASIL,

1991) são tratados os contratos de locação imobiliária escritos e fixados por 30 meses ou mais. Para esses tipos de contratos, a extinção só vai ocorrer ao final do prazo estipulado, não sendo necessária qualquer notificação. Assim, durante o transcorrer do prazo convencionado, o locador não poderá reaver o imóvel. O locatário, por sua vez, pode devolvê-lo antes do prazo, mas deverá pagar multa pactuada, conforme art. 4º (BRASIL, 1991). Encerrado o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias sem oposição do locador, presume-se prorrogada a locação por prazo indeterminado e serão mantidas as demais cláusulas. Ocorrendo esta prorrogação, o locador passa a ter direito de pedir o imóvel a qualquer momento e sem qualquer justificativa. É o que chamamos de denúncia vazia, em que o locador deve conceder um prazo de 30 dias para a desocupação. Por outro lado, o locatário também pode rescindir o contrato mediante aviso por escrito, também com antecedência de 30 dias.

Já no art. 47 (BRASIL, 1991) estão os contratos imobiliários verbais e escritos com prazo inferior a 30 meses. Neste caso, finalizado o prazo ajustado, a locação é prorrogada automaticamente por tempo indeterminado e, a partir de então, apenas pode ser retomada por denúncia cheia, ou seja, por (I) mútuo acordo, por (II) prática de infração legal ou contratual pelas partes, por (III) falta de pagamento do aluguel e demais encargos, por (IV) necessidade de realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, (V) em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário for relacionada com seu emprego, (VI) se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio, (VII) se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, ou (VIII) se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Não podemos deixar de tratar ainda da locação empresarial. Você já deve ter percebido que, muitas vezes, é o locatário (empresário) que faz com que o imóvel do locador passe a ser visto pelos consumidores como um local de referência para aquisição de determinados produtos ou serviços, agregando valor ao imóvel, a partir do bom exercício de sua atividade. Por este motivo, a lei garante a este locatário (empresário), o direito de obter judicialmente

a renovação do aluguel. Nos termos dos arts. de 51 a 57 (BRASIL, 1991), o locatário tem direito de continuar no imóvel desde que: (I) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (II) o prazo mínimo do contrato a renovar, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos; (III) o locatário esteja explorando seu comércio no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (IV) seja proposta a ação renovatória dentro do prazo decadencial de um ano até seis meses da data de término do contrato a prorrogar.



Pesquise mais

Mesmo que todos os requisitos para a renovação compulsória da locação sejam preenchidos, a lei traz hipóteses quem excluem o direito à renovação. Para informações complementares sobre estas hipóteses, pesquise mais em:

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil:** contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2016. 3v. p. 312. Disponível em <<https://bit.ly/2OYLVle>>. Acesso em: 16 abr. 2018.

Ainda sobre locação imobiliária, também não podemos deixar de falar sobre o direito de preferência, previsto entre os arts. 27 e 34 da Lei nº 8.245/1991. Nos termos da referida lei, o locatário tem preferência, no prazo decadencial de 30 dias, para adquirir o imóvel que está locando, em igualdade de condições com terceiros, sendo obrigação do locador dar a ele conhecimento do negócio através de notificação, que pode ser judicial ou extrajudicial. Caso este direito não seja observado, o locatário poderá, em juízo, reclamar perdas e danos ou depositar o preço e demais despesas de transferência, havendo o imóvel para si.

Por fim, com relação às benfeitorias inseridas no imóvel pelo locatário, cumpre destacarmos as regras previstas nos arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/1991. Assim, salvo disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias, introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas, bem como as úteis autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção. Já as voluptuárias (aquelas destinadas a mero deleite ou recreio) não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Assim, após o estudo dos contratos de doação e locação, você já está apto a resolver a situação-problema e as questões desta seção, as quais você não deve deixar de fazer, pois os exercícios facilitam a sedimentação do conhecimento.

Sem medo de errar

Cristina, que é arquiteta, alugou de Genaro um apartamento para residir e, após dois meses da celebração do contrato, teve uma surpresa desagradável, quando a tubulação da cozinha estourou, gerando um grande vazamento de água. Cristina, pretendendo evitar um prejuízo maior, diante do risco de infiltração no apartamento abaixo, imediatamente, e sem avisar Genaro, contratou um bombeiro hidráulico para fazer o reparo. Realizado o conserto, Cristina entrou em contato com o locador para lhe pedir que devolvesse o valor despendido com a obra necessária, porém Genaro negou-se a efetuar tal pagamento, dizendo que quem morava no imóvel era Cristina.

Agora você, advogado, que sabe as regras aplicáveis sobre benfeitorias realizadas pelos locatários em imóveis, poderá auxiliar Cristina a resolver o impasse criado com o locador. Você entende que ela deve ser indenizada pelo conserto que fez na tubulação da cozinha? Se você fosse elaborar o contrato de locação, qual cláusula inseriria com o fim de evitar o referido problema?

Você deve dizer a Cristina que o contrato de locação tem como natureza jurídica ser não solene, ou seja, ele pode ser escrito ou verbal e não exige nenhuma solenidade para ter validade. Dessa forma, podem as partes celebrar contrato de locação sem estabelecer regras sobre benfeitorias realizadas nos bens locados.

Com relação à locação imobiliária, ciente da possibilidade de as partes não a regularem, a própria legislação já prevê a forma de resolução de conflitos advindos destas situações. Assim, salvo estipulação diversa no contrato, aplicaremos os arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/1991, que prevê:



Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

No caso em questão, considerando que não há informações sobre cláusulas especiais no contrato celebrado, deve-se aplicar os artigos em referência. A benfeitoria realizada por Cristina, referente ao reparo na tubulação da cozinha, é, sem dúvida, uma benfeitoria necessária, já que, nos termos do art. 96, § 3º do Código Civil (BRASIL, 2002), foram necessárias aquelas benfeitorias para conservar o bem ou evitar que ele se deteriorasse. O reparo na tubulação da cozinha tem como objetivo evitar a deterioração, tendo em vista a possibilidade de infiltração, bem como sua conservação, já que uma casa sem cozinha não se presta a residência.

Diante disso, mesmo que não haja autorização do locador Genaro, em se tratando de benfeitorias necessárias, será direito de Cristina a indenização pelos gastos realizados. Vale destacar também que, além de pedir o reembolso dos gastos realizados, Cristina ainda poderá se negar a devolver o bem, enquanto a indenização não for paga.

Caso você esteja elaborando um contrato de locação em favor da locatária, poderia inserir, pensando nas benfeitorias, a seguinte cláusula que lhe daria mais segurança:

“Cláusula X. A LOCATÁRIA fica autorizada a realizar no imóvel toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR”.

Entretanto, se o objetivo é proteger o locador, poderia ser inserida a seguinte cláusula:

“Cláusula X. A LOCATÁRIA fica desde já impedida a realizar no imóvel qualquer obra sem prévio e expresso consentimento do

LOCADOR, ainda que se trate de benfeitoria necessária ou útil. Caso não observada esta cláusula, fica estabelecido que a LOCATÁRIA não possuirá direito a qualquer retenção ou indenização por benfeitorias, as quais ficarão a ele incorporadas”.

Avançando na prática

A doação entre pais e filhos é válida?

Descrição da situação-problema

Imagine que, poucos anos antes de morrer, Sérgio Ramos vendeu a mansão onde residia por 4 milhões de reais. Naquele mesmo ano, com o dinheiro da venda, comprou dois apartamentos em um mesmo prédio, cada um avaliado em seiscentos mil reais, mudou-se para um deles e doou o outro para sua filha, Patrícia Ramos, e seu genro, Valdomiro Quintana, imóvel que passou a ser a moradia do casal. A doação foi feita mesmo sem o consentimento dos demais herdeiros. Sérgio Ramos fez questão de registrar, na escritura de doação, que a liberalidade era feita em favor do casal, não mencionando, todavia, se estava dispensando ou não a colação. Sérgio Ramos morreu um ano depois e deixou, além de Patrícia, dois outros herdeiros: Wagner e Telma.

Diante desses fatos, questiona-se: a doação realizada é válida mesmo não havendo anuência dos demais herdeiros? Considerando que não foi registrado na escritura se houve ou não dispensa da colação, no caso em referência, haverá a colação dos bens?

Resolução da situação-problema

No caso em referência, a doação é totalmente válida, pois o valor do imóvel doador, no importe de R\$ 600.000,00 não ultrapassa a metade (dois milhões de reais) do patrimônio de Sérgio Ramos no ato da doação.

Isso porque, como dispõe o art. 549 do Código Civil (BRASIL, 2002), “nula é também a doação quanto à parte que exceder à de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento”.

Como a doação foi feita em relação à sua filha Patrícia, esta importará em adiantamento de herança, pois assim prevê o art. 544 do Código Civil (BRASIL, 2002): “a doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança”.

É importante destacar que, como não houve dispensa da colação de forma expressa na escritura, a colação será necessária com o fim de igualar os quinhões dos herdeiros necessários, conforme previsto nos arts. 2.004 e 2.005 do Código Civil (BRASIL, 2002), ou seja, quando os demais bens forem divididos entre os herdeiros Wagner e Telma, serão reequilibrados os quinhões, levando em conta que Patrícia já recebeu, antecipadamente, seiscentos mil reais.

Faça valer a pena

1. Sobre o contrato de doação, analise as seguintes assertivas:

- I- A aceitação pelo donatário pode ser expressa, tácita, presumida ou ficta.
- II- A aceitação será presumida quando revelada pelo comportamento do donatário, pois ele pratica atos que levam a crer que aceitou a doação.
- III- A aceitação será ficta quando o donatário, ciente do prazo fixado pelo doador para declarar se aceita ou não a liberalidade, não o faz dentro do tempo previsto. Nesta hipótese entender-se-á que aceitou.

Após analisar as assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Apenas as assertivas II e III são verdadeiras.
- b) Apenas as assertivas I e II são verdadeiras.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

2. Sobre os tipos de doação, analise as seguintes assertivas:

- I- Doação típica é o negócio jurídico gracioso, mas que o doador impõe ao donatário uma determinada incumbência ou dever em seu favor, ou de terceiro, ou do interesse geral da comunidade.
- II- Doação modal ocorre quando o doador não impõe nenhuma restrição ou encargo ao beneficiário, nem subordina a sua eficácia a qualquer condição. O ato constitui uma liberalidade plena.
- III- Doação com cláusula de reversão é aquela na qual o doador estipula que os bens doados voltarão ao seu patrimônio se o donatário falecer antes

do doador. Se essa cláusula não for inserida, os referidos bens passam aos herdeiros do donatário.

Após analisar as assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Apenas as assertivas I e II são verdadeiras.
- b) Apenas as assertivas II e III são verdadeiras.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

3. Pedro criou um cachorro- quente que fez o maior sucesso em sua região. Diante do volume de clientes teve que alugar um espaço com o fim de exercer sua atividade. Imagine que Pedro tenha firmado com o proprietário do imóvel um contrato de locação escrito, com prazo de seis anos e que, desde o início da vigência, esteve no local vendendo seus sanduíches. Faltam apenas três meses para que o atual contrato vença e que Pedro procure você, como advogado para ajuizar uma renovatória de locação.

Sobre os contratos de locação empresarial, assinale a única assertiva correta:

- a) Não será possível a renovatória, tendo em vista que esta é prevista apenas para locação residencial.
- b) Não será possível a renovatória, tendo em vista que esta é prevista para contrato com prazo indeterminado.
- c) Não será possível a renovatória, tendo em vista que esta exige contrato ininterrupto por dez anos.
- d) Não será possível a renovatória, tendo em vista que esta precisa ser proposta dentro do prazo de um ano até seis meses da data de término do contrato a prorrogar.
- e) O locatário atende o requisito referente ao tempo de exploração do seu comércio, no mesmo ramo, pois a lei exige o prazo mínimo e ininterrupto de cinco anos e Pedro já está no imóvel há seis anos.

Seção 3.3

Contratos em espécie III

Diálogo aberto

Com a Seção 3.3, encerraremos a primeira unidade em que trabalhamos com contratos em espécie. Após o estudo dos três contratos já analisados (compra e venda, doação e locação), você já está mais maduro com relação à importância da natureza jurídica, dos elementos e das especificidades de cada contrato. Compreender bem tais partes do contrato é importante para que você adquira a habilidade de produzir contratos que não deem margem a interpretações não intencionadas pelas partes, mas, também, para que resolva eventuais lides advindas da celebração de um contrato.

Nesta seção, estudaremos quatro contratos também muito utilizados na rotina das pessoas: a permuta, o estimatório e os empréstimos (mútuo e comodato). Após a compreensão deles, você, na posição de advogado, poderá, mais uma vez, ajudar Cristina com os problemas que enfrentou após sua mudança para a capital do Estado, pois, por estar com dificuldades em conseguir um emprego de arquiteta e com o dinheiro acabando, decidiu se arriscar em um novo ramo de trabalho: a venda de peças íntimas. Para tanto, deslocou-se até uma fábrica, a Sonho Cor de Rosa, que tinha por costume fornecer determinado número de peças íntimas, por determinado prazo, para que pessoas interessadas pudessem realizar a venda. A Sonho Cor de Rosa fixava o preço mínimo para a venda, sendo que, sobre aquele valor, o vendedor poderia acrescentar montante a garantir sua remuneração. Além disso, findo o prazo para venda, o vendedor, ou deveria devolver os produtos não vendidos, ou deveria pagar por eles. Para Cristina, foram dados 30 dias para vender 10 conjuntos. Na primeira semana, Cristina conseguiu vender três peças, contudo, na semana seguinte, quando se dirigia para casa, ela teve a sacola das peças íntimas furtada, sendo que nela estavam os sete conjuntos que ainda não havia vendido.

Finalizado o prazo de 30 dias, Cristina não compareceu à fábrica para fazer o acerto, o que fez com que o responsável pelo contrato

solicitasse ou a devolução das peças não vendidas, ou o pagamento do valor respectivo delas. Cristina, porém, disse que não poderia devolvê-las porque haviam sido furtadas e que não iria pagar por elas, já que não teve culpa. Diante desta situação a Sonho Cor de Rosa ajuizou uma ação contra Cristina, pleiteando o pagamento do valor das peças ou as peças de volta.

Você, na condição de advogado de Cristina, faria uma defesa ou sugeriria um acordo? Se você fosse advogado da fábrica, sugeriria alguma cláusula no contrato que poderia ensejar uma segurança maior para ela?

Não deixe de estudar todo o material posto à sua disposição e de fazer os exercícios ao final desta seção. Esse processo é essencial para a sedimentação do conhecimento. Vamos começar?

Não pode faltar

Embora você possa não identificar o que é o contrato de permuta apenas pelo nome, saiba que ele se trata de um contrato muito comum e de um ato que faz parte da vida das pessoas desde a infância. A maioria das pessoas já teve, alguma vez na vida, um álbum de figurinhas. Quando comprávamos uma figurinha repetida, o que fazíamos? Procurávamos os amigos e tentávamos trocar as repetidas por outras inéditas. Pouca gente sabe, mas permuta é o que conhecemos desde sempre por troca.

A permuta ou troca está prevista no art. 533 do Código Civil (BRASIL, 2002), mas o seu conceito e seus elementos não estão dispostos em lei. Dessa forma, a quem devemos recorrer para compreendê-los? Uma alternativa é a doutrina. Vamos, então, ver o que diz Gonçalves (2017). Segundo este autor, “a troca é, portanto, o contrato pelo qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, que não seja dinheiro. Difere da compra e venda apenas porque, nesta, a prestação de uma das partes consiste em dinheiro” (p. 270).

Acredita-se que o contrato de compra e venda, já estudado na Seção 3.1, tenha evoluído a partir do contrato de permuta, no momento em que foram criadas as moedas. Isso porque a compra e venda não deixa de ser uma troca de bens, com a diferença de que, na compra e venda, uma das partes, necessariamente, terá como obrigação entregar dinheiro.

Nesse ponto, você pode estar se perguntando: em uma situação de troca de bens, em que também haja a entrega de dinheiro, teríamos uma compra e venda ou uma permuta? Para saber de qual negócio jurídico estamos tratando, é imprescindível saber quanto do pagamento será feito em dinheiro, pois, para ser permuta, é necessário que mais da metade do pagamento seja feito com bens que não sejam dinheiro.



Exemplificando

Imagine que Edgar tenha uma moto no valor de R\$ 5.000,00 e queira trocá-la por um carro, propriedade de Sérgio, que custa R\$ 15.000,00. Como pagamento do carro, Edgar oferece a Sérgio sua moto e mais R\$ 10.000,00 em dinheiro. Neste caso, como o valor em dinheiro é mais da metade do pagamento do carro, o negócio jurídico será tido como de compra e venda.

Agora que sabemos a diferença entre compra e venda e permuta, percebemos que ela é muito sutil. Por este motivo, o legislador optou, no art. 533 do Código Civil (BRASIL, 2002), por aplicar ao contrato de permuta a mesma regulamentação jurídica da compra e venda, com exceção de duas:



Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;

II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante. (BRASIL, 2002)

Vamos entender como isso funciona? A primeira diferença entre a compra e venda e a permuta diz respeito às despesas com o negócio jurídico. Na compra e venda, não havendo disposição contratual em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e, a cargo do vendedor, as da entrega do bem. Já na permuta, a regra é que cada contratante pagará a metade das despesas com o instrumento da troca.

A outra diferença diz respeito à troca entre ascendentes e descendentes, sendo que será anulável a troca entre essas partes sem o consentimento dos outros descendentes e do cônjuge, caso o valor dos bens trocados não sejam equivalentes. Já na compra e venda, conforme estudado anteriormente, nos termos do art. 496 do CC (BRASIL, 2002), basta que não haja o consentimento para se pleitear a anulação. Cumpre destacar que a troca apenas será anulável se o bem recebido pelo ascendente for de valor inferior ao bem dado pelo descendente, visto que, se for do mesmo valor ou de valor superior, não haverá qualquer prejuízo aos demais descendentes ou ao cônjuge.

Agora que você já conhece as regras do contrato de permuta e suas distinções e semelhanças com o contrato de compra e venda, podemos iniciar o estudo do contrato estimatório, que se trata de um contrato muito comum, mas, tal qual a permuta, também mais conhecido com outro nome. Será que você já celebrou este contrato e não se deu conta disso?

Você já deve ter ouvido falar em consignação, algo muito comum em festas de casamento. Ao contratar a bebida para a festa matrimonial, por exemplo, nunca se sabe ao certo a quantidade a ser consumida pelos convidados. Por um lado, há receio de comprar mais do que o necessário e, por outro, receio de que a bebida acabe durante a festa. Para resolver esta demanda, o contrato de consignação é muito utilizado. Neste contrato, ao invés dos noivos comparem as caixas de bebida, eles celebram um contrato de consignação que funciona da seguinte forma: os noivos pegam com o fornecedor de bebidas quantidade maior do que se espera que os convidados irão consumir e, ao final da festa, os noivos pagam ao fornecedor o que foi consumido e devolvem, sem custo, o que não foi consumido.

Agora que você já entendeu a forma de aplicação do contrato estimatório, podemos verificar sem maiores dificuldades o seu conceito, previsto no art. 534 do Código Civil (BRASIL, 2002) que diz que “pelo contrato estimatório, o consignante entrega bens móveis ao consignatário, que fica autorizado a vendê-los, pagando àquele o preço ajustado, salvo se preferir, no prazo estabelecido, restituir-lhe a coisa consignada”.

Pela leitura da referida norma, percebemos que o contrato estimatório, em princípio, é utilizado para que o consignatário

(aquele que recebe o bem) possa vender a terceiro e auferir lucro, sem que haja qualquer empecilho a ele com relação a ficar com os bens para si, desde que pague o preço fixado, como acontece com o contrato de bebidas em festa de casamento.

No que diz respeito à sua natureza jurídica, trata-se de contrato: real, pois não basta o consenso, já que é necessária a entrega do bem ao consignatário; oneroso, pois ambas as partes obtêm proveito, já que o consignatário recebe o bem (para vendê-lo ou para si), enquanto que o consignante recebe o pagamento ou a devolução do bem (caso o consignatário não o venda ou fique para si); bilateral e comutativo, porque ambas as partes possuem obrigações previamente conhecidas pelas partes, o que não envolve riscos.

Sobre as obrigações das partes, é importantíssima a análise do art. 535 do Código Civil (BRASIL, 2002) que dispõe que "o consignatário não se exonera da obrigação de pagar o preço, se a restituição da coisa, em sua integridade, se tornar impossível, ainda que por fato a ele não imputável".

Ou seja, o consignatário será obrigado a pagar o preço da coisa entregue a ele pelo consignante caso sua devolução se torne impossível, ainda que por caso fortuito ou força maior. Ou seja, ainda que não seja o consignatário proprietário da coisa, caso esta se perca, ainda que sem sua culpa, ele será obrigado a suportar seus custos, respeitando a obrigação de pagar ao consignante o preço da coisa.



