

MAGISTRATURA ESTADUAL

2020

DIREITO CIVIL

Dos contratos em geral.
Das principais espécies de contrato.
Dos atos unilaterais.
(PONTO 6)

mege

Sumário

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO	3
1. DOCTRINA (RESUMO)	5
2. LEGISLAÇÃO	56
3. JURISPRUDÊNCIA	75
4. QUESTÕES DE CONCURSOS	88
4.1 COMENTÁRIOS	92

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

(Conforme Edital Mege)



Kherson Maciel Gomes Soares

DIREITO CIVIL

- 6** Dos contratos em geral.
- Das principais espécies de contrato.
- Dos atos unilaterais.

3

Atualizado em 11/03/2020

Apresentação

A temática afeta aos contratos possui grande incidência em provas da magistratura. Por conseguinte, o seu estudo deve ser priorizado, razão pela qual nos debruçamos na presente rodada sobre tal matéria.

A doutrina costuma ser mais cobrada na parte “Dos contratos em geral”, onde estão os princípios que regem as relações contratuais e que deverão ser conhecidos em profundidade para que se possa chegar à alternativa correta. No que concerne aos contratos em espécie, a leitura da legislação deve ser realizada com atenção, já que grande parte das questões sobre contratos em espécie é extraída da literalidade da lei.

Por fim, além do conhecimento legislativo, se demonstra importante conhecer bem a jurisprudência sobre os temas, que apontam para detalhes que podem alterar o resultado das questões.

Ao final, selecionamos algumas questões de diferentes bancas, com foco na magistratura, para fixação do aprendizado.

Bons estudos!

Kherson Maciel Gomes Soares

1. DOCTRINA (RESUMO)

1.1. DOS CONTRATOS EM GERAL

1.1.1. TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

De acordo com a teoria clássica, podemos conceituar contrato como espécie de negócio jurídico que consiste no acordo de duas (bilateral) ou mais vontades (plurilateral), capaz de criar, regular ou extinguir relações patrimoniais.

Neste particular, constitui um negócio jurídico por excelência, tratando-se de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral com o escopo de obter a criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial.

Como todo negócio jurídico, para que se aperfeiçoe, o contrato exige: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; forma prescrita ou não defesa em lei (art. 104 do CC).

Maria Helena Diniz, a partir do art. 104 do CC, entende que a validade do contrato está condicionada à presença de **requisitos subjetivos, objetivos e formais**, a saber:

Requisitos subjetivos:

- a) A existência de duas ou mais pessoas, já que o contrato é negócio jurídico bilateral ou plurilateral;
- b) Capacidade genérica das partes contratantes para praticar os atos da vida civil, sob pena de nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico;
- c) Aptidão específica para contratar (legitimidade), pois a ordem jurídica impõe certas limitações à liberdade de celebrar determinados contratos (Ex.: o art. 497 do CC veda, sob pena de nulidade, a compra e venda entre tutor e tutelado);
- d) Consentimento das partes contratantes, visto que o contrato é originário do acordo de duas ou mais vontades isentas de vícios.

Requisitos objetivos:

- a) Lícitude do objeto contratado, que não pode ser contrário à lei, à moral, aos princípios da ordem pública e aos bons costumes. Ex.: um negócio jurídico em que se ajuste o pagamento a matador de aluguel para eliminar alguém é ilícito e inválido;
 - b) Possibilidade física ou jurídica do objeto: Se o negócio tiver objeto física ou materialmente impossível, de modo que o agente jamais possa vencer o obstáculo à sua realização, se tem a exoneração do devedor e a invalidade do contrato, pois aquele que se obriga a executar coisa insuscetível de realização a nada se obriga.
- Todavia, é preciso esclarecer que a impossibilidade material deve existir no instante da constituição do contrato, porque, se aparecer em momento ulterior, será hipótese de inexecução com ou sem perdas e danos, conforme ocorra ou não a culpa do devedor;

- c) Determinação do seu objeto, pois este deve ser certo ou, pelo menos, determinável;
- d) Economicidade de seu objeto, que deverá versar sobre interesse economicamente apreciável, capaz de se converter, direta ou indiretamente, em dinheiro.

Requisitos formais:

- Dizem respeito à forma do contrato. A regra é a liberdade da forma, celebrando-se o contrato pelo livre consentimento das partes contratantes, pois apenas excepcionalmente a lei requer obediência aos requisitos de forma.