Exemplificando

Maria Vitória está organizando uma festa em comemoração às bodas de prata de seus pais. Para tanto, celebrou contrato estimatório com o Buffet Bem Servidos Ltda.

Pelo contrato celebrado, o Buffet entregou à Maria Vitória 12 caixas de um excelente vinho tinto. Ao final da festa, Maria teria que pagar ao Buffet as caixas consumidas e devolveria, sem nenhum custo, as bebidas não consumidas. Ocorre que, Maria Vitória, ao transportar as bebidas até a festa durante uma tempestade, teve o carro soterrado por um desabamento de terra na rodovia. Embora o acidente não tenha causado qualquer ferimento em Maria, todas as caixas de vinho quebraram. Neste caso, ainda que Maria não tenha consumido as bebidas e nem tenha culpa por elas terem se quebrado, ela terá a obrigação de pagar por todas elas, conforme art. 535 supra descrito (BRASIL, 2002).

Uma dúvida muito comum quando tratamos do contrato estimat6rio 6 em rela76o aos credores do consignat6rio: eles poderiam pleitear os bens consignados para satisfazer seus cr6ditos? A resposta a este questionamento vai depender se esse bem j6 foi ou n6o pago ao consignante. Se j6 houve o pagamento, esses bens podem sim ser objeto de penhora ou sequestro pelos credores do consignat6rio. Lado outro, se ainda n6o houve o pagamento integral, n6o 6 poss6vel que os credores se apropriem desses bens para satisfazer seus cr6ditos, isso porque o consignat6rio ainda n6o 6 propriet6rio do bem, de acordo com o art. 536 do C6digo Civil (BRASIL, 2002).



Exemplificando

Paulo Victor, desempregado h6 quatro meses, decidiu celebrar contrato estimat6rio com uma f6brica de roupas e pegou consignadas 20 pe7as, no valor total de R\$2.000,00. Conforme contrato celebrado, Paulo teria 90 dias para tentar vend6-las, e, ao t6rmino desse prazo, ele deveria ou devolv6-las, ou pagar pelo valor delas.

Ocorre que, apenas 30 dias ap6s Paulo pegar as pe7as para revender, ele foi surpreendido com um oficial de justi7a em sua casa, o qual penhorou as pe7as a fim de honrar uma d6vida de Paulo em uma a76o judicial em curso.

Ocorre que, nos termos do art. 536 do CC (BRASIL, 2002), as pe7as de roupa em poder de Paulo n6o podem ser penhoradas para fins de satisfazer seus credores, j6 que ele ainda n6o pagou pelo seu valor, o que significa que Paulo ainda n6o 6 propriet6rio delas.

Por fim, no que toca 6s obriga76es do consignante, al6m de entregar o bem ao consignat6rio, embora ainda seja propriet6rio da coisa at6 que o pagamento n6o seja feito, est6 impedido de dispor da coisa, antes que esta lhe seja restitu6da ou de, ao menos, ser comunicada a restitu676o. Isso acontece, pois, durante o contrato estimat6rio, det6m o consignat6rio a faculdade de escolher entre restituir a coisa ou pagar o seu pre7o (ficando com o bem para si ou vendendo a terceiro), conforme o art. 537 do C6digo Civil brasileiro (BRASIL, 2002).



Refleta

Vimos que, no contrato estimatório, o consignante entrega bens móveis ao consignatário, que fica autorizado a vendê-los, pagando àquele o preço ajustado, salvo se preferir, no prazo estabelecido, restituir-lhe a coisa consignada. Seria possível confundir este contrato com o contrato de mandato, através do qual, uma pessoa recebe de outra poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses?

Por fim, o último contrato a ser estudado nesta seção é o contrato de empréstimo, que se divide entre contrato de comodato e de mútuo.

O contrato de empréstimo pode ser compreendido como aquele pelo qual uma das partes entrega à outra, coisa fungível ou infungível, ficando esta última com a obrigação de restituí-la.



Assimile

São infungíveis aqueles bens que eu não posso substituir por outro da mesma espécie, qualidade e quantidade, seja porque ele é único ou porque qualquer outro não vai ter a qualidade que eu quero como, por exemplo, os bens imóveis, um quadro de um pintor famoso, animais de estimação, etc.

Vale lembrar que um bem fungível pode ser tornar infungível, como por exemplo, um livro com dedicatória, uma moeda de um colecionador, etc.

Quando o bem objeto do empréstimo for um bem infungível, estaremos falando de um contrato de comodato; e quando o bem for fungível, estaremos tratando de um contrato de mútuo. Você está pronto para entendê-los de maneira mais detalhada?

Iniciando pelo comodato, seu conceito está descrito no art. 579 do Código Civil (BRASIL, 2002) que diz que “o comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto”.

Com relação à sua natureza jurídica, não há dúvidas de que se trata de um contrato gratuito, pois, se houvesse contraprestação pelo empréstimo da coisa, não haveria diferença para o contrato

de locação, como já estudamos. Além disso, é um contrato *intuitu personae*, visto que é um favorecimento pessoal diante da confiança depositada no comodatário (aquele que recebe o bem emprestado), o que significa dizer que, em caso de morte do comodatário, este contrato não se estende aos seus sucessores. Também é um contrato real, pois não se aperfeiçoa enquanto não houver a entrega da coisa. É unilateral, já que, após a entrega do bem pelo comodante (quem emprestou o bem), só existem obrigações por parte do comodatário (quem recebeu o bem emprestado). Por fim, trata-se de um contrato não solene, porque ele pode ser feito de forma escrita ou verbal, sem qualquer solenidade.

Sendo um contrato não solene, é normal que as partes o celebrem de forma verbal e, muitas das vezes, que não se preocupam em estipular um prazo para que o comodatário utilize o bem. Quando isso acontece, qual é o prazo a ser considerado? Para responder a este questionamento, é importante se atentar ao que diz o art. 581 do Código Civil (BRASIL, 2002), pois, se o contrato é celebrado sem prazo determinado, presume-se que o comodatário ficará com o bem pelo prazo necessário para servir-se da coisa para o fim a que se destina.



Refleta

Imagine que Rafael, produtor rural, tenha pegado emprestado com Antônio, também produtor rural, uma máquina para colher os produtos plantados, sem estabelecer prazo para devolução. Seria razoável que Antônio, após emprestar o bem, pudesse exigi-la, no dia seguinte, sem que qualquer justificativa e antes que Rafael tenha finalizado a colheita?

Diversa é a situação em que, após emprestar o bem, por prazo indeterminado ou determinado, o comodante (quem emprestou o bem) passe por uma necessidade imprevista e urgente, que justifique a retomada do bem antes do fim do prazo estipulado ou da utilização a ser datada. Para dirimir todas essas situações, previu o legislador, no art. 581 do Código Civil (BRASIL, 2002), que:



Se o comodato não tiver prazo convencional, presumir-se-lhe-á o necessário para o uso concedido; não podendo o comodante, salvo necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, suspender o uso e gozo da coisa emprestada, antes de findo o prazo convencional, ou o que se determine pelo uso outorgado.

Outro ponto que causa muitos conflitos no contrato de comodato é o perecimento da coisa. Ou seja, durante o comodato, se a coisa perecer, quem arcará com a perda? As soluções para estas questões estão previstas nos arts. 582 e 583 do Código Civil (BRASIL, 2002). O comodatário deve cuidar do bem como se seu fosse. Por este motivo, não pode usá-la de forma diversa da prevista no contrato ou senão de acordo com sua natureza, sob pena de responder pelas perdas e danos que causar.

Mas, se as coisas se perderem por caso fortuito ou força maior, ainda assim terá o comodatário que responder por elas? Não! Havendo caso fortuito ou força maior, em regra, o comodatário não responderá pelo perecimento da coisa, aplicando-se a máxima de que a coisa perece para o dono. Ocorre que, caso o comodatário, ainda que em uma situação de caso fortuito ou força maior, preferir salvar os seus bens e abandonar os bens do comodante, nesta hipótese, ele será responsabilizado pelo dano. Para exemplificar a situação, imagine que alguém pegue uma televisão emprestada e, em um incêndio, o comodatário opte por salvar os seus bens que estão no local em detrimento do bem emprestado; nesta hipótese, caso o comodatário faça esta escolha, poderá ter que indenizar o comodante pela perda da televisão, mesmo em caso fortuito.

Ainda com relação à perda da coisa, se o comodatário estiver em mora (atraso) de devolver o bem, também responderá, ainda que seja caso fortuito ou força maior.

Por fim, como o comodato é um empréstimo gratuito, não podemos deixar de destacar que eventuais despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada, jamais poderão ser cobradas do comodante. Isso, nada mais é do que a situação de alguém pegar um carro emprestado e tentar exigir que o comodante ainda pague a gasolina. Seria um absurdo, não é mesmo?

Agora, vamos ao contrato de mútuo? Sabemos que se trata de um empréstimo de coisa fungível, ou seja, de coisa que pode ser substituída por outra de mesma qualidade, quantidade e gênero, como, por exemplo, dinheiro. O seu conceito está expresso no art. 586 do Código Civil (BRASIL, 2002) que prevê que "o mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade. "

Tratando-se de empréstimo de coisa fungível, diferentemente do que acontece no comodato, neste contrato o mutuário (quem recebe o bem) não é obrigado a devolver o mesmo bem, sendo que sua obrigação é devolver coisa da mesma espécie, qualidade e quantidade. Diante disso, percebemos que o mutuário faz o empréstimo para seu consumo, ou seja, ele pode agir com o bem da forma que bem entender, como se fosse dono dela, podendo consumi-la, aliená-la ou abandoná-la, por exemplo. Quer um exemplo? Pense em um empréstimo de dinheiro. O comodante (quem empresta o dinheiro) não se preocupa com o que o comodatário (quem recebe o dinheiro) irá fazer com ele; fato é que, ao final de determinado tempo, o comodatário terá que restituir ao comodante dinheiro na mesma quantidade.

Com relação a sua natureza jurídica, o mútuo, em regra, é considerado gratuito. Apesar disso, o empréstimo de dinheiro com finalidade econômica, presume-se devidos juros, denominando-se de mútuo feneratício, conforme previsto no art. 591 do Código Civil (BRASIL, 2002). O mútuo é ainda um contrato real, uma vez que só se aperfeiçoa com a entrega da coisa. É importante que você tenha em mente que a entrega da coisa, neste contrato, faz com que o mutuário se torne proprietário da coisa e, como tal, passa a responder pelos riscos da coisa após a tradição, de acordo com o que dispõe o art. 587 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Para entender melhor isso, imagine que você tenha feito um empréstimo bancário no importe de R\$ 5.000,00 e tenha optado por sair do banco com este valor em mãos. Caso este valor se perca, inclusive por caso fortuito ou força maior, como um assalto, quem terá que suportar a perda será você. Ou seja, a obrigação de restituir ao banco o valor, no prazo acordado, estará mantida.

Perceba que, no que toca à perda da coisa, as obrigações de quem toma o empréstimo no comodato e no mútuo são completamente distintas. Isso acontece, pois, no comodato, o

empréstimo tem a finalidade de uso (a ideia é que o comodatário utilize a coisa e a devolva), enquanto no mútuo, o empréstimo é para o consumo, sendo que o mutuário pode consumir a coisa e, ao final de determinado tempo, restituir ao mutuante outra coisa da mesma espécie, qualidade e quantidade.

O mútuo também é um contrato unilateral, pois uma vez que o bem é entregue ao mutuário, só existem obrigações para este último. Quanto à sua forma, ele é não solene, já que pode ser celebrado de forma escrita ou verbal, não havendo exigência de qualquer formalidade para sua validade. Por fim, o mútuo é contrato temporário, sendo que a coisa emprestada deve, necessariamente, ser devolvida após determinado prazo, e, caso as partes não tenham previsto o momento para a devolução, deve-se aplicar os prazos previstos no art. 592 do Código Civil (BRASIL, 2002) que prevê que:



Art. 592. Não se tendo convencionado expressamente, o prazo do mútuo será:

- I - até a próxima colheita, se o mútuo for de produtos agrícolas, assim para o consumo, como para sementeira;**
- II - de trinta dias, pelo menos, se for de dinheiro;**
- III - do espaço de tempo que declarar o mutuante, se for de qualquer outra coisa fungível.**

Outra questão importante a ser tratada ao falarmos do contrato de mútuo é quando este contrato é celebrado com pessoa menor de idade. Sabemos que os negócios jurídicos celebrados com menores de idade são nulos ou anuláveis por ausência de capacidade civil do menor, de acordo com o art. 588 do Código Civil (BRASIL, 2002). Apesar disso, existem situações que a própria lei garante ao mutuante o direito de reaver o bem, estando estas previstas no art. 589 do CC (BRASIL, 2002):



Art. 589. Cessa a disposição do artigo antecedente:

- I - se a pessoa, de cuja autorização necessitava o mutuário para contrair o empréstimo, o ratificar posteriormente;**

II - se o menor, estando ausente essa pessoa, se viu obrigado a contrair o empréstimo para os seus alimentos habituais;

III - se o menor tiver bens ganhos com o seu trabalho. Mas, em tal caso, a execução do credor não lhes poderá ultrapassar as forças;

IV - se o empréstimo reverteu em benefício do menor;

V - se o menor obteve o empréstimo maliciosamente.

Ainda no que toca aos direitos do mutuante, é importante analisarmos a disposição no art. 590 do Código Civil (BRASIL, 2002), já que este autoriza ao mutuante exigir garantia da restituição da coisa emprestada, antes mesmo do vencimento, caso o mutuário sofra notória mudança em sua situação econômica. Para facilitar o entendimento dessa situação, imagine que João tenha emprestado para Pedro uma soma em dinheiro que deve ser devolvida em seis meses. Assim, se no mês seguinte João perceber que Pedro está passando por dificuldades financeiras e que houve um aumento do risco de ele não conseguir efetuar o pagamento, João poderá exigir uma garantia de que o pagamento será feito, como, por exemplo, um bem ou um fiador.

Por fim, com relação aos juros que podem ser cobrados no contrato de mútuo, prevê o art. 591, conjugado com o art. 406, ambos do Código Civil (BRASIL, 2002), que estes não poderão exceder a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, sendo permitida a capitalização anual.



Pesquise mais

Sobre a questão dos juros há diversas controvérsias doutrinárias e jurisprudenciais. Mesmo que a taxa que está em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional seja a taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC, parte da doutrina e da jurisprudência entende que a utilização da taxa Selic como juros legais seria indevida, motivo pelo qual se acredita que deve ser aplicada a taxa de 1% ao mês, prevista no § 1º do art. 161 do Código Tributário Nacional (BRASIL, 1966). Outra questão é a aplicação ou não

do Código Civil para os mútuos celebrados por instituição financeira, que possuem legislação específica. Para melhor compreensão sobre estes temas, pesquise mais em:

LOPES, Christian Sahb Batista; RIBEIRO, Mariana Richter. A disciplina dos juros no direito brasileiro após o advento do Código Civil de 2002.

Revista Meritum, Belo Horizonte, v. 9, n. 1, p. 15-66, jan/jun. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2vCVX3p>>. Acesso em: 12 jun. 2018.

Sem medo de errar

Vimos no início desta seção que Cristina celebrou com a fabricante de peças íntimas, Sonho Cor de Rosa, contrato estimatório através do qual pegou, consignados para revenda, 10 conjuntos. Após ter alienado três dos conjuntos, ela sofreu um assalto, situação em que perdeu os sete restantes. Ultrapassado o prazo estabelecido para pagamento ou devolução das peças, Cristina não compareceu à fábrica para fazer o acerto, o que fez com que o responsável pelo contrato a procurasse e solicitasse, ou a devolução das peças não vendidas, ou o pagamento do valor respectivo delas. Cristina, porém, alegou que sofreu um assalto, razão pela qual não poderá pagar pelo valor delas ou devolvê-las. Diante desta situação a Sonho Cor de Rosa ajuizou uma ação contra Cristina, pleiteando o pagamento do valor das peças ou as peças de volta. Você, na condição de advogado de Cristina faria uma defesa ou sugeriria um acordo? Se você fosse advogado da fábrica, sugeriria alguma cláusula no contrato que poderia ensejar uma segurança maior para ela?

Você deve dizer para Cristina que, no contrato estimatório, muito embora o consignatário, no caso, ela, ainda não seja proprietária dos bens, objeto do contrato (pois ainda não os pagou), ela será responsável em caso de perda, mesmo que esta advenha de caso fortuito ou força maior, de acordo com o que consta expressamente no art. 535 do Código Civil (BRASIL, 2002) que diz que “o consignatário não se exonera da obrigação de pagar o preço, se a restituição da coisa, em sua integridade, se tornar impossível, ainda que por fato a ele não imputável”.

Diante disso, ainda que Cristina não tenha tido culpa no perecimento dos bens, que foram roubados, permanecerá com

o dever de pagar a fabricante por essas peças. Assim, ao invés de discutir esta questão em juízo, neste caso, você deve aconselhar sua cliente ao caminho da tentativa de um acordo, pedindo, por exemplo, prazo para pagamento das mercadorias.

Com relação à proteção do consignante, no caso, a empresa Sonho Cor de Rosa, por situação fortuita ou de força maior, não há necessidade de qualquer cláusula contratual neste sentido, visto que a própria legislação, no art. 535 do Código Civil (BRASIL, 2002) já imputa ao consignatário a referida responsabilidade. Entretanto, caso esteja confeccionando um contrato e queira deixar isso mais claro, poderia ser sugerida a seguinte cláusula:

“Cláusula x: com a entrega dos bens ao CONSIGNATÁRIO, este se torna responsável pela perda ou deterioração da coisa, com ou sem culpa, mesmo em caso fortuito ou de força maior, devendo, nesses casos, pagar o preço ao CONSIGNANTE”.

Por outro lado, caso você esteja confeccionando o contrato em favor do consignatário, entendemos prudente a inserção da cláusula abaixo descrita, sendo que vale destacar que, por ser uma cláusula contrária à lei, em que pese se trate de direito disponível, pode ser que haja alguma discussão judicial sobre sua validade:

“Cláusula x: com a entrega dos bens ao CONSIGNATÁRIO, este se torna responsável pela perda ou deterioração da coisa, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito ou força maior devidamente caracterizadas, suportando o CONSIGNANTE os prejuízos advindos”.

Avançando na prática

Caso fortuito ou força maior em contrato de comodato

Descrição da situação-problema

Glória do Prado possui um carro com combustível a gás, muito econômico. Sua sobrinha Jéssica Prado, pretende fazer uma viagem de lazer e, querendo economizar no combustível, pede a Glória o referido carro emprestado. O contrato foi celebrado de forma verbal e sem estipulação de prazo. Após a realização da viagem, Jéssica não devolveu o veículo à sua tia que não teve outra alternativa

senão notificá-la, com o intuito de pedir a restituição do automóvel, já que a viagem já havia sido feita. Dois dias após o recebimento da notificação, o carro, que ainda estava com Jéssica, sofreu perda total diante de uma enchente imprevisível que alagou a região onde ela reside. Em se tratando de contrato de comodato, e que o bem se perdeu por caso fortuito ou força maior, quem irá arcar com o prejuízo, Jéssica ou Glória? Se você fosse advogado de Glória, como iria orientá-la nesta situação?

Resolução da situação-problema

Você, na condição de advogado de Glória deve esclarecer que em se tratando de contrato de comodato, é importante se ter em mente que a regra é que o comodatário, no caso Jéssica, não responde pelo perecimento do bem em caso fortuito ou força maior, exceto em duas situações. Informe que a primeira exceção está prevista no art. 583 do Código Civil (BRASIL, 2002), situação em que o comodatário, correndo risco tanto os seus bens, quanto os bens em sua posse pelo contrato de comodato, opta por salvar seus bens em detrimento dos bens do comodante. Se fosse este o caso, Jéssica responderia pela perda, senão veja-se:



Art. 583. Se, correndo risco o objeto do comodato juntamente com outros do comodatário, antepuser este a salvação dos seus abandonando o do comodante, responderá pelo dano ocorrido, ainda que se possa atribuir a caso fortuito, ou força maior. (BRASIL, 2002)

Outra exceção é exatamente o caso em tela. Trata-se de perda do bem, estando a comodatária Jéssica em mora.

O contrato celebrado entre Glória e Jéssica era um contrato por prazo indeterminado. Neste caso, conforme o art. 581 do Código Civil (BRASIL, 2002), presume-se que irá durar pelo tempo necessário para o uso concedido. Na situação descrita, o uso concedido por Glória era tão somente a viagem, de modo que, realizada a viagem, Jéssica deveria ter devolvido o bem. Em que pese esta situação, Jéssica foi constituída em mora por Glória, que a notificou antes

do evento, solicitando a devolução do bem. Assim, estando Jéssica em mora, ainda que a perda do bem seja por caso fortuito ou força maior, Jéssica terá obrigação de arcar com o prejuízo, conforme o art. 582 do Código Civil (BRASIL, 2002):



Art. 582. O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.