As profundas alterações estruturais e funcionais pelas quais vem passando o instituto, impulsionaram alguns juristas à criação de um conceito contemporâneo, citando, por todos, o de Paulo Nalin, segundo o qual o contrato constitui:

“a relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros”.

Assim, o autor enfatiza três aspectos importantes do conceito contemporâneo:

- i) o contrato está amparado em valores constitucionais, sobretudo na solidariedade social;
- ii) o contrato pode envolver conteúdo existencial, relativo a direitos da personalidade, como por exemplo, a exploração da imagem de um atleta profissional;
- iii) o contrato pode gerar efeitos perante terceiros, o que, segundo o autor, configura a eficácia externa da função social dos contratos.

1.1.2. FORMAÇÃO DO CONTRATO

Por vezes, na formação do contrato, percebe-se a imposição de cláusulas pela lei ou pelo Estado, o que nos leva ao caminho sem volta da intervenção estatal nos contratos ou dirigismo contratual, notadamente nos casos de abuso contratual, tão comuns.

Como exemplo dessa ingerência estatal ou legal, pode-se citar o Código de Defesa do Consumidor e mesmo o Código Civil de 2002, que igualmente determina a nulidade absoluta de cláusulas tidas como abusivas. Afinal, na prática, predominam os contratos de adesão, ou **contratos standard**.

Bem por isso, que o princípio da autonomia privada pode ser conceituado como um regramento básico, de ordem particular, porém, influenciado por normas de ordem pública, pelo qual na formação do contrato, além da vontade das partes, entram em cena outros fatores: psicológicos, políticos, econômicos e sociais.

Mostra-se oportuno observar, presente esse contexto, **que a Lei 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica)**, almejou valorizar a liberdade contratual, desde que isso não contrarie normas cogentes ou de ordem pública.

Neste particular, merece destaque o seu art. 3º, inc. VIII, que prevê, como outro direito de concretização da liberdade econômica, “ter a garantia de que os negócios jurídicos empresariais paritários serão objeto de livre estipulação das partes pactuantes, de forma a aplicar todas as regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, exceto normas de ordem pública”.

ATENÇÃO!

A Lei da Liberdade Econômica passou a expressar o princípio da intervenção mínima do Estado nas relações contratuais, o que segundo o Professor Flávio Tartuce é uma negação quase total da evolução da autonomia da vontade para a autonomia privada. De acordo com o novo parágrafo único do art. 421 do Código Civil, “nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”. A excepcionalidade de revisão contratual também consta do novo art. 421-A, inc. III, da codificação privada, de forma repetitiva.

Segundo o referido mestre, o princípio da intervenção mínima é desconhecido pelos civilistas, no âmbito contratual sendo mais um argumento retórico e ideológico do que um princípio contratual com efetividade. Na verdade, a ideia de que a intervenção do Estado não constitui regra, mas exceção, já poderia ser retirada da própria autonomia privada ou da força obrigatória da convenção.

De toda sorte, os abusos contratuais são comuns no Brasil e, em casos tais, é cogente a intervenção estatal, por meio do Poder Judiciário ou da jurisdição privada da arbitragem.

Não sem razão, pode-se concluir que as novas redações do Código Civil, inseridas pela Lei da Liberdade Econômica, nada altera a realidade contratual brasileira em tais previsões.

Pois bem; de um modo geral, a doutrina elenca quatro fases existentes na formação do vínculo contratual:

- i) fase de negociações preliminares ou de pontuação;
- ii) fase de proposta, policação ou oblação;
- iii) fase de contrato preliminar; e
- iv) fase de contrato definitivo, de conclusão do contrato ou de aceitação.

1.1.2.1. Fase de negociações preliminares ou de pontuação

Consiste nas conversações prévias, sondagens e estudos sobre os interesses de cada

contratante, tendo em vista o contrato futuro, sem que haja qualquer vinculação jurídica entre os participantes.

Esta fase não encontra previsão no Código Civil, sendo anterior à formalização da proposta, razão pela qual também pode ser denominada como **fase de proposta não formalizada**. A princípio, não há vinculação entre as partes, diferentemente do que ocorre com a proposta ou policitação.

Embora ainda não exista obrigação contratual, há o dever de boa-fé, podendo ensejar a responsabilidade civil em razão da violação à legítima expectativa das partes. A doutrina diverge quanto à natureza jurídica desta responsabilidade, se contratual ou extracontratual.