Faça valer a pena

- 1.** Com relação ao contrato de permuta ou troca, analise as seguintes assertivas:
- I- Trata-se de contrato pelo qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, que não seja dinheiro.
 - II- Para ser permuta é necessário que a metade do pagamento seja feita com bens que não sejam dinheiro.
 - III- Com relação às despesas com o instrumento de troca, a regra é que cada contratante pagará a metade.

Após análise das assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- b) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- c) Apenas as assertivas II e III são verdadeiras.
- d) Apenas as assertivas I e III são verdadeiras.
- e) Apenas as assertivas I e II são verdadeiras.

- 2.** Com relação ao contrato estimatório, analise as seguintes assertivas:
- I- Pelo contrato estimatório, o consignante entrega bens móveis ao consignatário, que fica autorizado a vendê-los, pagando àquele o preço ajustado, salvo se preferir, no prazo estabelecido, restituir-lhe a coisa consignada.
 - II- É contrato unilateral, pois gera obrigações apenas ao consignatário que deverá pagar o valor do bem ou restituí-lo.

III- O consignatário será obrigado a pagar o preço da coisa entregue a ele pelo consignante, caso sua devolução se torne impossível, salvo na hipótese de caso fortuito ou força maior.

Após análise das assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Apenas as assertivas I e II são verdadeiras.
- b) Apenas as assertivas I e III são verdadeiras.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

3. Com relação aos contratos **de empréstimo**, analise as seguintes assertivas:

- I- Quando o bem objeto do empréstimo for um bem infungível, estaremos falando de um contrato de mútuo. Quando o bem for fungível, será comodato.
- II- Havendo caso fortuito ou força maior, em regra, o mutuário não responderá pelo perecimento da coisa, aplicando-se a máxima de que a coisa perece para o dono.
- III- O mútuo é um contrato unilateral, pois, uma vez que o bem é entregue ao mutuário, só existem obrigações para este.

Após análise das assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Apenas as assertivas II e III são verdadeiras.
- b) Apenas as assertivas I e III são verdadeiras.
- c) Apenas a assertiva I é verdadeira.
- d) Apenas a assertiva II é verdadeira.
- e) Apenas a assertiva III é verdadeira.

Referências

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm>. Acesso em: 21 maio 2018.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 21 maio 2018.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso: 13 abr. 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos, Teoria Geral.** 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. 4v. Tomo I. Disponível em: <<https://bit.ly/2LpVA5u>>. Acesso em: 21 maio 2018.

GOMES, Orlando; BRITO, Edvaldo (Coord.). **Contratos.** 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais.** 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. 3v. Disponível em: <<https://bit.ly/2zYSGAb>>. Acesso em: 21 maio 2018.

LOBO, Paulo Luiz Netto. **Direito civil: contratos.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LOPES, Christian Sahb Batista; RIBEIRO, Mariana Richter. A disciplina dos juros no direito brasileiro após o advento do Código Civil de 2002. **Revista Meritun**, Belo Horizonte, v. 9, n. 1, p. 15-66, jan./jun. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2vCVX3p>>. Acesso em: 12 jun. 2018.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: contratos.** 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. 3v. Disponível em: <<https://bit.ly/2OYLVL6>>. Acesso em: 16 abr. 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. 3v. Disponível em: <<https://bit.ly/2NsAYXB>>. Acesso em: 21 maio 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 3v. Disponível em: <<https://bit.ly/2uKM6aD>>. Acesso em: 21 maio 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie.** 9. ed. São Paulo: Atlas, 2018. 3v.

Espécies contratuais - parte II

Convite ao estudo

Olá, aluno! Tudo bem? Enfim, iremos conhecer o restante dos tipos contratuais que são tratados pelo Código Civil brasileiro de 2002. Na unidade anterior, aprendemos sobre alguns contratos que já são conhecidos, como o de compra e venda e locação e também aprendemos contratos que, talvez, sejam pouco utilizados por você. Nesta unidade, da mesma forma, a cada seção aprenderemos modelos contratuais novos.

Provavelmente, você já contratou um pedreiro para uma reforma, e no contrato estipulou que o valor seria fixo e por tempo fixo. No entanto, você não sabia a nomenclatura desse contrato, mas, na Seção 4.1, aprenderá que se trata de um contrato de empreitada. Nesta seção, você também aprenderá sobre contratos de prestação de serviços, depósito e corretagem. E aquela vez em que seu amigo foi alugar uma casa e precisou de uma pessoa para assinar como fiador? Essa pessoa foi você? Pois então, na Seção 4.2 você irá aprender o que é um contrato de fiança e quais são as implicações que este contrato gera, além de vermos os contratos de mandato, agência e distribuição. E aquele contrato que foi feito para comprar uma moto ou até mesmo um carro, no qual você pagaria o bem em prestações? Isso mesmo, o contrato de financiamento! Pois, este contrato será estudado na Seção 4.3, juntamente com os contratos de transporte, franquia e adimplemento substancial.

Estes são alguns dos contratos que estudaremos nesta última unidade do livro. Compreender cada requisito de cada espécie contratual, bem como as implicações jurídicas que deles poderão advir é extremamente importante para que

você consiga, se necessário, redigir minutas contratuais ou até mesmo defender os interesses dos seus clientes.

A cada seção, seus conhecimentos sobre contratos serão testados, pois, agora, iremos imaginar que você já é formado e atua como advogado em um grande escritório. Na distribuição mensal de clientes, você ficou responsável pelos processos de Valentina e Enzo. Mas quais são as demandas deles? Valentina e Enzo são namorados há quatro anos; no último ano, com a aprovação de Enzo no concurso para delegado, o pedido de casamento foi feito. Os noivos irão se casar no próximo semestre e, para isso, já compraram uma casa, que apesar de precisar de reformas, foi um ótimo negócio. Também já contrataram a igreja e irão contratar o salão da festa e o buffet. A lua de mel será em Gramado (RS), e para realizá-la, eles precisarão contratar o pacote de viagens, o que inclui o transporte. Além de todos esses contratos, Valentina e Enzo contrataram o escritório de advocacia em que você atua e será sua responsabilidade assessorá-los durante a organização de todos os assuntos que surgirem neste momento de enlace matrimonial.

Bons estudos!

Seção 4.1

Contratos em espécie - IV

Diálogo aberto

Na unidade anterior, ao estudar algumas das espécies contratuais foi possível constatar que os contratos estão mais presentes no nosso cotidiano do que imaginamos, não é mesmo? Nesta seção, isso não será diferente, posto que aprenderemos mais quatro contratos que são muito utilizados no nosso cotidiano, dentre eles o contrato de prestação de serviços.

Ao longo deste material didático, aprendemos a teoria geral dos contratos (a parte geral da matéria), para que, então, estivéssemos habilitados a compreender a parte especial, ou seja, cada contrato em espécie, o que pode (ou não pode) conter em cada um deles (as famosas cláusulas), quais são as formas de validade de cada contrato, dentre outros.

Assim, como nas seções anteriores, o seu conhecimento será colocado à prova, e, desta vez, você atuará como advogado de Valentina e Enzo e irá ajudá-los com um problema que estão enfrentando. Vamos a ele?

Valentina e Enzo estão prestes a casar e sempre sonharam em morar em uma casa no bairro em que nasceram. Quando souberam que Eliane estava vendendo a casa que havia recebido de herança, logo foram olhar se ali poderia ser o lar dos novos casados. Depois de muito negociar com Eliane, o casal conseguiu comprar a casa por um valor abaixo do preço de mercado, o que permitiu que eles usassem o dinheiro economizado na reforma do imóvel. Adquirida a casa, entraram em contato com Gabriel, pedreiro de confiança, para que ele fizesse toda a remodelação do imóvel. Na reforma, incluíram desde os serviços de construção de algumas partes da casa, até mesmo o acabamento. Gabriel acordou com o casal que ele forneceria o trabalho e também os materiais. Passados três meses, Gabriel concluiu a obra e marcou a entrega para a semana seguinte, na quarta-feira, porém o casal informou que não poderia receber a obra naquela data. Passando-se mais de um mês da

data acordada para recebimento da obra, e não tendo o casal ido até lá para recebê-la, uma das paredes do quarto ruiu, causando danos no dormitório e também no banheiro. Valentina e Enzo pediram a Gabriel para refazer todo o serviço, já que a obra não havia sido entregue. Gabriel, ao contrário, disse que a obra já havia sido entregue e finalizada desde o último mês e que não podia ser responsabilizado pelo ocorrido. Diante dos fatos, Valentina e Enzo entram em contato com o escritório em que você é advogado para que analise o contrato celebrado entre eles, verificando se Gabriel deve responder pelos danos causados na residência do casal e se ele tem responsabilidade nesse caso. Diante disso, é possível o casal entrar com ação de indenização? De acordo com a legislação, de quem seria a responsabilidade? Qual a cláusula poderia salvaguardar os direitos do casal?

Para elaborar o parecer de forma adequada, você precisará estudar os tipos contratuais constantes desta seção, bem como compreender qual contrato foi celebrado e quais os efeitos que ele pode gerar no mundo jurídico. Então, pronto para dar continuidade ao estudo das espécies contratuais?

Não pode faltar

Para iniciar esta seção, vamos estudar sobre o contrato de Empreitada? Trata-se de contrato de direito civil, previsto nos artigos 610 a 626 do Código Civil (CC) brasileiro de 2002. Entende-se por contrato de empreitada o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (o empreiteiro) se compromete – sem subordinação ou dependência – a realizar, pessoalmente ou não, obra certa para o outro contratante (o dono da obra), sendo que pode utilizar de material próprio ou de material fornecido pelo dono da obra e poderá receber remuneração já fixada ou proporcional ao que foi efetivamente feito (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017). Observe que não é um contrato de trabalho, pois, para a caracterização deste contrato, é necessário que haja subordinação, o que não vemos nesse caso. Desse conceito, podemos inferir que o objeto do contrato é a obra a ser realizada. Para compreender a natureza jurídica do contrato de empreitada, você precisará relembrar os conceitos que foram aprendidos na Seção 1.3, sendo o contrato de

empreitada bilateral, comutativo, oneroso, informal e não solene, consensual, instantâneo ou de longa duração e não personalíssimo.

Conhecida a natureza jurídica, você sabia que há tipos diferentes de empreitada? Segundo o artigo 610 do CC (BRASIL, 2002), há a empreitada de **lavor** e a empreitada de materiais (ou mista). Mas o que seria a empreitada de lavor? Nos termos do artigo 610 do CC (BRASIL, 2002), a empreitada de lavor é aquela em que o empreiteiro contribui para a obra com o seu próprio trabalho. Na mista ou de materiais, o empreiteiro contribui tanto com o trabalho quanto com os materiais, ou ainda só com os materiais. Neste último caso, nos termos do §1º do art. 610 do CC (BRASIL, 2002), a obrigação deve ser imposta pela lei ou pela vontade das partes.



Exemplificando

Empreitada de lavor: não é o caso do contrato de Valentina e Enzo, pois Gabriel se comprometeu a fazer o serviço e a fornecer os materiais. Na empreitada de lavor, o empreiteiro apenas presta o serviço, e os materiais são fornecidos pelo dono da obra.

Empreitada de materiais ou mista: esse é o caso do contrato que Enzo e Valentina firmaram com Gabriel, pois este se comprometeu a trabalhar na obra e ainda levar os materiais necessários.

Há outros tipos de empreitada? Sim! Há também a empreitada de projeto que está prevista no § 2º do art. 610 do CC (BRASIL, 2002), sendo que nesse tipo de empreitada, o empreiteiro é contratado apenas para elaborar o projeto. Já a empreitada de obra é aquela em que o empreiteiro é contratado apenas para realizar uma obra, sendo que nela há um preço fixo, por trabalho fixo também. Há também a empreitada por partes distintas ou por medida, que está prevista no art. 614 do CC (BRASIL, 2002). Nesse tipo de empreitada, o empreiteiro pode requerer que se verifique a obra também por medida ou quanto às partes em que a obra se dividiu, sendo que, nesses casos, pode solicitar o pagamento proporcional a cada etapa da obra. Como a obra é por medidas, tudo aquilo que for pago presume-se que já foi executado. Se em 30 dias da medição, o

proprietário da obra (ou quem estiver incumbido com a fiscalização) não denunciar os vícios ou defeitos, presumir-se-á que a obra foi verificada. Se a obra foi recebida como boa e perfeita, só será possível reclamar posteriormente pelos vícios redibitórios – você se recorda desse conceito? Por último, há a subempreitada. Mas, o que é isso? Na subempreitada, o empreiteiro contrata terceiro para executar a obra em seu lugar, desde que o terceiro não assuma a direção ou fiscalização do serviço.

Vamos, agora, compreender as obrigações e os direitos dos empreiteiros? Com relação ao empreiteiro, se ele fornece os materiais além da mão de obra, os riscos da obra vão correr por sua conta, até o momento da entrega, se quem a encomendou não estiver em mora para receber (BRASIL, 2002, art. 611). Se o empreiteiro só fornece a mão de obra, todos os riscos em que não tiver culpa correram por conta do dono da obra, conforme art. 612 do CC (BRASIL, 2002). Entretanto, haverá repartição dos riscos e o empreiteiro perderá a retribuição (pagamento) se, no caso de empreitada de labor, a coisa perecer antes de ser entregue, ainda que o empreiteiro não tenha agido com culpa e se não houver mora do dono da obra. Nesta situação, o empreiteiro poderá manter sua retribuição se provar que a perda se deu pela qualidade dos materiais e que deles já havia reclamado. Além disso, o empreiteiro é obrigado a pagar os materiais que recebeu se os inutilizar por imperícia ou negligência, segundo o art. 617 do CC (BRASIL, 2002). Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir a realizar determinada obra não poderá exigir acréscimo de preço (BRASIL, 2002, art. 619). Se a obra for suspensa sem justa causa, o empreiteiro responderá por perdas e danos (BRASIL, 2002, art. 624); além disso, responderá no prazo de cinco anos, no caso de empreitada de edifício ou outras construções consideráveis, pela solidez e segurança do trabalho (BRASIL, 2002, art. 618).

Já com relação aos direitos e às obrigações do **dono da obra** temos alguns aspectos a serem tratados. Vamos a eles? Em caso de mora do dono da obra, os riscos correm por sua conta (BRASIL, 2002, art. 611). Se a coisa perecer estando o dono da obra em mora, o empreiteiro fica isento de culpa e deve receber sua retribuição, de acordo com o art. 613 do CC (BRASIL, 2002). Acabada a obra, o dono é obrigado a recebê-la, mas se o empreiteiro não respeitou as orientações, poderá rejeitar a obra (BRASIL, 2002, art. 615),

ou, ao invés de rejeitá-la, o dono da obra pode também aceitar a obra com abatimento do preço (BRASIL, 2002, art. 616), podendo, também, pedir a revisão de preço global em caso de diminuição do preço do material ou do preço da obra, conforme art. 620 do CC (BRASIL, 2002). Se não propuser a ação contra o empreiteiro em 180 dias do aparecimento do vício da obra, decairá do direito nos termos do parágrafo único, do art. 618 do CC (BRASIL, 2002). O dono da obra também tem a obrigação de pagar ao empreiteiro os acréscimos, ainda que não tenha autorizado por escrito, desde que sempre estivesse presente na obra, não podendo ignorar o que estava acontecendo (BRASIL, 2002, art. 619, parágrafo único). Além disso, ele não pode alterar o projeto aprovado sem a anuência do seu autor (BRASIL, 2002, art. 621) e uma vez começada a obra, só poderá suspendê-la se pagar ao empreiteiro pelos serviços já feitos, mais uma indenização razoável, conforme o art. 623, do CC (BRASIL, 2002).

Como vimos, esse não é um contrato personalíssimo, então, ele não se encerra com a morte de quaisquer das partes, a não ser que haja consideração às qualidades pessoais do empreiteiro (BRASIL, 2002, art. 626). Logo, o contrato de empreitada só pode ser extinto pelo cumprimento ou por inadimplemento de uma das partes.



Pesquise mais

Para melhor compreensão do contrato de empreitada, sugerimos que leia as páginas 368 a 383 do professor Carlos Roberto Gonçalves, pesquisando mais em:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em <<https://goo.gl/LoQY7p>>. Acesso em: 13 jun. 2018.

Agora, vamos estudar o contrato de prestação de serviços?

Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2017), o contrato de prestação de serviços é o negócio jurídico por meio do qual uma das partes, chamada prestador, se obriga a realizar uma atividade em benefício de outra, denominada tomador, mediante remuneração. O referido

contrato está previsto nos artigos 593 a 609 do Código Civil brasileiro de 2002. De início, o art. 593 do CC (BRASIL, 2002) diz que a prestação de serviço tratada pela lei civil é a que não estiver sujeita à lei trabalhista ou lei especial.

Passada essa introdução, é importante que você se recorde da classificação quanto à natureza jurídica. Então, qual é a natureza jurídica do contrato de prestação de serviços? A natureza deste contrato é bilateral, comutativa, personalíssimo (pois só pode ser executado pelas partes que o firmaram), oneroso, informal/não solene e consensual. E, qual é o objeto do contrato? O objeto do contrato de prestação de serviço é todo trabalho lícito, material ou imaterial que seja contratado mediante retribuição, nos termos do art. 594 do CC (BRASIL, 2002).



Assimile

A grande diferença entre o contrato de prestação de serviços e a empreitada é que, nesta última, a obrigação do empreiteiro é de resultado, ou seja, ele deverá entregar uma obra perfeita, acabada. Já o prestador de serviço tem uma obrigação de meio, ou seja, exerce sua função em direção a um resultado, mas não se compromete a entregá-lo. Para elucidar isso, imagine um advogado: ele presta o serviço com o fim de que o cliente seja vencedor em uma ação judicial, mas, seu trabalho não é vencer, é fazer o melhor possível para que isso aconteça. Por este motivo, há diferenças também na remuneração: o empreiteiro recebe pela entrega da obra, ou seja, do resultado, já o prestador recebe pelo tempo destinado na execução do serviço.

A remuneração, em regra, será paga após o serviço prestado, a não ser que as partes tenham convencionado que haverá adiantamento ou parcelamento (BRASIL, 2002, art. 597). Mas, e se as partes não tiverem combinado o valor do serviço? A resposta desse questionamento está no art. 596 do CC (BRASIL, 2002) que diz que a parte a ser paga deverá entrar com ação de arbitramento para que o juiz estipule, de acordo com os costumes do local, o tempo e qualidade do serviço, qual o valor devido. Talvez você ainda tenha outra dúvida: esse contrato pode ser por prazo indeterminado? Não, já que segundo o art. 598 do CC (BRASIL, 2002), a prestação não

pode ser convencionada por mais de quatro anos, então, passado esse tempo, considerar-se-á findo o contrato, ainda que o serviço não tenha sido concluído.

Nos termos do art. 599 do CC (BRASIL, 2002) as partes podem estabelecer quando será resiliado o contrato de prestação de serviço, desde que avisem previamente. Porém, se as partes não pactuarem previamente, os incisos I a III do parágrafo único do mesmo artigo (BRASIL, 2002, art. 599) dispõem que o aviso dar-se-á: a) Se o salário tiver sido fixado por tempo de um mês, avisa-se com antecedência de oito dias; b) Se o salário for ajustado por semana ou quinzena, a antecedência deve ser de quatro dias e, por último; c) De véspera, se o contrato tiver sido realizado em menos de sete dias.

Como será contado o tempo do contrato de prestação de serviço? Nos termos do art. 600 do CC (BRASIL, 2002), não será contado o tempo que o prestador de serviço deixou de servir, por sua culpa. E se não foi delimitado o trabalho que será feito pelo prestador de serviço? Nesse caso, entender-se-á que se obrigou a todo e qualquer serviço compatível com suas forças e condições, nos termos do artigo 601 do CC (BRASIL, 2002). Por isso, aluno, quando for orientar um cliente nesse tipo contratual, delimite bem as cláusulas para evitar que sejam aplicados os preceitos constantes do Código Civil.

Antes de concluída a obra, o prestador de serviço contratado por tempo certo ou obra determinada não pode se ausentar ou despedir sem justa causa, nos termos do art. 602 do CC (BRASIL, 2002). Mas, e se despedir-se sem justa causa ou com justa causa, ele tem direito a algo? Sim, terá direito à retribuição vencida, mas responderá por perdas e danos (BRASIL, 2002, art. 602, parágrafo único). Ao contrário, se o prestador for despedido, sem justa causa, o contratante deve lhe pagar a integral retribuição vencida, acrescida da metade da contribuição se pudesse concluir o contrato, conforme o art. 603 do CC (BRASIL, 2002).

Depois de todas essas colocações, o prestador de serviço tem mais algum direito? Sim, ao final do contrato, ele tem direito de receber uma declaração afirmando que as obrigações findaram, também no caso de ser despedido com ou sem justa causa, de acordo com o art. 604 do CC (BRASIL, 2002). Como vimos mais acima, o contrato de prestação de serviços é um contrato

personalíssimo, logo não é possível a substituição de nenhuma das partes, art. 605 do CC (BRASIL, 2002). No entanto, há uma exceção a essa regra que aparece quando há alienação de prédio agrícola, quando, ao invés de rescindir o contrato, o prestador pode continuar realizando para o novo adquirente ou ao prestador, nos termos do art. 609 do CC (BRASIL, 2002).

Outro tema interessante diz respeito à execução de serviço por quem não tem habilitação para tal ou não atenda aos requisitos exigidos por lei para tanto. Nessas hipóteses, quem prestou os serviços não poderá cobrar a remuneração que normalmente se cobra para a referida atividade. Por outro lado, se a prestação de serviço tiver beneficiado o tomador e aquele tiver agido de boa-fé, o juiz arbitrará um preço razoável. Mas, atente-se: se a proibição vier de lei de ordem pública, não haverá arbitramento de qualquer valor pelo juízo, conforme art. 606 do Código Civil.

Você também pode estar se perguntando: quais são as formas de extinção desse contrato? A resposta a essa indagação é: morte de qualquer das partes; escoamento do prazo; conclusão da obra; rescisão do contrato com aviso prévio; inadimplemento de qualquer das partes, e impossibilidade de continuação por motivo de força maior (BRASIL, 2002, art. 607). Para finalizarmos o assunto de contrato de prestação de serviços: será que qualquer pessoa pode realizar tal contrato? Sim, qualquer pessoa, pois, nem mesmo o fato de uma das partes não saber ler ou escrever não impede a realização do contrato, já que ele poderá ser assinado a rogo, desde que conste duas testemunhas, nos termos do art. 595 do CC (BRASIL, 2002).



Pesquise mais

Para compreender melhor o contrato de prestação de serviços, leia das páginas 281 a 300, dos professores Rodolfo Pamplona Filho e Pablo Stolze Gagliano:

GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 4, tomo II**: contratos em espécie. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/t7q7to>>. Acesso em: 13 jun. 2018.

E o contrato de depósito, você sabe sobre o que se trata?

Esse contrato está previsto nos artigos 627 a 652 do CC (BRASIL, 2002). O art. 627 (BRASIL, 2002) conceitua o contrato de depósito como aquele em que uma pessoa, chamada de depositária, recebe um objeto móvel para guarda até que o depositante, que é quem entregou o bem, o reclame. Em regra, esse contrato é gratuito, mas pode ser que seja oneroso, se tiver convenção das partes ou se for realizado em atividade negocial ou se o depositário o praticar por profissão (BRASIL, 2002, art. 628). Se é oneroso, como será a retribuição? Se não há previsão contratual, ou seja, se não for ajustado entre as partes, a retribuição será determinada pelo uso do lugar. E se, ainda assim, não for possível determinar a retribuição? Nesse caso, basta fazer como no contrato de prestação de serviços: entrar com uma ação judicial de arbitramento para que o juiz indique a retribuição. E qual é a natureza jurídica desse tipo contratual? É contrato típico e nominado, pode ser unilateral ou bilateral (será unilateral quando impor obrigações apenas para o depositário; e, no caso em que o contrato seja oneroso, impondo obrigações para ambas as partes, será bilateral), sendo que ainda há o bilateral imperfeito, que é aquele que nasce unilateral, mas como o depositante tem despesas com a manutenção da coisa, tem o direito de reter a coisa até ser indenizado, nos termos do art. 644 do CC (BRASIL, 2002). Além disso, esse tipo de contrato pode ser gratuito ou oneroso; real (aquele que só se torna perfeito e acabado com a entrega do bem); informal/não solene; personalíssimo e temporário.

Vale destacar também que a lei distingue o depósito em duas modalidades; você sabe quais são? Isso mesmo: o voluntário e o necessário. O voluntário é aquele que decorre da vontade das partes, em que o depositário contratual é possuidor direto da coisa e o depositante tem a posse indireta. O depósito poder ser feito pelo proprietário da coisa ou ainda com seu consentimento, que pode ser expresso ou tácito. Os menores, relativamente incapazes (16 a 18 anos) podem fazer depósitos em bancos, desde que autorizados pelos representantes legais. Mas para ser depositário, ou seja, para receber o bem objeto de depósito, a pessoa tem que ter a capacidade de se obrigar, por isso os incapazes não podem receber depósito, como se observa do art. 641 do CC (BRASIL, 2002).



Refleta

O fato do contrato de depósito voluntário se provar apenas por escrito, conforme art. 646 do CC (BRASIL, 2002), modifica sua natureza de contrato informal e/ou não solene?

O depositante tem obrigações? Se o depósito for oneroso, o depositante tem obrigação de pagar a remuneração acordada. Mas, e se for gratuito? Bem, nesse caso, o contrato se aperfeiçoa com a entrega da coisa, sendo que, após este momento, apenas o depositário terá obrigações. No entanto, o contrato poderá se tornar um bilateral (bilateral imperfeito) se houver despesas feitas pelo depositário com a conservação do bem, pois terá que indenizá-las respondendo *ex lege* pelas despesas necessárias, além disso, poderá ter a obrigação de indenizar ao depositário pelos prejuízos que advierem do depósito.



Exemplificando

Digamos que João pede a Gustavo para guardar em sua fazenda cinquenta cabeças de gado malhado (enquanto os de Gustavo são lisos). Como os animais de Gustavo estavam com doença infecciosa, eles acabam contagiando os de João, sendo que cinco deles morrem. Nessa situação, caberá a Gustavo indenizar João pelas perdas.

Além disso, segundo o art. 644 do CC (BRASIL, 2002), o depositário pode reter a coisa para forçar o depositante, em débito, a pagar a retribuição devida em razão do depósito, podendo exigir caução idônea ou remoção para depósito público até que se liquidem.

Mas, é só o depositante que tem obrigações? Não, o depositário também tem. As obrigações dele são: guarda, conservação e restituição da coisa. Com relação à guarda, o depositário poderá dar a coisa para outra pessoa guardar, mas, primeiro, precisa da autorização do depositante, conforme o art. 640 do CC (BRASIL, 2002). No entanto, a obrigação de guardar a coisa pode cessar antes do prazo se houver justo motivo, nos termos do art. 635 do

CC (BRASIL, 2002). Já, na obrigação de conservar, o depositário responderá por culpa ou dolo se a coisa perecer. Apesar disso, ele não responde em situações de caso fortuito ou força maior, mas, nos termos do art. 642 do CC (BRASIL, 2002), precisa comprová-las. Também na conservação, há o dever de não abrir a coisa se ela estiver fechada (BRASIL, 2002, art. 630). Por fim, no dever de restituir a coisa, o depositário deve restituir também os frutos e acrescidos, quando o depositante exigir (BRASIL, 2002, art. 629). Mesmo que o contrato estipule prazo de duração, o depositante pode requerer a restituição da coisa antes do tempo (BRASIL, 2002, art. 633), sendo que, nessas situações, o depositário só não será obrigado a restituir se: tiver direito de retenção; o objeto for judicialmente embargado; sobre ele pender execução; ou houver motivo razoável para suspeitar que a coisa foi dolosamente obtida, caso em que pedirá que seja a coisa recolhida a depósito público (BRASIL, 2002, art. 634). Além desses casos, o depositário pode se negar, ainda, a devolver a coisa, se alegar que ela não pertence ao depositante ou opondo compensação (CC 2002, art. 638). Se for mais de um depositante e a coisa for divisível, entregará o depositário a cada um, a sua respectiva parte (BRASIL, 2002, art. 639). O local de restituição pode ser ajustado pelas partes, e, no silêncio, será o local onde estiver guardada.

E o depósito necessário? O depósito necessário é aquele determinado pelo juiz, onde o depositário não tem a posse, mas a mera detenção da coisa. É aquele que advém de ordem judicial, não é uma obrigação *intuitu personae*, pois o depositante não conhece o depositário. A definição deste contrato está no art. 647 do CC de 2002, sendo que nele também pode se incluir o depósito de bagagens ou hóspedes nas hospedarias em que estiverem, nos termos do art. 649 do CC (BRASIL, 2002).

A doutrina divide o depósito necessário em três: o legal, o miserável e o hospedeiro. Vamos a eles? O legal é o que advém de obrigação imposta por lei, por exemplo, o que deve ser feito pelo administrador dos bens do depositário que se tornou incapaz (BRASIL, 2002, art. 641). Já o depósito miserável é aquele que se dá em razão de calamidade pública, podendo ser provado por qualquer meio de prova, pois, como é urgente, pode não seguir a formalidade legal. Já o depósito hospedeiro é o realizado por hoteleiros ou hospedeiros e tem por objeto as bagagens dos viajantes ou hóspedes.

Além dos três tipos de depósito aluno, parte da doutrina entende como uma outra espécie, o depósito irregular. Nele, o depositário pode utilizar e dispor da coisa, restituindo outra de mesma qualidade e quantidade, como o depósito de dinheiro nos bancos.

Destaca-se que em qualquer modalidade de depósito, nos termos da súmula 25 do STF, é ilícita a prisão civil do depositário infiel (aquele que se recusa a devolver a coisa que lhe foi dada em depósito).



Pesquise mais

Para melhor compreensão do contrato de depósito, sugerimos que leia as páginas 385 a 406 do professor Carlos Roberto Gonçalves:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/oN11To>>. Acesso em: 13 jun. 2018.

Agora, vamos aprender o último contrato dessa seção: o **contrato de corretagem**. Esse contrato está previsto nos artigos 722 a 729 do CC (BRASIL, 2002). O art. 722 do Código Civil de 2002 define esse contrato nos seguintes termos:



Art. 722 - Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. (BRASIL, 2002)

As partes de um contrato de corretagem são o corretor e o comitente ou cliente. Apesar de parecer meio distante do seu cotidiano, você, certamente, já ouviu falar desse contrato. Sabe quando uma pessoa quer vender um imóvel e contrata um terceiro (um corretor de imóvel, por exemplo) para intermediar a venda? Pois esse é um típico contrato de corretagem.

Nesse ponto, você pode estar se perguntando: quais seriam as obrigações do corretor? Ele deve: intermediar a venda com

prudência, diligência, prestar ao cliente as informações cabíveis e responder por perdas e danos se não prestar as informações cabíveis quanto aos riscos do negócio. Esse corretor é remunerado pelo serviço? Sim, é devida uma remuneração ao corretor se ele conseguir o resultado almejado ou se o contrato não for concluído por arrendimento das partes.

Sobre os contratos de corretagem, vale destacar também que se o valor não tiver sido previamente acordado pelas partes e não houver fixação por lei, nos termos do art. 724 (BRASIL, 2002), ele será arbitrado conforme a natureza do negócio.

Destaca-se que, se o negócio for iniciado e concluído diretamente pelas partes, o corretor não terá direito à remuneração alguma, mas, se for ajustado contrato por escrito, em que haja cláusula de exclusividade, mesmo se o negócio for realizado sem a interferência do corretor, terá direito a uma remuneração integral, a não ser que seja comprovada sua inércia ou ociosidade (BRASIL, 2002, art. 726). Além disso, se houver mais de um corretor, a remuneração será paga em partes iguais, a não ser que se tenha convencionado em contrário (BRASIL, 2002, art. 728).

Qual é a caracterização jurídica do contrato de corretagem? Trata-se de contrato nominado, típico, consensual, bilateral (eventualmente pode ser unilateral, se não houver remuneração pelo serviço), oneroso (mas pode ser gratuito, se o corretor dispensar a remuneração), aleatório, de execução diferida e por adesão.



Saiba mais

Para melhor compreensão do contrato de corretagem, sugerimos que leia as páginas 469 a 472 do professor Carlos Roberto Gonçalves:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3:** contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em <<https://goo.gl/tL9LSs>>. Acesso em: 13 jun.2018.

Após aprender esses quatro tipos contratuais distintos você já está apto a responder ao questionamento apresentado no início dessa seção. Então, vamos retomar a situação problema de Valentina e Enzo?

Sem medo de errar

Agora que já estudamos as espécies contratuais dessa seção, conseguimos identificar qual tipo contratual consta do problema narrado no início dessa aula. Vamos relebrá-lo?

Você é advogado de Valentina e Enzo e, depois que eles compraram uma casa de Eliane, contrataram Gabriel, pedreiro de confiança, para fazer a obra. Nesse contrato, foram incluídos os serviços e os materiais. Marcada a entrega da obra por Gabriel, o casal não compareceu. Passado mais de um mês da data de entrega e o casal não ter recebido a obra, uma das paredes do quarto ruiu, causando danos no dormitório e no banheiro. Apesar de Valentina e Enzo pedirem a Gabriel para refazer o serviço, este disse que a obra já tinha sido entregue e que não poderia ser responsabilizado. Valentina e Enzo entram em contato com você para que analise o contrato celebrado entre eles e verifique se Gabriel deve responder pelos danos causados na residência do casal e se ele tem responsabilidade nesse caso. Diante disso, é possível o casal entrar com ação de indenização? De acordo com a legislação, de quem seria a responsabilidade? Qual a cláusula poderia salvaguardar os direitos do casal?

Em primeiro lugar, você, como advogado do caso, deve perceber que foi feito um contrato de empreitada, em que Gabriel era o empreiteiro e o casal era o dono da obra. Definido o contrato, você deve identificar ainda qual o tipo de empreitada. Nesse caso, trata-se de empreitada mista, ou seja, de trabalho e de materiais, posto que Gabriel ofereceu ambos. Feitas tais identificações, caberá a você discorrer sobre a análise do caso concreto, aplicando, nesse caso, o art. 611 do CC (BRASIL, 2002) que dispõe que quando há mora do dono da obra em recebê-la, os riscos da obra correm por conta de quem estiver em mora, no caso Valentina e Enzo. Dessa forma, Gabriel não tem responsabilidade pelo perecimento da obra, posto que já havia colocado o imóvel à disposição do casal. Assim, o eles não puderam entrar com ação de indenização, a não ser que Gabriel tenha dado causa ao prejuízo, então, caberá às partes comprovarem o alegado, sendo possível até requerer prova pericial nessa situação. Para salvaguardar os direitos do casal, poderiam ter elaborado contrato de empreitada e dele ter feito constar a seguinte cláusula:

O empreiteiro se compromete a tentar entregar a obra por três vezes, em datas previamente agendadas e comunicadas ao dono da obra, sendo que, durante esse prazo, se responsabilizará pelos riscos. Porém, passado esse prazo, o empreiteiro se isentará da obrigação de responder pelos riscos da obra.

Lembre-se do princípio do *pacta sunt servanda* que dispõe que o contrato faz lei entre as partes, então, mesmo com a previsão legal de responsabilização do dono da obra, em caso de mora na entrega, é possível que as partes posterguem a mora, a fim de permitir que tenham maior prazo para receber a obra.

Avançando na prática

Obrigação de guarda, manutenção e restituição da coisa: qual é o tipo contratual?

Descrição da situação-problema

Alex é um empresário famoso no ramo de importação. Desde 2010, ele recebe suplementos alimentares, medicamentos e produtos de beleza vindos dos Estados Unidos, e, com o aumento das vendas, foi necessário desenvolver uma logística especial para armazenar os produtos que chegavam de país estrangeiro. Logo, ele entrou em contato com Amanda, cuja atividade empresarial era justamente o depósito de bens, em um galpão que possui. Como Amanda era amiga íntima de Alex, eles fizeram contrato verbal de guarda e armazenamento dos produtos. Justamente em razão da amizade deles, havia meses em que Alex não pagava a remuneração que era devida e, quando pagava, o fazia em valor menor ao combinado. Amanda, como era muito organizada, sempre que recebia um pagamento fazia com que Alex assinasse um recibo, atestando o valor pago. O contrato de depósito tinha duração de seis meses, mas como Alex conseguiu vender todos os produtos em quatro meses, requereu a Amanda que o deixasse retirar os produtos. No entanto, Amanda, em razão do inadimplemento de Alex, reteve os produtos e exigiu que fossem quitados todos os valores devidos, mas Alex se recusou. Diante disso, Alex entrou com ação judicial requerendo que o juiz determinasse que Amanda

entregasse, imediatamente, os produtos que estavam no galpão dela e requereu indenização pela mora na entrega, tendo baseado o seu pedido na primeira parte do artigo 633 do CC (BRASIL, 2002). Você foi contratado para fazer a defesa de Amanda. Afinal, o que você alegaria em sua contestação?

Resolução da situação-problema

Como advogado de Amanda, você deve argumentar que apesar de o art. 646 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002) dispor que o depósito voluntário será provado por escrito, o depósito é um contrato não solene, ou seja não requer forma específica prevista em lei (no caso, a forma escrita). Somente para a prova de que o contrato foi firmado é recomendado que haja prova escrita. Como Amanda pedia a Alex para assinar os recibos dos valores pagos, você pode inseri-los na defesa que está elaborando, já que tais documentos são admitidos como meio de prova, pois deles constam o valor pago e o serviço prestado. Dessa forma, o contrato está provado. Na contestação do pedido de Alex, você usará do art. 644 do CC (BRASIL, 2002) que assegura ao depositário, Amanda, a possibilidade de reter a coisa até que lhe seja paga a retribuição devida, não se esquecendo de informar no processo, o valor que foi acordado quando da contratação e de juntar os comprovantes de pagamento a menor, com o intuito de fundamentar suas alegações, pois como se observa da segunda parte do artigo, seu dever é provar o alegado. A fim de defender melhor os interesses de Amanda, também na contestação, peça ao juiz que determine que Alex deva prestar no processo caução idônea de que irá pagar a dívida em sua completude e, em caso de não ser feita a caução, requeira autorização para encaminhar o objeto de depósito para um Depósito Público, nos termos do parágrafo único do mesmo artigo.

Faça valer a pena

1. O contrato de prestação de serviços está disposto nos artigos 593 a 609 do Código Civil brasileiro de 2002. Sobre esse assunto, leia as seguintes assertivas:
I – O contrato de prestação de serviços se classifica em bilateral, comutativo, personalíssimo, oneroso, informal/não solene e consensual.

II – O contrato de prestação de serviço tem como objeto todo trabalho seja ele lícito ou não, imaterial apenas e pode ser contratado mesmo sem contraprestação.

III – O contrato de prestação de serviços é personalíssimo e só pode ser firmado por determinadas pessoas, já que se uma delas não souber ler ou escrever, ficará impedida de firmar o contrato.

IV – A prestação será paga quando finalizado o serviço, a não ser que, previamente, tenha sido acordado que seria pago um adiantamento e posteriormente duas parcelas do valor do contrato.

De acordo com as assertivas apresentadas, qual é a única alternativa correta?

- a) Apenas as assertivas I, II e III estão corretas.
- b) Apenas as assertivas I e II estão corretas.
- c) Apenas as assertivas I e III estão corretas.
- d) Apenas as assertivas I e IV estão corretas.
- e) Apenas as assertivas III e IV estão corretas.

2. Entende-se por contrato de empreitada o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (o empreiteiro) se compromete, sem subordinação ou dependência, a realizar, pessoalmente (ou não), obra certa para o outro contratante (o dono da obra), sendo que pode utilizar de material próprio ou de material fornecido pelo dono da obra e poderá receber remuneração já fixada ou proporcional ao que foi efetivamente feito. Desse conceito, podemos inferir que o objeto do contrato é a obra a ser realizada.

Dentre as classificações dos contratos, há a classificação quanto à natureza jurídica. Assinale a única alternativa correta com relação às naturezas jurídicas do contrato de empreitada:

- a) Atípico, nominado, consensual.
- b) Bilateral, oneroso e comutativo.
- c) Oneroso, unilateral e solene.
- d) Por adesão, típico, formal.
- e) Unilateral, nominado e formal.

3. Nos termos do art. 722 do Código Civil brasileiro de 2002, pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda, um ou mais negócios, conforme as instruções

recebidas. Observe que não há mandato para que a pessoa preste serviço para a outra, há uma obrigação que parte da vontade das partes para que o negócio se realizado.

Observando o que dispõe os artigos 722 a 729 do Código Civil de 2002, assinale a única alternativa correta a respeito do contrato de corretagem:

- a) Trata-se de um contrato aleatório pelo fato de que o direito do corretor e a obrigação do comitente dependerão exclusivamente do fato de o corretor anunciar o produto do negócio principal, ou seja, dependerão de um fato presente e certo.
- b) Como o corretor é contratado para negociar a coisa, deve agir com prudência e diligência, mas não é obrigado a prestar ao contratante as informações necessárias, ante a obrigação de resultado que possui.
- c) A remuneração do corretor deve ser sempre fixada entre as partes, não podendo ser arbitrada pelo juízo por ser contrato bilateral.
- d) Se for acordado que mais de um corretor negociará o bem e, dos três vendedores, apenas dois fecharem o negócio, a remuneração será devida aos três vendedores, visto que se trata de contrato de corretagem com mais de uma pessoa.
- e) Firmado um contrato de exclusividade de corretagem, caso o negócio se realize entre as partes sem atuação do corretor, ainda assim será devida a remuneração.