Trata-se de **responsabilidade aquiliana ou extracontratual**, que exige a demonstração de culpa, já que a recusa de contratar na fase de negociações constitui exercício regular de direito e não configura, por si só, qualquer descumprimento apto a gerar responsabilidade.

Por outro lado, caso se verifique que apenas um dos participantes criou no outro a expectativa de que o negócio seria celebrado, ocasionando despesas, a não contratação com terceiros ou a alteração de planos, para depois, desistir de forma arbitrária e injustificada, ocasionando prejuízos à outra parte, teria de indenizar os danos com fundamento na responsabilidade civil aquiliana.

É possível a responsabilização contratual nessa fase do negócio jurídico pela aplicação do princípio da boa-fé objetiva, que é inerente à eticidade, um dos baluartes da atual codificação privada. Na doutrina italiana, prevalece entendimento no sentido de que se trata de responsabilidade civil contratual.

1.1.2.2. Fase de oferta, proposta, policitação ou oblação

Pode-se dizer que proposta é uma declaração receptícia (endereçada) de vontade, dirigida por uma pessoa à outra (com quem pretende celebrar um contrato), por força da qual a primeira manifesta sua intenção de se considerar vinculada, se a outra parte aceitar. Em síntese, é a declaração dirigida a outrem, visando com ele contratar, de modo que basta o seu consentimento para concluir o acordo.

São partes da proposta:

- **Policitante, proponente ou solicitante:** Diz-se daquele que formula a proposta, estando a ela vinculado, em regra.
- **Policitado, oblato ou solicitado:** Trata-se daquele que recebe a proposta e, se a acatar, torna-se aceitante, o que gera o aperfeiçoamento do contrato (cheque ou encontro de vontades). É facultado ao oblato formular contraproposta, situação em que a contraproposta o vinculará, invertendo-se os papéis.

Embora não constem de forma expressa no Código Civil, a doutrina aponta as seguintes características da proposta:

- a) É uma declaração unilateral de vontade, por parte do proponente;
- b) Reveste-se de força vinculante em relação a quem a formula, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio ou das circunstâncias do caso;
- c) É um negócio jurídico receptício;
- d) Deve constar todos os elementos essenciais do negócio jurídico proposto;
- e) É elemento inicial do contrato, devendo ser, por isso, séria, completa, precisa e inequívoca.

Conforme estatui o art. 429 do CC, a oferta vincula o proponente (**princípio da vinculação ou da obrigatoriedade**), que fica obrigado a celebrar o contrato caso haja aceitação da outra parte, sob pena de, não o fazendo, responder por perdas e danos de acordo com o caso concreto. Todavia, há hipóteses em que a proposta deixa de ser obrigatória (art. 428 do CC), distinguindo entre a oferta dirigida a pessoa presente daquela dirigida a pessoa ausente.

Deixa de ser obrigatória a proposta dirigida a pessoa presente quando, feita sem prazo, não for imediatamente aceita. Havendo prazo para resposta, o peticitante só se desvincula de sua oferta após o transcurso desse prazo, sem aceitação.

Em se tratando de pessoa ausente, a oferta deixa de ser obrigatória:

- a) se, formulada sem prazo, houver decorrido tempo suficiente para chegar a aceitação ao conhecimento do proponente;
- b) se, havendo concessão de prazo para a resposta, este se esgotar sem que a aceitação seja expedida;
- c) se, antes da proposta, ou simultaneamente a ela, chegar ao conhecimento da outra parte a retratação do proponente.

Necessário se torna compreender a distinção entre “**pessoa presente**” e “**pessoa ausente**”. Presentes são as pessoas que mantêm contato direto e simultâneo uma com outra, a exemplo daquelas que tratam do negócio pessoalmente, ou que utilizam meio de transmissão imediata da vontade (como o telefone, por exemplo). Ao contrário, ausentes são aquelas pessoas que não mantêm contato direto e imediato entre si, caso daquelas que contratam por meio de carta ou telegrama (correspondência epistolar).

Por fim, cabe distinguir a **oferta** da **proposta**, sendo aquela feita publicamente, ao passo que esta seria direcionada a destinatário determinado.

1.1.2.3. Fase de contrato preliminar

A fase preliminar, pré-contrato, compromisso ou *pactum de contrahendo* não é obrigatória à formação do contrato, embora regulada pelo CC (arts. 462 a 466).