Seção 4.2

Contratos em espécie - V

Diálogo aberto

Olá, aluno! Nesta seção, continuaremos na busca por aprender as espécies contratuais previstas no Código Civil Brasileiro de 2002. Foi possível observar, com os contratos estudados até o momento, que, embora a teoria dos contratos tenha aplicabilidade para todos, o legislador tratou sobre especificidades em cada tipo contratual diferente. Por isso, é tão relevante o estudo minucioso de cada espécie contratual, já que, somente assim, você estará apto a defender os interesses do seu cliente quando for acionado.

Na Seção 4.2, estudaremos mais quatro espécies contratuais: mandato, agência, distribuição e fiança. Os contratos de mandato e de fiança devem soar comuns a você, pois são os contratos mais utilizados diariamente. Você já deve ter ouvido falar da procuração, não é mesmo? Pois, ela é o instrumento do contrato de mandato, já que dá poderes para que uma pessoa possa agir em nome de outra. E o dia em que seu amigo alugou uma casa e precisou de alguém para garantir o pagamento? Talvez você não soubesse, mas isso era um contrato de fiança. Já os contratos de agência e de distribuição podem parecer um pouco estranhos para você, mas, após o estudo desta seção, você estará pronto para resolver os problemas que existam nestes tipos contratuais. Para nos ajudar com esses conceitos, veremos que o casamento de Valentina e Enzo está se aproximando, e eles, mais uma vez, precisarão da sua consultoria jurídica.

Valentina e Enzo contrataram para sua festa de casamento um renomado buffet, o *Pedaço de Sonho*. Em que pese a demonstração pelos noivos de lastro patrimonial, para arcar com o valor do contrato, o buffet condicionou a contratação à apresentação de um fiador, com o fim de garantir o pagamento do contrato. Diante disso, Rodrigo, o pai de Enzo, se prontificou a ser fiador. Como Rodrigo é pai de Enzo, acharam melhor pedir a você, advogado do filho, para ler o contrato e – se for o caso – elaborar cláusulas

a fim de resguardar o fiador. Lido o contrato, você percebeu que era melhor incluir cláusula contratual para proteger Rodrigo de ser cobrado apenas após a cobrança dos devedores principais, ou seja, após cobrar de Valentina e Enzo. Assim, qual cláusula você elaboraria para proteger Rodrigo?

Considerando que a elaboração dos contratos é uma fase crucial para que problemas advindos da relação jurídica sejam evitados, você deve elaborar uma cláusula contratual com o fim de resguardar ao fiador o direito de ser cobrado apenas após a cobrança dos devedores principais.

Agora que você já sabe qual o problema de Valentina e Enzo, podemos começar o aprendizado dos contratos desta unidade. Então, vamos a eles?

Não pode faltar

Para iniciar nossa seção, vamos estudar primeiro o contrato de mandato, sendo que talvez você já até saiba o que esse contrato prevê, mas e suas especificidades? Vamos compreendê-las? O contrato de mandato está previsto nos artigos 653 a 692 do Código Civil - CC (BRASIL, 2002) e, logo no art. 653, identificamos o conceito de mandato que diz que "opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem, poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses" (BRASIL, 2002, art. 653). O artigo vai além e indica qual o instrumento do mandato: a procuração. Aqui, ainda cabe destacar que as partes do contrato são chamadas de mandante (quem se faz representar) e mandatário (quem se obriga a representar, quem recebe poderes para tanto). Assim, como em todos os contratos anteriores, vamos ver qual a natureza jurídica do contrato de mandato?

Ele é um contrato nominado, típico, consensual, bilateral, podendo ser oneroso ou gratuito, comutativo, preestimado, de execução diferida, não é celebrado na forma de adesão, preparatório e não solene, apesar de, em alguns casos, a lei exigir forma específica. No art. 653 do CC de 2002, logo após a definição do contrato de mandato, temos que seu instrumento é a procuração, mas ao falar que o instrumento do contrato de mandato é a procuração, pode-se gerar confusão: afinal, trata-se de contratos distintos ou

não? A resposta é negativa. A procuração é o instrumento através do qual o mandante outorga poderes de representação para o mandatário. Neste momento, ainda não podemos falar em contrato, pois este exige a aceitação do mandatário. Portanto, quando nos referimos ao mandato, estamos falando do contrato que se completa quando o mandatário aceita os poderes. O termo chave desse contrato são os poderes para a representação, por isso, perceba que o mandatário não pratica atos em nome próprio, mas, sim, em nome do mandante. Mas, como será esse processo?

Para que o mandatário possa praticar os atos, ele precisa que lhe sejam outorgados poderes, sendo que esta outorga pode ser feita por meio de documento particular ou público, escrito ou verbal. Ao se outorgar poderes a alguém, é necessário observar para qual ato serão esses poderes, pois se o ato exigir forma escrita, o mandato não pode ser verbal, como se observa do art. 657 do CC (BRASIL, 2002) e, quando a outorga de poderes for por documento escrito, estamos diante de uma procuração. Assim, pode haver mandato sem procuração, mas nunca procuração sem mandato.

Neste momento, talvez esteja passando por sua cabeça a seguinte indagação: se o instrumento do mandato (procuração) for feito por instrumento particular, quais são os requisitos? O § 1º do art. 654 do CC (BRASIL, 2002) nos informa que os requisitos são: a indicação do lugar onde foi passada, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data, o objeto da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos, sendo que, se o terceiro com que contratar o mandatário quiser, ele pode exigir que se reconheça a firma do mandante, nos termos do § 2º do mesmo artigo. Com essas colocações, é possível transferir os poderes para terceiro? Sim, talvez você já tenha visto isto em algum escritório de advocacia, sendo que esse ato é chamado de substabelecimento. Este, mesmo se a escritura for pública, pode ser feito por meio de instrumento particular.

A outorga de poderes pode se dar tanto de forma geral quanto para poderes especiais, como se vê no art. 660 do CC (BRASIL, 2002). Importante destacar que o instrumento de mandato (a procuração) com poderes gerais é aquele que é dado apenas para administração; no caso de alienação, hipoteca, transigir ou outros atos que vão além da administração é necessário se fazer uma procuração (instrumento de mandato) para poderes específicos.

Vale destacar ainda que o poder de transigir não implica também no poder de firmar compromisso, nos termos do art. 661 do CC (BRASIL, 2002).

Os poderes, então, devem constar do mandato (procuração), certo? Mas, e se quem pratica o ato não é mandatário ou se o mandatário praticar um ato perante terceiro sem autorização do mandante, você entende que esses atos não terão validade e não podem produzir efeitos? Bem, a princípio, a resposta é não, mas se o mandante optar por ratificar o ato, ele passará a ter eficácia, sendo que, nesse caso, é importante que a ratificação seja expressa ou que resulte em ato inequívoco, e, se assim o for, os efeitos retroagirão à data do ato, nos termos do art. 662 do CC (BRASIL, 2002).

Mas, e se o mandante ir além dos poderes que lhe foram outorgados? Nessa situação, ele será considerado mero gestor de negócios, até que o mandante ratifique os atos, nos termos do art. 665 do CC (BRASIL, 2002). Outro questionamento que você pode estar tendo é: como se dá a responsabilização do mandante pelos atos praticados? Bom, se agiu de acordo com o mandato, em nome do mandante, ele será o único responsável, mas, por outro lado, se o fizer pessoalmente, em seu próprio nome, o mandatário ficará responsável pelo ato, mesmo que se trate de negócio que seja do mandante, conforme art. 663 do CC (BRASIL, 2002).



Exemplificando

Izabela firmou um contrato de mandato com Leticia para que esta compre por ela um cavalo da raça manga-larga machador. Contudo, o contrato de compra e venda foi redigido como se Leticia fosse a compradora (e não como representante da compradora Izabela). Desta forma, na realidade, quem firmou o contrato foi Leticia e não Izabela.

Mas, será que qualquer ato pode ser objeto de mandato? Para responder isso, vamos ao art. 653 do CC (BRASIL, 2002): como ele fala de atos em geral, consideram-se também os não jurídicos, logo, é permitida a prática de qualquer ato, desde que lícito. E quem é capaz para celebrar o mandato? Nos termos do art. 654 do CC (BRASIL, 2002), todas as pessoas capazes são aptas para dar mandato

por meio de procuração, que é o seu instrumento. Assim, aquele que tem capacidade civil plena pode firmar o contrato de mandato. Então, feitas essas considerações, é preciso ter capacidade civil absoluta também para ser mandatário? Não, pois o art. 666 do CC (BRASIL, 2002) dispõe que o maior de 16 e menor de 18 anos pode ser mandatário, apesar de o mandante não poder dispor de ação contra ele.

Como vimos acima, o contrato de mandato pode ser oneroso ou gratuito, e será sempre bilateral. Se o contrato for oneroso, ele deve ser remunerado de acordo com o que foi acordado entre as partes e, na ausência de estipulação, será determinada pelos usos do lugar ou, na falta destes, por arbitramento (BRASIL, 2002, art. 658, parágrafo único).

Neste contrato, por ser bilateral, ambas as partes têm obrigações; vamos conhecer as obrigações do mandatário e do mandante? Primeiro, vamos às obrigações do mandatário que estão previstas nos artigos 667 a 674 do CC (BRASIL, 2002):

- a. Exercer o mandato com diligência e indenizar o mandante pelos prejuízos que der causa.
- b. Se não podia substabelecer e, mesmo assim o fez, o mandatário será responsável por todos os prejuízos ocorridos no mandato do substituto (ainda que tenham ocorrido por caso fortuito), e ele apenas se eximirá da culpa se provar que mesmo se não tivesse substabelecido o mandante, o prejuízo teria ocorrido.
- c. Se na procuração constar que é proibido o ato de substabelecer, os atos praticados pelo substabelecido não obrigam ao mandante, a não ser se os ratificar, se assim o fizer, será responsabilizado desde o momento da prática do ato (antes de dar continuidade às obrigações do mandatário cumpre destacar que o terceiro que celebrar contrato com o mandatário deve sempre se ater aos poderes do mandato, pois, se celebrado contrato além dos poderes que foram conferidos por mandato, o terceiro não terá direito nem contra o mandatário, a não ser que esse tenha se comprometido a ratificar o contrato ou assumir a responsabilidade pessoalmente.
- d. Prestar contas ao mandante e a transferência a ele de todas as vantagens, sendo que nesta não se admite compensação.

- e. Se o mandatário empregar em interesse próprio valores que deveria repassar ao mandante, terá que restituí-los acrescidos de juros, a contar da data do desvio.
- f. Se adquirir bens em nome próprio, com os valores que o mandante lhe passou, o mandante poderá exigir em juízo que tais bens lhe sejam entregues.
- g. Mesmo em razão do estado de morte, interdição ou mudança de estado do mandante, o mandatário é obrigado a concluir os negócios que já tiver iniciado, se houver perigo na demora.
- h. Terá direito de retenção do objeto do mandato ou dos valores recebidos do negócio para indenizá-lo das despesas que teve na execução do mandato.

Antes de passar aos deveres do mandante, você sabia que é possível nomear dois mandatários? Se dois ou mais mandatários forem nomeados no mesmo mandato, qualquer um deles pode exercer os poderes que lhes tenham sido outorgados, se o mandante não os tiver **nomeado em conjunto**, ou **determinado que o ato deva ser praticado por cada um**, ou ainda se os tiver **subordinado a atos sucessivos** (BRASIL, 2002, art. 672, primeira parte). Ainda, se houver nomeação em conjunto, somente será válido o ato que for praticado conjuntamente por todos, ou ratificado pelo mandante, que será atingido pelos efeitos do ato desde a data em que foi praticado (art. 672, segunda parte do CC/2002).

Feitos esses parênteses, vamos às obrigações do mandante? Elas estão previstas nos artigos 675 a 681 do CC (BRASIL, 2002) e são:

- a. Satisfação das obrigações contraídas pelo mandatário.
- b. Se obrigar pelos atos praticados, mesmo que contrários as suas instruções se o mandatário não tiver excedido nos poderes outorgados;
- c. Direito de regresso contra o mandatário para cobrar perdas e danos.
- d. Adiantar ao mandatário as despesas para cumprir o mandato.
- e. Se for oneroso, deve remunerar o mandatário pelo serviço prestado.
- f. Mesmo se for gratuito, deve ressarcir ao representante as despesas necessárias ao cumprimento do mandato, acrescidas de juros desde a data do desembolso.

- g. Indenizar o mandatário por prejuízos que teve, sem culpa, em razão do mandato.
- h. Se houver dois ou mais mandantes que nomearam o mandatário para um negócio em comum, eles serão solidariamente responsáveis para com o mandatário, sendo que, na relação entre os mandantes há **direito de regresso** do que pagar contra os demais.

Depois que conhecemos as obrigações do mandatário e do mandante, vamos ver como se extingue o contrato de mandato? Os artigos 682 a 691 nos respondem esta questão, mostrando que a extinção desse contrato acontece das seguintes formas: a) Naturalmente, pelo esaurimento de prazo ou cumprimento do mandato; ou b) Prematuramente, por resolução, morte, ou interdição de uma das partes, alteração de estado que impeça o mandante de conferir os poderes ou o mandatário de os exercer, sendo que, apesar da morte do mandante, se o mandatário realizar negócio com terceiro de boa-fé, ainda terá validade o contrato (BRASIL, 2002, art. 689).

Mas, e se o mandatário falecer? Nesse caso, os herdeiros, tão logo tenham ciência do mandato, devem comunicar ao mandante o falecimento e promover as medidas necessárias até que o mandante tenha conhecimento da morte (BRASIL, 2002, artigos 690 e 691).

Essas são as únicas hipóteses de extinção do contrato de mandato? Não! Há, ainda, as hipóteses de extinção por renúncia do mandatário e revogação do mandante (BRASIL, 2002, art. 682), em que, mesmo se houver a cláusula de irrevogabilidade, cabe ao mandante revogar o mandato, posto que é um contrato que se baseia na confiança. Assim, em regra, se houver cláusula de irrevogabilidade e o contrato for revogado, o mandatário deve ser indenizado por perdas e danos. Porém, há duas exceções a essa regra: a) Quando a cláusula de irrevogabilidade for condição do contrato bilateral, ou quando estipulada em interesse exclusivo do mandatário; e b) Se o mandato for em causa própria também será irrevogável (a revogação é ineficaz), além do contrato não se extinguir sozinho e não haver obrigação de prestar contas (BRASIL, 2002, art. 685 do CC). A forma de informar que o contrato se extinguiu é por meio da notificação. A notificação da revogação

do mandato para ter eficácia deve ser feita aos terceiros. No caso de nomeação de novo mandatário para os mesmos poderes, considera-se revogado o mandato anterior (BRASIL, 2002, art. 697). Já a renúncia deve ser comunicada ao mandante, e, se o mandante sofrer prejuízos com a renúncia, pode requerer indenização do mandatário, a não ser que este prove que não podia substabelecer e que teria prejuízo se continuasse com o contrato (BRASIL, 2002, art. 688).



Pesquise mais

Para compreender melhor o contrato de mandato, sugerimos que leia da página 553 a 568 do seguinte livro:

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: contratos. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em <<https://goo.gl/RjQbQp>>. Acesso em: 29 jun. 2018.

Agora, vamos aprender sobre os contratos de agência e de distribuição? Ambos os contratos estão dispostos nos artigos 710 a 721 do CC (BRASIL, 2002), sendo que logo no art. 710 temos a definição deles:



Art. 710. Pelo contrato de agência, uma pessoa assume, em caráter não eventual e sem vínculos de dependência, a obrigação de promover, à conta de outra, mediante retribuição, a realização de certos negócios, em zona determinada, caracterizando-se a distribuição quando o agente tiver à sua disposição a coisa a ser negociada.



Assimile

A grande diferença entre os contratos de agência e de distribuição é que, neste último, o distribuidor, além de promover a realização dos negócios de outrem, terá à sua disposição a coisa a ser negociada.

Os contratos de agência mais comuns são os de agência de modelos e de viagens. Já os de distribuição são comuns para a distribuição de bebidas, jornais e revistas. Para estes contratos não é necessário que ambas as partes sejam formadas por empresários. Contudo, o parágrafo único do art. 710 do CC (BRASIL, 2002) prevê uma hipótese específica em que é necessário que as partes sejam empresários, ou seja, a do contrato de representação comercial autônoma, regido pela Lei n. 4.886, de 9 de dezembro de 1965, com as alterações feitas pela Lei n. 8.420, de 8 de maio de 1992.

Antes de adentrar nos outros detalhes destes contratos, vamos à natureza jurídica deles? São contratos nominados, típicos, consensuais, bilaterais, onerosos por excelência, aleatórios, de execução diferida e, na maioria dos casos, de adesão. Em regra, não pode o agente/distribuidor constituir, ao mesmo tempo, mais de um agente no mesmo território e com idêntica atribuição, a não ser que isto tenha sido previamente ajustado. Além disso, o agente/distribuidor não pode assumir o encargo de tratar de negócios do mesmo gênero para outros proponentes. Vale destacar também que, a não ser que tenha se convencionado em contrário, as despesas com a agência ou distribuição correrão a cargo do agente ou do distribuidor.

Nesse ponto, você pode estar com diversas dúvidas sobre o assunto. Por isso, serão feitos alguns questionamentos (como se fosse um jogo rápido de perguntas e respostas) para que você tire alguns pontos de interrogação de sua cabeça. O que acontece se o proponente cessar, sem justa causa, o atendimento das propostas ou se reduzi-lo até que se torne antieconômica a continuação do contrato de agência ou de distribuição? Nesse caso, o agente e o distribuidor terão direito a uma indenização. E se o negócio deixar de ser realizado por fato imputável ao proponente? Também será devida remuneração ao agente. Se o contrato cessar sem justa causa, o agente tem direito a indenização; mas, e se houver justa causa: ele perderá o direito? Não, pois nos termos do art. 717 do CC (BRASIL, 2002), mesmo se for dispensado por justa causa, o agente tem direito a ser remunerado pelos serviços úteis que foram prestados, não se esquecendo a possibilidade de requerer indenização por perdas e danos pelos prejuízos sofridos. Já, no caso de dispensa sem culpa do agente, este terá direito a uma remuneração que já era devida pelos serviços prestados até a dispensa, incluindo também sobre os

negócios ainda pendentes; e ainda indenizações que estão previstas em lei especial. E, se ao invés do agente ser dispensado, ele não puder mais prestar o serviço? Se essa incapacidade se der por motivo de força maior, terá direito a uma remuneração correspondente aos serviços já realizados (caso faleça, tal remuneração será repassada aos herdeiros). Vale destacar também que no caso desse contrato ser celebrado por prazo indeterminado, o art. 720 do CC (BRASIL, 2002) dispõe que qualquer das partes poderá resolvê-lo por aviso prévio, porém é necessário que tenha transcorrido o prazo necessário para a natureza do negócio e do que foi investido pelo agente. Mas, e se as partes não concordarem sobre o prazo? Nessa situação, caberá ao juiz decidir sobre a razoabilidade do prazo e ainda sobre o valor devido. Se houver algum conflito que não seja possível resolver com o disposto nos artigos acima listados, nos termos do art. 721 do CC (BRASIL, 2002), aplicam-se subsidiariamente as normas concernentes ao mandato e a comissão ou ainda as que constam de lei especial.



Pesquise mais

Para compreender melhor as implicações dos contratos de agência e distribuição, sugiro que leia das páginas 461 a 468 do livro:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3:** contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/fVBnxR>> Acesso em: 28 jun. 2018.

Agora, vamos compreender o último contrato desta seção: o **contrato de fiança**. O contrato de fiança está previsto nos artigos 818 a 839 do CC (BRASIL, 2002), sendo que, nele, uma pessoa (o fiador) se compromete a satisfazer uma obrigação assumida pelo devedor, caso esse último não a cumpra.

Antes de tratar sobre este contrato, vamos caracterizá-lo juridicamente? Ele é um contrato nominado, típico, formal ou solene (BRASIL, 2002, art. 819), unilateral (pois gera obrigações apenas para o fiador), gratuito, aleatório, de execução diferida e é comum que a sua celebração seja por adesão, personalíssimo ou *intuitu personae* (pois se baseia na confiança). Quanto à unilateralidade do contrato

de fiança, alguns doutrinadores consideram que, na realidade, ele é contrato bilateral imperfeito, pois, apesar de gerar obrigações apenas para o fiador, se o fiador pagar o débito, ele fica sub-rogado nos direitos do credor primitivo, podendo provocar o juízo contra o devedor para ser reembolsado daquilo que pagou.

Antes de tratarmos efetivamente sobre a fiança, é importante distingui-la do aval, pois, muitas vezes, quando uma pessoa é fiadora de outrem se diz avalista, mas não há qualquer similaridade entre os dois institutos. Enquanto a fiança é uma garantia fidejussória ampla, que pode ser prestada em qualquer espécie de obrigação, seja convencional, legal ou judicial, o aval é um instituto do direito cambiário restrito aos débitos submetidos aos princípios deste, sendo que por ser uma declaração unilateral de vontades se cria uma responsabilidade solidária. Viu? Fiança e aval não se confundem.

A fiança tem natureza jurídica de contrato acessório porque só existe como garantia de outro contrato. Por ser acessório, ela só existirá se o contrato principal existir, sendo que se o principal for nulo, o acessório também o será (a não ser que a nulidade resulte apenas de incapacidade pessoal do devedor, sendo que esta última hipótese não abrange o contrato de mútuo feito a menor) (BRASIL, 2002, art. 824). Além dessas considerações, você sabe qual é o objeto do contrato de fiança? O art. 822 do CC (BRASIL, 2002) dispõe que se não for limitada, a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do devedor.



Refleta

Se no contrato de aluguel houver uma cláusula expressa de que a responsabilidade do fiador perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel (objeto da locação), e no caso em que tenha se prorrogado esse contrato por prazo indeterminado, ainda assim, o fiador será obrigado pelos encargos locatícios?

Há três tipos de fiança: a convencional, a legal e a judicial. A convencional resulta de vontade das partes que deve ser feita necessariamente por escrito. A segunda é imposta pela lei, como o que consta nos artigos 1.400 e 1.745, § único (BRASIL, 2002). Já a

terceira é determinada de ofício pelo juízo ou ainda a requerimento das partes, por exemplo, o que está escrito nos artigos 260, II; 495 e 1.305, parágrafo único (BRASIL, 2002).

Como você já viu nesse material, talvez esteja se perguntando: quais são os requisitos do contrato de fiança? Com a exceção dos incapazes, todas as pessoas que podem dispor de seus bens podem ser fiadores e se o fiador for analfabeto ou cego, a fiança tem que ser dada por instrumento público. Já com relação aos cônjuges, a não ser que estejam casados pelo regime da separação absoluta de bens, um cônjuge não pode, sem o consentimento do outro, prestar fiança, e, se o fizer, o ato será anulável (BRASIL, 2002, art. 1.649). Nesse caso, não há que se falar em fiança conjunta, pois apenas um dos cônjuges se compromete com o patrimônio (o outro somente autoriza). No entanto, claro que é possível que ambos os cônjuges prestem fiança, se obrigando com ambos os patrimônios, mas a mera autorização não implica em fiança conjunta. Mas, será que todas as pessoas podem prestar fiança? Nem todas, já que há algumas pessoas que não podem prestar fiança em razão de proibição legal, como é o caso de agentes fiscais, tesoureiros, leiloeiros, governador, autarquias, dentre outros. Noutro giro, sabia que é possível prestar fiança sem consentimento ou contra a vontade do fiador? Isso é o que dispõe o art. 820 do CC (BRASIL, 2002). Mas o credor pode recusar o fiador se não for pessoa idônea, domiciliada no município que tenha que prestar a fiança ou se não tiver bens suficientes para cumprir a obrigação. Também para proteger o credor, se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, o credor poderá exigir a substituição dele (arts. 825 e 826, CC, 2002). Além de todas essas informações, você sabia que é possível afiançar obrigações futuras? O art. 821 dispõe que sim, mas o fiador não será demandado enquanto a obrigação principal do devedor não tiver certeza e liquidez.

E com relação aos efeitos da fiança, você sabe quais são? Eles estão nos artigos 827 a 836 do CC (BRASIL, 2002), sendo:

- a. Benefício de ordem que significa que o fiador pode exigir, até a contestação, que, primeiro, sejam executados os bens do devedor, precisando nomear bens do devedor para solver o débito, no entanto, não poderá alegar esse benefício se o fiador o renunciou expressamente,

se obrigou como principal pagador ou solidário ou se o devedor for insolvente ou falido.

- b. Se mais de uma pessoa prestar a fiança a um só débito, importa solidariedade entre elas, se não houverem declarado o benefício da divisão, mas, se tiver esse benefício, cada fiador responde pela proporção que lhe couber no pagamento.
- c. Cada fiador pode fixar a parte da dívida que será responsável no contrato.
- d. O fiador que pagar integralmente a dívida, se sub-roga nos direitos do credor, mas só pode cobrar dos outros fiadores a quota parte que lhes cabe, sendo que a parte do insolvente se divide entre os outros.
- e. O devedor responde perante o fiador por todas as perdas e danos que este pagar e pelos que sofrer em razão da fiança.
- f. O fiador tem direito aos juros do desembolso pela taxa estipulada na obrigação principal, e, se não houver taxa convencionada, tem direito aos juros legais de mora.
- g. Se o credor, sem justa causa, demorar na execução contra o devedor, o fiador pode promover o andamento.
- h. O fiador pode exonerar-se da fiança a hora que quiser, sempre que lhe convier, porém fica obrigado pelos efeitos da fiança durante 60 dias, após a notificação.

Por fim, vamos às hipóteses de extinção do contrato de fiança? Sobre esse assunto, a obrigação do fiador passa aos herdeiros, mas a responsabilidade da fiança se limita até a morte do fiador, não podendo ultrapassar as forças da herança.



Exemplificando

Imagine que um devedor pagava mensalmente suas obrigações e, em novembro, ele deixa de pagar. Agora, imagine que o seu fiador falece em dezembro. Como essa situação será dirimida? Neste caso, a fiança cobrirá a dívida de novembro porque teve início quando o fiador ainda era vivo, mas ele somente arcará com essa responsabilidade se o patrimônio que deixou for suficiente para tal. Cabe destacar também que o patrimônio dos herdeiros jamais pode ser atingido.

Vale destacar que a fiança se extingue pelas condições normais, e, por ser um contrato acessório, se extinguir o principal, também se extingue o acessório. A fiança também se extingue pelas causas gerais de extinção das obrigações, como confusão, compensação ou oposição de uma exceção pessoal. Além disso, o fiador fica desobrigado, ainda que solidário, se: a) Sem seu consentimento o credor conceder moratória ao devedor; b) Se por fato do credor foi impossível a sub-rogação nos direitos e preferências e; c) Se o credor, como pagamento do débito, aceitar do devedor objeto diverso do que lhe devia dar, ainda que o perca por evicção. Essas hipóteses de extinção listadas anteriormente são taxativas. Vamos à última hipótese de extinção do contrato de fiança? Nos termos do art. 839 do CC (BRASIL, 2002), é possível a extinção da fiança se, caindo o devedor em insolvência e retardando a execução, o fiador que invocar o benefício da excussão provar que os bens indicados por ele eram suficientes para a solução da dívida afiançada ao tempo da penhora.



Pesquise mais

Para melhor compreensão do contrato de fiança, leia as páginas 557 a 573 do livro:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3:** contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/2DypW1>>. Acesso em: 28 jun. 2018.

Assim, finalizamos o aprendizado de mais quatro contratos citados pelo Código Civil. Agora, com certeza você consegue solucionar o problema de Valentina e Enzo narrado no início desta seção, não é mesmo? Então, vamos retomá-lo?

Sem medo de errar

Após a compreensão dos contratos de mandato, agência e distribuição e de fiança, podemos resolver o problema de Valentina e Enzo. Lembre-se que eles contrataram para sua festa de casamento

o renomado buffet *Pedacço de Sonho*. No momento em que estavam realizando o contrato, o buffet condicionou a contratação à apresentação de um fiador, com o fim de garantir o pagamento do contrato. Rodrigo, pai de Enzo, logo se prontificou a ser o fiador. Em razão da relação de parentesco entre Rodrigo e Enzo, o filho pediu a você para analisar o contrato e, se fosse o caso, elaborar cláusulas a fim de resguardar o fiador. Lido o contrato, você percebeu que era melhor incluir a cláusula contratual para proteger Rodrigo de ser cobrado apenas após a cobrança dos devedores principais, ou seja, após cobrar Valentina e Enzo. Assim, qual cláusula você elaboraria para proteger Rodrigo?

Você, como advogado do caso, deve dizer que no contrato de fiança, o fiador não é solidariamente responsável pelo contrato, mas, sim, subsidiariamente. Portanto, não se pode admitir que, por Rodrigo ser pai de Enzo, o contrato seja interpretado extensivamente para considerá-lo solidário na obrigação. Como Rodrigo é apenas fiador, ou seja, obrigado subsidiariamente, cabe ao *buffet* chamar para pagar, primeiro, Valentina e Enzo – que são os devedores da obrigação principal –, sendo que apenas na ausência de pagamento deles é que caberá a Rodrigo pagar. Você não pode esquecer que o artigo 827 do CC (BRASIL, 2002) dispõe sobre o benefício de ordem, ou seja, a possibilidade de Rodrigo exigir, até a contestação que primeiro sejam executados os bens de Valentina e Enzo, devendo, então, nomear bens de Valentina e Enzo livres e desembaraçados para solverem o débito.

Em que pese seja a existência de regra legal que verse sobre o benefício de ordem, mesmo que as partes não tenham previamente convencionado a respeito. Ainda assim, por prudência, Rodrigo pode deixar claro no contrato firmado que, primeiro, serão acionados os devedores principais. Assim, você pode sugerir a seguinte cláusula:

Cláusula n.: Assina também o presente contrato, como fiador e subsidiariamente responsável com o Contratante, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato, o(a) Sr.(a), cuja responsabilidade se estende a todos os termos do presente contrato, restando mantido expressamente o benefício de ordem.

Por outro lado, se o objetivo é renunciar ao benefício de ordem, você poderia sugerir a seguinte cláusula:

Cláusula n.: Assina também o presente contrato de locação, como fiador e principal pagador, solidariamente responsável com o Contratante, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato, o(a) Sr.(a), cuja responsabilidade se estende a todos os termos do presente contrato, renunciando expressamente ao benefício de ordem.

Cláusulas contratuais como as que foram citadas evidenciam a importância do advogado no auxílio para os atos da vida, posto que o acompanhamento por um profissional que compreende bem a matéria permite ao cliente não ter problemas, ou se os tiver, conseguir solucioná-los prontamente.

Avançando na prática

Contrato de mandato

Descrição da situação-problema

Elizabeth outorgou a Josefina, por instrumento público, poderes especiais e expressos, por prazo indeterminado, para vender sua casa na Rua do Tesouro, em Corinto (MG). Passados três dias da lavratura e assinatura da procuração, em viagem para um congresso realizado no exterior, Elizabeth sofreu um acidente no metrô de Londres e veio a falecer, quando ainda fora do país. Josefina, no mesmo dia da morte de Elizabeth, ignorando o óbito, vende a casa para Joselda, que a compra, estando ambos de boa-fé. Em razão de estar localizada próximo a patrimônio histórico da cidade de Corinto, a casa vendida é avaliada em valor superior aos outros imóveis. Com o óbito de Elizabeth, seu filho Rômulo entrou com ação contra Joselda e Josefina para desfazer o negócio jurídico, sendo que dentre os pedidos constantes na inicial, estava o seguinte:

"O artigo 682, II do CC de 2002 dispõe que cessa o mandato em caso de morte de uma das partes. Apesar do contrato de mandato

firmado entre Elizabete e Josefina, em 25 de dezembro de 2015, Elizabete sofreu acidente no metrô de Londres e faleceu. Logo, estando presente a hipótese de extinção do contrato de mandato, a imediata extinção bem como devolução do bem a Rômulo é medida que se impõe."

Joselda contratou você para atuar como advogado dela no processo, o prazo para contestar a petição inicial já começou. Qual silogismo você faria para defender o pedido narrado?

Resolução da situação-problema

Como se observa, trata-se de um contrato de mandato no qual Elizabete é a mandante e Josefina é a mandatária. Joselda é terceira de boa-fé que adquiriu o imóvel como se o estivesse comprando de Elizabete. De fato, o óbito é uma das hipóteses de extinção do contrato de mandato, porém, a boa-fé é um dos princípios basilares do direito dos contratos, pois ele é quem dita as regras que devem ser seguidas nos contratos. Assim, ao contrário do que Rômulo acredita, o contrato de mandato foi plenamente cumprido e, mesmo com a morte de Elizabete fora do país, não há que se falar em extinção do contrato por morte, então, a compra e venda do imóvel é válida. Assim, o seu silogismo para defender os direitos de Joselda deve ser o seguinte:

Não obstante o artigo 682, II dispôr sobre o óbito como forma de extinção do contrato de mandato, a boa-fé é de extrema importância no direito dos contratos e deve ser considerada nesse processo. O artigo 689 do CC (BRASIL, 2002) prevê que são válidos os atos praticados pelo mandatário com o contratante de boa-fé, mesmo se ignorada a morte do mandante. Desta forma, não há que se falar em extinção do contrato de compra e venda realizado após a morte de Elizabete, pois Joselda estava de boa-fé.

Logo, a defesa de Joselda se baseará na boa-fé que teve ao adquirir o imóvel.

Faça valer a pena

1. Segundo a lição de Gonçalves (2017, p. 461), configura-se contrato de agência quando uma pessoa assume, com autonomia, a obrigação de promover habitualmente, por conta de outra, mediante remuneração, a realização de certos negócios em zona determinada. O contrato de distribuição é quando a coisa negociada estiver à disposição do agente.

Os contratos de agência e distribuição estão previstos nos artigos 710 a 721 do Código Civil (BRASIL, 2012). Sobre tais contratos, assinale a única alternativa correta:

- a) O proponente nunca poderá constituir mais de um agente, ao mesmo tempo, na mesma zona e com idêntica incumbência.
- b) Todas as despesas que forem realizadas com a agência ou distribuição correrão por conta do agente ou distribuidor, salvo estipulação em contrário.
- c) O agente ou o distribuidor apenas terão direito à remuneração nos negócios concluídos dentro de sua zona e com sua interferência.
- d) Não se admite remuneração ao agente que foi dispensado por justa causa, nem por serviço prestado nem pelos prejuízos que teve na prestação do serviço.
- e) Os contratos de agência e distribuição, uma vez firmados por prazo indeterminado, só podem ser resolvidos após o prazo de um ano, no caso do agente/distribuidor não conseguir cumprir com o contrato.

2. O contrato de mandato está previsto nos artigos 653 a 692 do Código Civil brasileiro de 2002. O art. 653 do CC traz o conceito de mandato, dispondo que: “opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem, poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses” (BRASIL, 2002). O artigo vai além e indica que a procuração é o instrumento do contrato de mandato, sendo que as partes do contrato são chamadas mandante (quem se faz representar) e mandatário (quem se obriga a representar).

Assim como todo contrato, o contrato de mandato também pode ser classificado quanto a sua natureza jurídica. Assinale a única alternativa que traz duas naturezas jurídicas do contrato de mandato:

- a) Unilateral e de adesão.
- b) Atípico e não consensual.

- c) Oneroso/gratuito e preestimado.
- d) Apenas oneroso e comutativo.
- e) Apenas gratuito e comutativo.

3. O contrato de fiança está previsto nos artigos 818 a 839 do Código Civil brasileiro de 2002. A definição deste contrato diz que uma pessoa (o fiador) se compromete a satisfazer uma obrigação assumida pelo devedor caso essa não a cumpra.

Sobre o contrato de fiança, leia as seguintes assertivas:

- I. Não há obrigatoriedade de o contrato ser por escrito, sendo que no caso de analfabeto, basta colocar sua digital no contrato para que tenha validade.
- II. A fiança pode ultrapassar o valor previsto da obrigação principal, pois, apesar de ser acessório ao contrato principal, se baseia na necessidade de defender os direitos do devedor.
- III. Ao realizar contrato de fiança, se não ficar delimitado os limites da mesma, compreendem-se todos os acessórios, incluindo despesas judiciais.
- IV. Se a fiança exceder o valor da dívida principal ou for mais oneroso que ela, valerá apenas até o limite da obrigação afiançada.

A partir da análise das assertivas apresentadas, assinale a única alternativa correta:

- a) Apenas a assertiva I está correta.
- b) Apenas as assertivas I e II estão corretas.
- c) Apenas as assertivas I, II e III estão corretas.
- d) Apenas as assertivas III e IV estão corretas.
- e) Apenas as assertivas II, III e IV estão corretas.

Seção 4.3

Contratos em espécie – parte VI

Diálogo aberto

Nesta seção, encerraremos nossa jornada de conhecimento sobre a teoria geral dos contratos e cada contrato em espécie. Temos certeza que, finalizada esta seção, você estará apto a solucionar todos os problemas que envolvam contratos, desde a resolução baseada na teoria geral, na boa-fé objetiva, até a resolução observando a retrovenda, o benefício de ordem e tantas outras especificidades de cada contrato.

Nesta última seção, aprenderemos os contratos de Transporte, Seguro, Franquia, Financiamento e Adimplemento Substancial. Sim, cinco contratos! Esta Seção 4.3 demandará de você ainda mais atenção e dedicação, pois como tem um número maior de contratos, é uma aula mais densa. Mas, da forma que você tem se dedicado até aqui, estudando as jurisprudências, cláusulas contratuais e demais conteúdos pertinentes, é certo que não enfrentará problemas.

Esses contratos citados são muito comuns em nosso cotidiano. Quem, por exemplo, nunca comprou um produto pela internet e uma transportadora o entregou na sua casa? Ou, quem nunca viu aquele contrato para que alguém possa se deslocar seja para escola, para um curso, para uma viagem? Bem, esse é o contrato de transporte, cujo estudo é muito importante. Além disso, você tem um veículo ou quer proteger a sua casa ou algum bem? Então, já viu o contrato de seguro, que é muito comum no nosso meio.

Ademais, você deve conhecer várias lojas diferentes que comercializam chocolates e que são encontradas em todos os lugares do Brasil. Pois então, essas empresas têm um contrato de franquia e, nesta seção, também aprenderemos como ele se opera. Também nesta aula, veremos o contrato de financiamento, aquele quando alguém quer comprar um bem e uma instituição financeira lhe empresta o dinheiro, e a teoria do adimplemento substancial, e como ela se aplica aos contratos.

Para nos auxiliar com esses conteúdos, precisaremos ajudar Enzo e Valentina pela última vez, afinal, você é advogado do casal. O casamento já foi realizado, a festa foi um sucesso, e, agora, eles estão indo para a lua de mel. Então, vamos ver qual o problema que eles enfrentaram? A lua de mel de Enzo e Valentina, conforme planejado pelo casal desde que se iniciaram os preparativos para esta união, foi na cidade de Gramado (RS). Em que pese a beleza e as diversas atrações do destino escolhido, nem tudo foram flores na referida viagem. Isso porque as malas de Valentina foram extraviadas durante o trajeto (feito pelo casal de avião) e só encontradas cinco dias após a chegada deles no destino pretendido. Sem sua bagagem, Valentina se viu obrigada a despender recursos não previstos para adquirir todo o vestuário necessário para os dias em que ficou na cidade sem sua mala. Diante disso, ao retornar para a sua cidade de origem, ela ajuizou uma ação contra a companhia aérea com o intuito de se ver ressarcida pelos danos sofridos diante do extravio da bagagem. A companhia aérea, por sua vez, alegou que não possuía dever de indenizar, já que o extravio da bagagem se deu diante de um evento fortuito: a greve dos seus funcionários. Diante destes acontecimentos, você entende que Valentina deve ser indenizada? Qual seria a sua defesa contra a alegação da companhia aérea?

A partir disso, vamos iniciar a última seção da nossa jornada?

Bons estudos!

Não pode faltar

Para dar início aos nossos estudos, vamos começar falando sobre o **contrato de transporte?** Este contrato está previsto nos artigos 730 a 756 do CC (BRASIL, 2002), sendo que, logo no art. 730, nos deparamos com o conceito do contrato de transporte que diz que nesse tipo de contrato alguém se obriga, mediante retribuição, a transportar, de um lugar para outro, pessoas ou coisas.

Antes de tudo, é imprescindível falarmos sobre sua natureza jurídica. Ele é contrato nominado e típico, não solene, consensual, bilateral, oneroso (em casos específicos, é possível vê-lo de forma gratuita), comutativo e preestimado, de execução diferida e, via de regra, de adesão.

Agora, vamos compreender como funcionam as modalidades de contrato de transporte? O artigo 733 (BRASIL, 2002) nos traz a hipótese do transporte cumulativo, ou seja, mais de um transportador atuado durante um mesmo percurso. Neste caso, cada transportador se obriga pelo seu respectivo percurso, mas todos respondem solidariamente pelos danos que forem causados a pessoas ou coisas, e, mesmo que o dano seja em razão de atraso ou interrupção de viagem, será considerado como de todo o percurso. Em que pese a responsabilidade solidária no transporte cumulativo, após a indenização do passageiro, é possível que se faça apuração de qual dos transportadores foi o responsável pelo dano, sendo que, identificado o(s) responsável(eis) pelo dano, deverá arcar perante os demais transportadores com as custas na proporcionalidade correspondente ao seu percurso.