O contrato preliminar, salvo quanto à forma, deve conter os mesmos requisitos essenciais do contrato a ser celebrado. De acordo com Maria Helena Diniz, o contrato preliminar pode ser:

a) Unilateral, se ambos os interessados anuíram para a sua realização, porém só gerará deveres para um deles. Trata-se de **contrato de opção**, onde se convencionou que um dos interessados terá preferência para a realização do contrato, caso resolva celebrá-lo. Como contrato unilateral gerará obrigações a uma das partes, ao passo que a outra terá a liberdade de efetuar ou não o contrato conforme suas conveniências. Como se vê, a **opção é um contrato preliminar**, visando a um *contrahere* futuro, com a única diferença de ser unilateral. Poderá ser feito como contrato autônomo ou pactuado como cláusula de outro contrato, ao se conceder, por exemplo, ao locatário, no contrato de locação, o direito de tornar efetiva a aquisição do imóvel dentro de determinado prazo.

b) Bilateral, se criar obrigações para ambos os interessados, ficando desde logo programado o contrato definitivo. Cada um terá direito de exigir do outro o cumprimento contratual, sob pena de suportar as consequências decorrentes.

10

O contrato preliminar (*pactum de contrahendo*) liberto do requisito formal, tem validade, gerando para o inadimplente o dever de indenizar, desde que, assentado no registro competente, contenha todos os requisitos do definitivo e seja irretratável. A forma do contrato preliminar, portanto, não precisará ser a mesma do contrato definitivo.

1.1.2.4. Fase de contrato definitivo, de conclusão do contrato ou de aceitação

A última fase do contrato é a fase de formação do contrato definitivo, quando ocorre o choque ou encontro de vontades originário da liberdade contratual ou autonomia privada. A partir de então, o contrato estará aperfeiçoado, gerando todas as suas consequências. Assim como nas demais fases, a boa-fé objetiva também deverá ser aqui observada.

Nesta fase, o oblato manifesta sua vontade concordante com a proposta que lhe fora apresentada. Caso a aceitação ocorra fora do prazo, com adições, restrições ou modificações, importará em nova proposta (contraproposta).

1.1.3. PRINCÍPIOS CONTRATUAIS

De acordo com Robert Alexy, princípios são mandamentos de otimização, que determinam que algo seja cumprido na maior medida possível dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes, admitindo vários graus de concretização.

O sistema jurídico pátrio reconhece força normativa aos princípios, considerando-os espécie de norma jurídica ao lado das regras. Assim, os princípios funcionam como ditames superiores, fundantes e simultaneamente informadores do conjunto de regras do Direito Positivo. Pairam, pois, sobre toda a legislação, dando-lhe significado legitimador e validade jurídica.

O Código Civil de 2002 é um Código de Princípios, tanto que hoje falamos em um direito civil-constitucional, com uma releitura do direito civil mediante os valores e princípios constitucionais.

A propósito, a teoria geral dos contratos em consonância com o direito civil tem sido objeto de transformações emanadas de autêntica releitura, fulcrando-se no prisma do direito civil constitucional.

Nota-se sucessivas mudanças de paradigmas que refletem diretamente no conteúdo da teoria contratual. Cabe perquirir os efeitos resultantes da intitulada socialização dos institutos jurídicos no espectro contratual. A funcionalização dos direitos encontrada no texto constitucional irradia profusamente no campo jurídico-contratual, ressaltando a função social como cláusula geral.

Nessa toada, ao lado dos princípios constitucionais e dos princípios gerais do direito, importa conhecer os princípios norteadores das relações contratuais.

1.1.3.1. Princípio da autonomia da vontade, da autonomia privada ou do consensualismo

O contrato é espécie de negócio jurídico que depende fundamentalmente da vontade das partes, sendo fruto da autonomia privada e da livre iniciativa. Mesmo em algumas modalidades de contrato nas quais uma das partes tem reduzida a sua margem de negociação (ex.: contrato de adesão), ainda assim, a liberdade de contratar ou não permanece.

A autonomia da vontade e o consensualismo permanecem como base da noção de contrato, embora limitados e condicionados por normas de ordem pública em benefício do bem-estar comum, o que a doutrina costuma denominar de **dirigismo contratual**, diferentemente do que se deu no início das relações contratuais, quando era menor a intervenção do Estado e maior o individualismo liberal.