O Código Civil de 2002 divide o contrato em duas modalidades: o transporte de pessoas e o transporte de coisas. Vamos compreender quais as regras de cada um deles? O transporte de pessoas está previsto nos artigos 734 a 742 do CC (BRASIL, 2002), sendo que, salvo por motivo de força maior, o transportador responderá pelos danos causados às pessoas transportadas e suas bagagens, sendo nula a cláusula que exclua essa responsabilidade. Este contrato, em especial, é caracterizado como contrato de consumo e aquele que presta o serviço será responsabilizado objetivamente. Mas, como assim, objetivamente? É que sobre todo e qualquer dano que for causado às pessoas transportadas, não será preciso comprovar se houve culpa ou dolo por parte do transportador – por isso da responsabilidade ser objetiva. Assim, não é válida a informação de que o transportador não se responsabiliza pelos objetos deixados no veículo, pois nos termos da súmula 161 do STF, há dever de indenizar. No caso de bagagens, o transportador pode exigir declaração do valor da bagagem para orientá-lo quanto à indenização. Mas, talvez você esteja se perguntando: quando se inicia a responsabilidade? Ora, quando se iniciar a execução do contrato, mesmo porque há casos em que a compra do bilhete de transporte é feita com antecedência, sendo utilizado somente em data posterior (art. 734, Código Civil, 2002).

Pode o transportador alegar que a culpa do acidente veio de terceiro se eximindo da obrigação de indenizar? De acordo com a súmula 187 do STF, "a responsabilidade contratual do transportador,

pelo acidente com o passageiro, não é elidida por culpa de terceiro, contra o qual tem ação regressiva” (STF, 1963).

Se o transporte é feito de forma gratuita, não se subordina às normas do capítulo de transporte previsto no CC (BRASIL, 2002), porém, não se considerará como gratuito quando o transportador auferir vantagens indiretas. Mas, qual a obrigação que o transportador assume? O transportador tem obrigação de resultado (responsabilidade objetiva), portanto, se não cumprir com horários e itinerários previstos e causar dano ao passageiro, ele deverá indenizar (todas as despesas em decorrência do atraso correrão por conta do transportador), a não ser que o dano se dê por motivo de força maior.

Cabe destacar também que se, por motivo alheio à vontade do transportador, não for possível concluir o transporte da forma inicial (como, por exemplo, por motivo de quebra do veículo, atraso de voo, entre outros), deve o transportador providenciar outro meio para concluir o transporte, e se isso não for possível, ele deverá arcar com as despesas de estada e alimentação do usuário até que se tenha novo transporte.

E a obrigação da pessoa transportada? A obrigação da pessoa transportada é se sujeitar às normas estabelecidas pelo transportador; caso o passageiro sofra prejuízo decorrente de transgressão de normas causada por ele, o juiz reduzirá equitativamente a indenização na medida em que a vítima concorreu para o dano. Além disso, não é possível ao transportador recusar passageiros, a não ser que as condições de higiene ou saúde justifiquem isso.

Por fim, se o transportado não pagar o valor acordado entre as partes, o transportador poderá reter a bagagem ou pertences do passageiro para garantir o pagamento.



Refleta

Pense, aluno, que não são raros os casos que você já pegou um ônibus interestadual para visitar parentes, ou até mesmo conhecer novas cidades. Em todo contrato de transporte, alguns riscos estão associados, dentre eles, os relacionados à segurança. Vimos que a responsabilidade do transportador é objetiva, mas e no caso de assaltos ocorridos durante o contrato de transporte, o transportador ainda terá responsabilidade objetiva?

Vamos falar agora sobre como se opera o contrato de transporte de coisas. Este contrato é tratado pelos artigos 743 a 756 do CC (BRASIL, 2002), sendo que, nele, há três pessoas: o expedidor/remetente, o transportador e o destinatário/consignatário. A coisa a ser transportada deve ser individualizada e especificada, de modo a não se confundir com outras, sendo que o destinatário também deve ser indicado por nome e endereço, no entanto, se a embalagem em que o produto será transportado for inadequada, o transportador pode recusar a coisa. Além disso, é obrigação do transportador recusar coisa que não seja permitida à comercialização ou transporte, ou que venha desacompanhada dos documentos exigidos. Vale destacar também que, antes de entregue ao destinatário, é possível ao remetente desistir do transporte e pedir a coisa de volta, ou ordenar que seja entregue a outra pessoa, sendo que, em ambos os casos, deverá pagar os acréscimos da ordem diversa, mais perdas e danos.

Nesse ponto, é possível que você tenha uma dúvida: será que a responsabilidade do transportador de carga é ilimitada? Não, ela se limitará ao valor constante do conhecimento do transporte, sendo que o prazo inicial da responsabilidade é quando o transportador recebe a coisa, terminando no caso de entrega ao destinatário ou depósito em juízo.

A coisa depositada ou guardada em armazém do transportador, reger-se-á pelas normas sobre o depósito. O transportador somente será obrigado a avisar que a coisa chegou se houver convenção entre as partes, devendo constar do conhecimento de embarque (documento emitido quando se inicia o contrato de transporte de coisas), a cláusula de entrega a domicílio. Se não for possível cumprir o transporte, ou se ele sofrer uma interrupção longa, o transportador deverá solicitar instruções ao requerente, devendo manter a coisa, sendo que, se a coisa perecer, caso não seja por motivo de força maior, o transportador responderá pelo perecimento ou deterioração. Se a interrupção permanecer, poderá o transportador ou depositar a coisa em juízo ou vendê-la, sendo que, nesse caso, o valor arrecadado com a venda deverá ser depositado em juízo, mas se o impedimento na entrega for imputável ao transportador, ele poderá depositar a coisa por sua conta e risco – sendo que será admitida a venda, apenas, se for coisa perecível. Destaca-se que, em ambos os casos, o transportador tem obrigação de informar ao remetente a venda ou o depósito.

E se o transportador guardar a coisa em seu próprio armazém? Nessa situação, ele continuará responsável por ela, sendo que será devida uma remuneração fixada contratualmente ou pelos usos e costumes do local.

E quanto ao destinatário? O destinatário tem o dever de conferir a coisa entregue, sob pena de perda de direitos em caso de avarias, mas, se a avaria for parcial ou não for perceptível à primeira vista, manterá os direitos de ação contra o transportador, contanto que, no prazo de 10 dias da entrega, denuncie que haviam avarias. Havendo dúvida quanto a quem deva receber a coisa, cabe ao transportador ou depositá-la em juízo ou, se a mora levar a uma deterioração da coisa, vendê-la e fazer o depósito do valor em juízo.

Você sabe como se extingue o contrato de transporte? Além dos meios comuns que já estudamos na Seção 2.3, tais como resolução, resilição ou rescisão, o contrato de transporte se encerra pela consumação da finalidade, ou seja, executado o contrato, ele será considerado findo. Outra possibilidade de extinção é aquela que, quando em tempo hábil, antes da viagem, o passageiro informar que não quer manter o contrato, pois, nesse caso, será devida a restituição do valor da passagem, já se a desistência se der no percurso, o passageiro terá direito a indenização do trajeto que não fez desde que comprove que outra pessoa viajou no seu lugar. Também terá direito a uma indenização no caso de outro viajar no seu lugar, quando o passageiro inicial não embarcar, caso em que será restituído o valor do bilhete não usado. Em todos esses casos, o transportador pode reter 5% do valor a restituir como multa compensatória.



Saiba mais

Para melhor compreensão das especificidades do contrato de transporte aéreo, pesquise mais em:

DANTAS, Mattheus. **Contrato de transporte aéreo:** conheça direitos, obrigações e responsabilidades! Disponível em: <<https://estudosaduaneiros.com/contrato-de-transporte-aereo/>>. Acesso em: 12 jul. 2018.

E o contrato de **seguro**? Quais são as peculiaridades e o que o Código Civil de 2002 dispõe sobre ele? Esse contrato é tratado pelo Código nos artigos 757 a 802 do CC (BRASIL, 2002), que o define (BRASIL, 2002, art. 757) como aquele em que o segurador (com autorização prévia para exercer essa função), se obriga, mediante pagamento do prêmio, a garantir o legítimo interesse do segurado (quem contratou o seguro), relativo à pessoa ou coisa, contra riscos predeterminados. É um contrato típico, consensual, se prova por apólice ou do bilhete do seguro, e, na falta destes, por outro documento que comprove o pagamento do respectivo prêmio (apólice tem natureza de título de crédito), bilateral, oneroso, aleatório, de execução diferida, sempre de adesão pois a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) que regulamenta as suas cláusulas.



Assimile

O prêmio é a contraprestação financeira devida pelo segurado à seguradora, para que esta resguarde o interesse do segurado por eventuais prejuízos sobre sua pessoa ou bens. Já risco é a possibilidade de ocorrência de evento futuro e incerto prejudicial à pessoa do segurado ou aos seus bens ou terceiros beneficiados.

Quando o risco predeterminado acontece, dizemos que houve um sinistro, ficando a seguradora obrigada a indenizar o segurado ou o beneficiário, nos termos estabelecidos no contrato.

Diante disso, a não ser que haja cláusula expressa no contrato, o segurado não pode, no caso de o risco não se implementar, requerer a devolução do prêmio pago ao longo do contrato.

A lei exige que o contrato de seguro seja precedido de uma proposta escrita com declaração dos elementos do interesse protegido e do risco; dessa forma, o contrato de seguro só garante riscos predeterminados. Assim, é nula a cláusula que incluir no seguro, o dano causado por ato doloso do segurado. Cabe destacar também que se o segurado estiver em mora quanto ao pagamento do prêmio, não terá direito à indenização, caso o sinistro ocorra. Além disso, como nos outros contratos, a boa-fé também é importante no seguro, pois, se o segurador celebrar contrato sabendo estar

passado o risco de que o segurado se pretende cobrir, terá como consequência pagar ao segurado, em dobro, o prêmio estipulado.

E o segurado, quais consequências sofrerá quando não agir de boa-fé? Se o segurado oferecer informações inexatas, omitir informações que possam influir na forma de contratação do seguro ou agravar, intencionalmente, o risco objeto do contrato, ele irá perder o direito à proteção e, ainda, permanecerá com a obrigação de pagar o prêmio. Por outro lado, se a inexatidão ou omissão nas declarações não resultar de má-fé do segurado, o segurador terá direito a resolver o contrato, ou a cobrar – mesmo após o sinistro – a diferença do prêmio. Além disso, se o agravamento considerável não for intencional, o segurado deve comunicar imediatamente ao segurador, sendo que, ao ser notificado, o segurador tem o prazo de 15 dias para dizer se irá ou não resolver o contrato, sendo que a resolução só produzirá efeito após 30 dias da notificação, devendo o segurador restituir o prêmio proporcional ao tempo que o contrato deixou de vigor.

No contrato de seguro, é importante dizer que tão logo ocorra o sinistro, o segurado deve comunicar ao segurador e tentar diminuir as consequências do risco, sob pena de perder a indenização, sendo que, até o limite fixado no contrato, as despesas do salvamento do sinistro correm por conta do segurador. Existindo o risco, o segurador é obrigado a dar a indenização em dinheiro por todos os prejuízos decorrentes do fato ou ainda repor a coisa, e, se houver mora no pagamento, o valor deve ser corrigido segundo índices oficiais, sem prejuízo de juros moratórios. Você sabia que o seguro pode ser estipulado em favor próprio ou de um terceiro? Este último será chamado beneficiário e o segurador poderá contrapor a ele as oposições que tiver contra quem estipulou o seguro.

Ainda sobre o contrato de seguro, o Código Civil de 2002 o estipulou em duas modalidades: de dano e de pessoas. Vamos a elas? O seguro de dano é tratado nos artigos 778 a 788 do CC (BRASIL, 2002), sendo aquele que se refere à proteção de uma coisa, por exemplo, uma casa ou um carro. Neste tipo de contrato, o valor da proteção fica limitado ao valor da coisa, sendo, ainda, plenamente possível contratar seguro em valor inferior ao da coisa (no caso de seguro por valor inferior e com sinistro parcial, será reduzida a indenização cabível).

Com relação ao risco do seguro, ele deve compreender os prejuízos resultantes do sinistro, e ainda aqueles para tentar evitá-lo,

diminuí-lo ou salvar a coisa. Em caso de ser causado um dano por vício intrínseco da coisa que não havia sido declarado pelo segurado, não será incluído na garantia do seguro. Mas, você sabe o que é vício intrínseco? É um defeito peculiar da coisa que normalmente não é encontrado em outras de mesma espécie, assim, a pena imposta ao segurado será de perder o direito à garantia e ainda manutenção do dever de dar o prêmio.

Em caso de sinistro, como será paga a indenização? No caso de sinistro, o segurador pagará diretamente ao segurado, sendo que, caso o seguro resguarde a responsabilidade civil do segurado por atos praticados por ele, a indenização será paga ao terceiro (nesse caso, se a questão foi objeto de ação judicial, o segurado poderá denunciar o segurador à lide).

E se o dano ocorrer por fato de terceiro (dano causado por pessoa que não seja o segurado)? Nessa situação, o segurador pagará a indenização do segurado e se sub-rogará nos direitos dele contra o terceiro, salvo se o terceiro for cônjuge, descendente, ascendente ou afim do segurado, hipótese em que o segurador não terá direito de regresso.

Agora, vamos falar um pouco sobre a operação do seguro de pessoas? Ao contrário do seguro de dano, no seguro de pessoas não há limite para o valor da proteção contratada, já que ele está tratando de vidas. Assim, nesse tipo de seguro, é possível a contratação de vários seguros diferentes e, como exemplo, citamos o jogador de futebol que faz seguro das pernas ou dos pés. Outra particularidade desse seguro é a possibilidade de ele ser estipulado para um grupo de pessoas, como no caso de empresas que fazem seguros coletivos. Além disso, no caso específico de seguro de pessoas, o segurador não se sub-roga nos direitos do segurado ou beneficiário contra o causador do dano.

Eu posso substituir o beneficiário após a celebração do contrato de seguro de pessoas? Sim, é lícita a substituição do beneficiário, por ato entre vivos ou por disposição de última vontade, desde que o segurado não renuncie a esta faculdade ou se o seguro não tiver como causa declarada, a garantia de alguma obrigação. Se o segurador não for informado no caso de substituição, a obrigação será de pagar o antigo beneficiário. Por outro lado, se não for indicado o beneficiário substituto, metade da indenização será

dada ao cônjuge do segurado, se casado for, e a outra metade, aos herdeiros. Mas, e se não existirem essas pessoas? Nesse caso, o interessado deve provar que a morte do segurado o causou prejuízo, para, então, requerer a indenização.

A estipulação do prêmio no caso de seguro de pessoa será por prazo determinado ou por toda vida, a depender do caso. Em caso de inadimplemento, o segurador não pode acionar o judiciário para cobrar o prêmio vencido, podendo ou resolver o contrato, ou reduzir o valor do prêmio proporcionalmente ao que já foi quitado.

Talvez, você tenha uma dúvida sobre o contato de seguro de pessoas: a qualquer tempo será devida a indenização? O segurador pode estipular um prazo, a partir do qual será devida uma indenização em caso de sinistro; então, se por ventura vier a ocorrer o sinistro durante este prazo (que se chama carência), o segurador não será obrigado a pagar a indenização, mas deverá restituir o prêmio que já foi pago.

E o caso de suicídio, posso colocar no contrato que nesses casos não haverá indenização? Não, pois, em regra, há o dever de indenizar também nesses casos. Apesar disso, em se tratando de suicídio, nos dois primeiros anos em que foi feito o contrato ou no prazo de carência, ocorre a perda do direito à indenização. Também não é possível estipular a perda da indenização em caso de utilização de meio de transporte mais arriscado ou prestação de serviço militar, por exemplo, ademais o seguro não abrange despesas hospitalares e tratamento médico.

Como se dá a extinção do contrato de seguro? Assim como em outros contratos, ela se dá por resolução, resilição ou rescisão. Um exemplo de resolução consta do art. 766 do CC (BRASIL, 2002), que é o caso de prestação de informações inexatas ao segurador.



Pesquise mais

Para melhor compreensão do contrato de seguro, leia as páginas 485 a 589 de:

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 4 - tomo II**: contratos em espécie. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/eMjb74>>. Acesso em: 11 jul. 2018.

Depois de esmiuçarmos o contrato de seguro, vamos partir para o contrato de franquia? Apesar de não estar previsto no Código Civil de 2002, e sim em lei específica (Lei 8.955 de 15 de dezembro de 1994), não deixa de ser importante o estudo do **contrato de franquia (ou franchising**, como denominado em lei), posto que sua utilização também é muito comum nos dias atuais.

É muito frequente ver lojas de chocolates com o mesmo nome espalhadas pelo país não é mesmo? Esse é um exemplo claro de um contrato de franquia. Então, vamos ao conceito de franquia que consta do art. 2º da referida lei?



Art. 2º. Franquia empresarial é o sistema pelo qual um franqueador cede ao franqueado o direito de uso de marca ou patente, associado ao direito de distribuição exclusiva ou semi-exclusiva de produtos ou serviços e, eventualmente, também ao direito de uso de tecnologia de implantação e administração de negócio ou sistema operacional desenvolvidos ou detidos pelo franqueador, mediante remuneração direta ou indireta, sem que, no entanto, fique caracterizado vínculo empregatício. (BRASIL, 1994)

Observe que aquele que é dono da franquia, o franqueador, cede ao franqueado o direito de uso de marca ou patente. A utilização deste contrato é bem interessante para ambas as partes, pois mesmo que o franqueado não tenha entendimento necessário para desenvolver determinado negócio, nesta modalidade de contrato, ele inicia uma atividade com a vantagem de comercializar produtos ou serviços já conhecidos pelo público consumidor. Já o franqueador pode ampliar a oferta de mercadorias sem ter que ficar exposto ao risco de implantação de filiais.

O contrato de franquia teve origem nos Estados Unidos e, diante do sucesso do negócio, se expandiu pelo mundo, sendo aplicado em vários ramos de atividade. Ele é um contrato atípico, bilateral, *intuitu personae*, oneroso, comutativo, formal, solene, de execução continuada, na maioria das vezes é de adesão. A obrigação do franqueado é arcar com as despesas e custos com a instalação e operação do estabelecimento, enquanto a do franqueador é de

instalar, operar o produto e prestar assistência durante o prazo de duração do contrato de franquia.

No contrato de franquia, o franqueado conserva sua individualidade jurídica, contratando os próprios empregados, mas não tem individualização mercadológica, pois, ao que parece, o próprio franqueador é quem comercializa os bens. Então, o contrato de franquia é uma autorização de nome e marca que uma empresa cede a outra com a prestação do serviço. Nesse ponto, você pode estar se perguntando: quais são os elementos do contrato? Licença de utilização da marca, do nome e da insígnia do franqueado, sendo que o franqueado e franqueador precisam ser empresários e, no contrato deve constar o prazo de duração e a possibilidade de prorrogação, além do preço que, via de regra, é fixado pelo franqueador.

Você sabia que há espécies diferentes de franquia? A primeira é a industrial, na qual o franqueador se obriga a auxiliar a construção de uma indústria para o franqueado, além de ceder a marca. Assim, o franqueado fabrica e vende os produtos fabricados por ele mesmo). Há também a franquia de comércio em que o franqueado vende os produtos do franqueador (mantendo a marca) e o franqueador sempre busca aperfeiçoar o método de comercialização. Por fim, existe a franquia de serviços, na qual o franqueado vende as prestações de serviços que foram inventadas pelo franqueador, como uma famosa pizzeria que desenvolveu um meio próprio para a fabricação de pizzas, com receitas específicas e forma de entrega do produto, ou seja, desenvolveu um serviço diferenciado para produção de pizzas.

Podemos falar também sobre as formas pelas quais que extinguem o contrato de franquia que são: término do prazo contratual, inadimplemento contratual, acarretando a rescisão unilateral por uma das partes, distrato ou rescisão bilateral, e, por último, conduta do franqueado que comprometa a imagem do produto ou serviço objeto de franquia.



Pesquise mais

Para melhor compreensão do contrato de franquia, indicamos a leitura das páginas 866 a 877 de:

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/KSQcdj>>. Acesso em: 29 jun. 2018.

Passaremos agora a tratar do **contrato de financiamento**. Vamos ver as particularidades dele? O contrato de financiamento bancário é uma subespécie de abertura de crédito. Nele, o banco adianta ao cliente certa quantia que seja necessária para realização de um empreendimento, sendo que o cliente deve garantir o pagamento de tal adiantamento. Por isso, esse contrato também é conhecido como adiantamento, pois o banco antecipa valores a pessoas, sejam elas físicas ou jurídicas. Ao banco fica resguardado o direito de receber diretamente dos devedores do cliente que celebrou o contrato de financiamento, os créditos que este tiver em relação a eles, havendo, então, uma cessão de crédito do cliente ao banco.

Geralmente, o contrato de financiamento é praticado pelas companhias de crédito, financiamento e investimento, por meio do crédito ao investidor. Há casos em que o bem que serve à garantia do contrato é o próprio bem que foi objeto de compra com a quantia adiantada. Também é comum que este contrato esteja acompanhado de outros contratos, como é o caso do mandato para que o banco represente o financiado junto aos devedores deste – nesse caso, o financiador cobrará uma taxa para executar o mandato).

O contrato de financiamento é real, bilateral e oneroso, e – via de regra – possui característica de contrato real, pois se aperfeiçoa no momento em que o banco disponibiliza para o cliente a importância que foi convencionada. Nesse tipo de contrato, o banco entrega ao cliente uma quantia correspondente a 70% ou 80% do valor dos bens que foram dados em garantia, sendo que esses bens serão guardados e conservados pelo banco. No caso de o banco não ter dependências para a guarda dos bens, poderá guardá-los em armazéns gerais, sendo que as custas serão por conta do cliente. Há também a possibilidade de nomear o próprio cliente como depositário, mediante assinatura do termo de responsabilidade ou ainda exigindo um seguro do bem sob custódia.



Saiba mais

Você sabia que o contrato de financiamento também se aplica a imóveis? Para saber mais sobre esse assunto, aconselhamos a leitura de:

MARTINS, Renan Buhnemann; ROSSI, João Paulo Micheletto. **A alienação fiduciária de imóvel em garantia de operações financeiras**

- os riscos à luz do art. 27, § 5º da Lei 9.514/97. Disponível em <<https://goo.gl/p2UZUn>>. Acesso em: 11 jul. 2018.

Por fim, é importante verificarmos também a **Teoria do adimplemento substancial**. Por esta teoria, o credor ficará impossibilitado de rescindir o contrato, mesmo que a norma legal preveja possibilidade, no caso em que o devedor tenha cumprido com uma parte substancial de sua obrigação. Esta teoria se fundamenta na boa-fé, já que, atualmente, têm-se compreendido que não é razoável a operação de cláusula resolutive por inadimplemento parcial, se este for mínimo.



Exemplificando

Imagine um contrato de compra e venda em que o bem tenha o valor total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo que este contrato tem cláusula de reserva de domínio. O comprador já adimpliu com R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), restando uma importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a pagar. Seria razoável autorizar a busca e apreensão deste bem?

Assim, o adimplemento substancial é um impedimento à resolução unilateral do contrato, em razão da conduta das partes, ou seja, o contrato está tão perto do final que não é razoável que as partes pugnem pela resolução, cabendo somente indenização.



Refleta

É razoável a rescisão de um contrato de seguro de veículo, quando, no caso de sinistro, a última parcela estava vencida e não paga? Nessa situação seria possível a utilização da teoria do adimplemento substancial?

A teoria do adimplemento substancial adquire importante discussão nos casos de contrato de seguro, pois, nos termos do art. 763 do CC (BRASIL, 2002), não terá direito à indenização o segurado que estiver em mora no pagamento e o sinistro ocorrer sem que tenha adimplido a prestação. No entanto, não é razoável que a parte perca todos os direitos em razão de mora no pagamento de uma parcela ínfima da obrigação, pois isso vai contra a boa-fé contratual e o princípio da razoabilidade. Assim, a perda de todo valor do seguro é completamente desarrazoada. Contudo, entende a súmula 257 do STJ ao dispor que a mora no pagamento do seguro obrigatório (DPVAT) não é motivo para recusa no pagamento de indenização.



Pesquise mais

Para saber mais sobre a Teoria do adimplemento substancial, leia o recurso especial nº 1.581.505 - SC (2015/0288713-7).

Disponível em: <<https://goo.gl/ZZoZnQ>>. Acesso em: 10 jul. 2018.

Assim, concluímos nosso aprendizado sobre a teoria geral dos contratos e os contratos em espécie. Sem sombras de dúvidas, nesse momento, você já está totalmente capacitado para a resolução dos conflitos que possam advir do direito dos contratos.

Sem medo de errar

Agora que já compreendemos todas as hipóteses e tipos contratuais, você está preparado para auxiliar Valentina e Enzo em mais uma situação. Desta vez, o conflito se deu na lua de mel em Gramado (RS). As malas de Valentina foram extraviadas, sendo encontradas apenas cinco dias após a chegada na cidade. Como não tinha roupas para utilizar durante esses dias, ela precisou comprar todo o vestuário necessário até a chegada da mala. Quando retornou para casa, ajuizou ação contra a companhia aérea para se ver ressarcida dos danos sofridos, ao se defender alegando que não tinha dever de indenizar, já que o extravio da bagagem só ocorreu devido a um evento fortuito: a greve dos funcionários.

Diante destes acontecimentos, você, como advogado do casal, entende que Valentina deve ser indenizada? Qual seria a sua defesa contra a alegação da companhia aérea?

Da leitura do caso em exame, aplicamos as regras que constam dos artigos 734 a 742 do CC (BRASIL, 2002) porque se trata de um contrato de transporte de pessoas, que, conjuntamente, envolve o transporte da bagagem.

No caso em tela, como foi você quem propôs a ação, atuando como advogado de Valentina, a alegação da companhia aérea se deu em sede de contestação. Assim, agora em impugnação à contestação, cabe a você, advogado de Valentina, refutar a defesa da companhia que se baseou em caso fortuito, ou seja, a greve dos funcionários. Então, seu silogismo para refutar a alegação deve ser algo nesse sentido:

“Em que pese a norma constante no art. 734 do CC (BRASIL, 2002), dispor que o dever de indenizar não será obrigatório em caso de motivo de força maior, no presente caso, a greve de funcionários não se pode considerar como motivo de força maior, visto que, mesmo no exercício do direito de greve, é necessária a manutenção de um número mínimo de funcionários para garantir a prestação regular do serviço.

Além disso, a responsabilidade das transportadoras, inclusas as de transporte aéreo, é objetiva, logo, independe de comprovação de culpa por parte do agente, cabendo sim à companhia aérea, o dever de indenizar o cliente.

Nesse sentido é a jurisprudência:
EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - RELAÇÃO DE CONSUMO - COMPANHIAS AÉREAS PARCEIRAS - SOLIDARIEDADE PASSIVA - TRANSPORTE AÉREO - EXTRAVIO DE BAGAGEM - APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - DANOS MORAIS E MATERIAIS CONFIGURADOS - FIXAÇÃO DO 'QUANTUM' - RAZOABILIDADE. “- É assente o entendimento no sentido de em se tratando de companhias aéreas parceiras, independentemente do trecho em que a bagagem foi extraviada, todas respondem de forma solidária pelos danos causados ao usuário, dado o disposto no art. 7º,

parágrafo único e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

- Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de transporte aéreo internacional.

- Em se tratando de responsabilidade objetiva, impõe-se o dever de indenizar, atribuído às transportadoras que não conseguiram cumprir com a sua obrigação contratual a contento, tendo em vista que a bagagem dos autores foi extraviada e encontrada somente após o fim da viagem, razão pela qual deverão ressarcir os prejuízos materiais e morais daí decorrentes.

- A reparação por danos morais, ao mesmo tempo em que não deve permitir o enriquecimento injustificado do lesado, também não pode ser fixada em valor insignificante, pois deve servir de reprimenda para evitar a repetição da conduta abusiva” (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.178540-4/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/02/2017, publicação da súmula em 24/02/2017)*.

Assim, o argumento trazido pela companhia aérea na contestação não merece prosperar, devendo o pedido da autora ser de deferimento para condenar a companhia aérea a pagar a indenização requerida.

Desta forma, claro é o dever da companhia aérea de indenizar os prejuízos, a autora Valentina.

Avançando na prática

Adimplemento substancial

Descrição da situação-problema

Rafael sempre teve o sonho em comprar um carro SUV, por isso, tão logo foi promovido a chefe na empresa em que trabalha, ele adquiriu o tão sonhado veículo. Como o veículo era, de fato, tudo aquilo que esperava, Rafael mal saiu da concessionária e já adquiriu um seguro para proteção total do veículo e de terceiros, sendo que a proteção veicular era extensa e englobava várias hipóteses de sinistros.

Com o passar do tempo, Rafael já estava com o carro e o seguro por mais de um ano e se sentia satisfeito por, até hoje, não ter precisado utilizá-lo. Ele sempre pagou os boletos a tempo e modo, mas, em razão de uma cirurgia de urgência que precisou fazer, não teve condições de arcar com o boleto do mês de março. Passados 15 dias após o vencimento do boleto, ocorreu um grave acidente no anel rodoviário de Belo Horizonte (MG), sendo que um dos carros envolvidos era o de Rafael, que, apesar de não ter sofrido sequer um arranhão, seu carro teve vários danos, que, por pouco, não o levaram à perda total.

Diante disso, Rafael contatou a seguradora a fim de encaminhar o carro para a oficina autorizada para que se fizesse os reparos devidos; porém, ele recebeu a negativa da empresa. No dia seguinte, efetuou o pagamento do boleto. Em razão da rotina corrida que leva, acabou deixando passar 15 dias dos fatos, para, depois, tentar novamente o reparo, sendo que, nesse momento, ele recebeu uma intimação informando que a seguradora havia pedido o cancelamento do contrato, em razão do não pagamento do boleto referente ao mês de março.

Dentre os pedidos da seguradora, constava o seguinte:

“Nos termos do art. 757 do CC (BRASIL, 2002), no contrato de seguro, o segurador se obriga a, mediante o pagamento de prêmio, garantir o interesse legítimo do segurado. Tal contrato é bilateral, pois gera obrigações para ambas as partes. Um dos deveres do segurado é a quitação em tempo e modo das prestações que foram avençadas. Contudo, desde o dia 05/03/2018, o segurado não vem arcando com suas obrigações. Desta forma, não há outro caminho senão o de rescindir o presente contrato, bem como deixar de indenizar o segurado, devido à mora no pagamento, nos termos do art. 763 do CC (BRASIL, 2002) ”.

Você foi contratado como advogado de Rafael para contestar a inicial, em especial o pedido relatado. Então, como você elaboraria o silogismo para defesa dos direitos do seu cliente quanto ao pedido acima?

Resolução da situação-problema

Lembre-se que no processo, ao responder determinada alegação, você sempre deverá utilizar de silogismos, ou seja, primeiro conta-se o caso concreto, depois deve-se trazer qual norma é aplicável. É claro que a norma aplicável deve ser aquela que defenda seus interesses e se você quiser juntar uma jurisprudência para enriquecer seu argumento, isso é válido. Por fim, conclui-se o silogismo falando qual deve ser o entendimento do magistrado no caso.

Como vimos no caso apresentado, a alegação da seguradora se baseia em artigo específico de lei, que está previsto nas disposições gerais sobre o contrato de seguro. Contudo, você como advogado de Rafael, deve se basear na teoria do adimplemento substancial, aplicável nos casos em que o inadimplemento da parte é tão mínimo que não justifica penalizá-la por esse motivo, com a rescisão do contrato e perda da indenização. Desta maneira, sua defesa se baseará na teoria do adimplemento substancial, sugerindo-se o seguinte silogismo:

“Não obstante a existência de previsão legal, no sentido de que se houver mora no pagamento e o sinistro ocorrer antes do adimplemento da obrigação, a seguradora pode deixar de indenizar o segurado, a teoria do inadimplemento substancial tem permitido a interpretação do artigo supra em prol do devedor, senão veja-se.

Pela Teoria do Adimplemento substancial, no caso em que o devedor tenha cumprido com parte da obrigação, o credor ficará impossibilitado de rescindir o contrato, mesmo que a norma legal preveja possibilidade.

A teoria se baseia na boa-fé e na razoabilidade, posto que não é razoável punir o segurado em virtude de inadimplemento de apenas uma prestação, enquanto estava adimplente com as demais.

Nesse sentido é a jurisprudência:

“COBRANÇA - SEGURO - INDENIZAÇÃO -
MORA - ÚLTIMA PRESTAÇÃO - PAGAMENTO
- SINISTRO - ADIMPLEMTO SUBSTANCIAL.

Não se pode cogitar da suspensão do contrato de seguro, no período de mora, quando configurado o adimplemento substancial. Com efeito, a quitação, com atraso, da última prestação do prêmio, obriga a seguradora a cumprir a sua contraprestação. (TJMG -

Apelação Cível 2.0000.00.473380-4/000, Relator(a): Des.(a) Saldanha da Fonseca, Relator(a) para o acórdão: Des.(a) , julgamento em 04/05/2005, publicação da súmula em 21/05/2005)*.

Desta forma, como o pagamento do boleto referente ao mês de março foi efetuado no dia posterior ao sinistro, há de se considerar a teoria do adimplemento substancial para que seja retomado o contrato de seguro e ainda seja devida à indenização pelo sinistro.

Observe que é possível a defesa do melhor interesse do cliente mesmo que a lei seja contrária a eles. Por isso, é de extrema importância você estar sempre afiado quanto à teoria geral do direito dos contratos.

Faça valer a pena

1. Sobre o contrato de financiamento, leia, atentamente, as assertivas a seguir:

I - O contrato de financiamento bancário é tratado dentro do contrato de abertura de crédito, sendo que não há disposição específica sobre tal contrato na legislação.

II - No contrato de financiamento, o banco adianta ao cliente certa quantia que seja necessária para realização de um empreendimento, sendo que o cliente deve garantir o pagamento de tal adiantamento.

III - Nesse contrato há uma cessão de crédito do cliente ao banco, mas o banco não tem legitimidade para receber diretamente dos devedores do financiamento.

IV - Só é possível realizar o contrato de financiamento se o banco tiver local próprio para guarda dos bens, pois, no caso de impossibilidade, o contrato não se opera.

Após a leitura das assertivas apresentadas, julgue se elas são verdadeiras (V) ou falsas (F) e escolha a única alternativa que corresponda à resposta correta:

- a) V - F - V - F.
- b) F - V - F - V.
- c) F - V - F - F.
- d) F - F - V - V.
- e) V - F - V - V.

2. O contrato de franquia, ou *franchising*, é o sistema pelo qual um franqueador cede ao franqueado o direito de uso de marca ou patente, associado ao direito de distribuição exclusiva ou semiexclusiva de produtos ou serviços e, eventualmente, também ao direito de uso de tecnologia de implantação e administração de negócio ou sistema operacional desenvolvidos ou detidos pelo franqueador.

Sobre o contrato de franquia/*franchising* regulado pela Lei n.º 8.955, de 15 de dezembro de 1994, é correto afirmar que:

a) Apesar do contrato firmado entre franqueado e franqueador ser *intuitu personae*, para realização de serviço específico e por tempo determinado, e mediante remuneração, não há o que se falar em contrato trabalhista.

b) Se o franqueado tiver interesse em manter uma franquia, basta encaminhar carta ao franqueador informando o desejo de constituir franquia, pagando o valor que foi acordado.

c) Se o franqueado tiver interesse em implantar franquia, na circular de oferta, ele deve informar os dados empresariais e a descrição da franquia que será aberta, apenas.

d) Não há qualquer obrigação de informar ao franqueador se serão realizadas operações fora da territorialidade original, ante a independência do franqueado.

e) O contrato de franquia, por ser formal, deverá sempre ser escrito e assinado por duas testemunhas, sendo que somente terá validade se levado a registro.

3. Pelo contrato de seguro, o segurador se obriga a garantir o interesse legítimo do segurado, mediante o pagamento do prêmio, contra riscos predeterminados à pessoa ou à coisa (BRASIL, 2002, art. 757). A lei é clara ao dispor que somente pode ser parte, no contrato de seguro, como segurador, entidade para tal fim legalmente autorizada (BRASIL, 2002, art. 757, parágrafo único).

Atualmente, várias pessoas têm contratado o seguro, seja para bens pessoais, seja para a vida, ou ainda para partes do corpo, sendo que, nesse caso, o mais comum é de personalidades famosas.

Sobre o contrato de seguro, é correto afirmar que:

a) O contrato de seguro é um contrato formal e solene, sendo que a única forma de prova da contratação é a apresentação da apólice de seguro.

- b) Em qualquer hipótese, se não for possível ao segurado verificar o risco antes de se fazer o seguro, o segurado será eximido de pagar o valor do prêmio correspondente, não havendo, então, obrigação de ser adimplente.
- c) Em caso de declarações inexatas por parte do segurado ou se ele omitir determinados fatos, não terá direito à indenização integral, cabendo apenas aquela proporcional à valorização do que foi omitido ou informado de forma equivocada.
- d) A qualquer tempo em que for realizado o pagamento do seguro, mesmo com atraso do segurador, haverá incidência de atualização monetária apenas pelo índice do IGPM, não sendo devidos outros valores.
- e) Não terá direito à indenização, o segurado que estiver em mora no pagamento e, ocorrendo o sinistro, ainda não havia adimplido com a obrigação. Todavia, a jurisprudência tem admitido a utilização da Teoria do adimplemento substancial nesses casos.

Referências

- AMARAL, Francisco. **Direito Civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2016.
- BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <<https://goo.gl/zpyZRG>>. Acesso em: 13 mar. 2018.
- _____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 13 mar. 2018.
- _____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 27 jun. 2018.
- _____. Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994. **Dispõe sobre o contrato de franquia empresarial (franchising) e dá outras providências**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8955.htm>. Acesso em: 27 jun.2018.
- _____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 14 mar. 2018.
- DANTAS, Mattheus. **Contrato de transporte aéreo, conheça direitos, obrigações e responsabilidades**. Disponível em: <<https://goo.gl/V7kPZZ>>. Acesso em: 12 jul. 2018.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. v. 3. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- DONIZETTI, Elpidio. **Curso didático de direito civil**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/ewMx4i>>. Acesso em: 19 jun. 2018.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, v. 4, tomo I**: contratos, teoria geral. 13. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/ytxn7q>>. Acesso em: 16 abr. 2018
- GOMES, Orlando; BRITO, Edvaldo (Coord.). **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3**: contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/aGTqSK>>. Acesso em: 27 mar. 2018.
- LOBO, Paulo Luiz Netto. **Direito civil**: contratos. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- MARTINS, Fran. **Contratos e obrigações comerciais**. 17. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/XWisRF>>. Acesso em: 10 jul. 2018.
- MARTINS, Renan Buhnemann Martins; ROSSI, João Paulo Micheletto. **A alienação fiduciária de imóvel em garantia de operações financeiras** - os riscos à luz do art. 27, § 5º da Lei 9.514/97. Publicado em: 17 maio 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/2g6edt>>. Acesso em: 11 jul. 2018.
- NADER, Paulo. **Curso de direito civil, v. 3**: contratos. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/NxCMBL>>. Acesso em: 10 de jul. 2018.

- NALIN, Paulo. **Do contrato**: conceito pós-moderno. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2005.
- OMAIRI, Elissane Leila. **A Doutrina do Adimplemento Substancial e a sua recepção pelo Direito Brasileiro**. Disponível em: <<https://goo.gl/mmefJP>>. Acesso em: 10 jul. 2018.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil** - vol. III. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Disponível em: <<https://goo.gl/k6VQG5z>>. Acesso em: 15 mar. 2018.
- PINTO, Carlos Alberto Mota. **Teoria Geral do Direito Civil**. Coimbra: Coimbra Editora, 2005.
- SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, **Súmula Vinculante 25**. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumario.asp?sumula=1268>> Acesso em: 15 abril 2018.
- _____. **Súmula 161**. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3501>>. Acesso em: 11 jul. 2018.
- _____. **Súmula 187**. Sessão plenária de 13 de dezembro de 1963. Disponível em <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3505>>. Acesso em: 11 jul. 2018.
- _____. **Súmula 257**. Disponível em: <<https://goo.gl/4o8125>>. Acesso em: 11 jul. 2018.
- TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/DDGcbN>>. Acesso em: 2 abr. 2018.
- TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.178540-4/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/02/2017, publicação da súmula em 24/02/2017. Disponível em: <<https://goo.gl/9NM9sy>>. Acesso em: 2 jul. 2018.
- _____. Apelação Cível 2.0000.00.473380-4/000, Relator(a): Des.(a) Saldanha da Fonseca, Relator(a) para o acórdão: Des.(a), julgamento em 04/05/2005, publicação da súmula em 21/05/2005. Disponível em: < <https://goo.gl/qjtC8M> >. Acesso em: 2 jul. 2018.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos em espécie. v. 3. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2018.
- _____. **Direito Civil**: contratos. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/YLMjpg>>. Acesso em: 29 jun. 2018.

ISBN 978-85-522-1111-2



9 788552 211112 >