Distingue-se a autonomia privada em duas vertentes: **a liberdade de contratar e a liberdade contratual**. No âmbito da liberdade de contratar está a plena liberdade para a celebração de pactos e avenças com determinadas pessoas, sendo o direito à contratação inerente à própria concepção de pessoa humana, um direito existencial da personalidade advindo do princípio da liberdade (**liberdade de contratar**). Em outro plano, a autonomia da pessoa pode estar relacionada com o conteúdo do negócio jurídico, ponto em que residem limitações ainda maiores à liberdade humana (**liberdade contratual**). Dessa dupla liberdade da

pessoa, sujeito contratual, é que decorre a autonomia privada, que constitui a liberdade que a pessoa tem para regular os próprios interesses.

Em outro plano, parte da doutrina adota a expressão **autonomia privada** em substituição à **autonomia da vontade**. Isto porque, a bem da verdade, a autonomia não é da vontade, mas da pessoa humana.

1.1.3.2. Princípio da força obrigatória do contrato ou da obrigatoriedade (*pacta sunt servanda*)

Corolário da autonomia da vontade, preconiza que “o contrato faz lei entre as partes”, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico.

O princípio da força obrigatória como regra máxima tinha previsão já no direito romano, segundo o qual deveria prevalecer o *pacta sunt servanda*, ou seja, a força obrigatória do estipulado no pacto. Embora ainda vigente no nosso ordenamento jurídico, em razão da prevalência dos contratos de adesão, cujo conteúdo é preestabelecido, o referido princípio já não mais se coloca como regra geral como outrora concebido.

Atualmente, **o princípio em questão está mitigado ou relativizado**, sobretudo pelos princípios sociais da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

1.1.3.3. Princípio da relatividade subjetiva dos efeitos do contrato

Por sua própria natureza, em regra, os contratos só geram efeitos entre as partes contratantes, razão por que se pode afirmar que a sua oponibilidade não é absoluta ou *erga omnes*, mas tão somente, relativa.

Assim como os demais princípios clássicos do Direito Civil, o princípio da relatividade subjetiva dos efeitos dos contratos não deve ser tomado de forma absoluta, comportando mitigações em razão dos chamados “princípios sociais dos contratos”, que reúnem os princípios da função social do contrato, da equivalência material e da boa-fé objetiva.

Além disso, a doutrina elenca algumas exceções ao princípio, entre as quais, destacam-se:

- i) a estipulação em favor de terceiro;
- ii) a promessa de fato de terceiro;
- iii) o contrato com pessoa a declarar; e
- iv) a tutela externa do crédito ou eficácia externa da função social do contrato.

1.1.3.4. Princípio da função social do contrato

Cuida-se de um princípio de ordem pública (art. 2.035, parágrafo único, do Código

Civil), pelo qual o contrato deve ser, necessariamente, interpretado e visualizado de acordo com o contexto da sociedade.

Em face da **personalização e constitucionalização do Direito Civil**, pode-se afirmar que a real função do contrato não é a segurança jurídica, mas sim atender aos interesses da pessoa humana.

A propósito, trazemos à lume a **nova redação do art. 421 do CC/02, alterado pela Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019)**:

“Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019).”

Com origem na Medida Provisória n. 881, 30 de abril de 2019, foi sancionada no último dia **20 de setembro a Lei n. 13.874/2019**, denominada como “Lei da Liberdade Econômica”. Dentre outras medidas, a novel legislação modificou o art. 421 do Código Civil, consagrador do princípio da função social dos contratos.

Acerca do princípio retrorreferido, Miguel Reale, afiança que **“o imperativo da função social do contrato estatui é que este não pode ser transformado em um instrumento para atividades abusivas, causando dano à outra parte ou a terceiros”**. Cita, ainda, a **vedação do abuso de direito**, constante do art. 187 da codificação, e que também traz como norma a finalidade social dos institutos privados como parâmetro para a configuração do ilícito.

Nesse sentido, vale os escólios do professor Flávio Tartuce:

“(…) A proposta de Emenda n. 199, apresentada pelo Senador Jean Paul Prates no Congresso Nacional, seguiu a minha sugestão a respeito do caput do comando, nos seguintes termos de justificativas: “com apoio no texto intitulado 'A MP 881/19 (liberdade econômica) e as alterações do Código Civil. Primeira parte', escrito por um dos mais respeitados civilistas brasileiros – o Professor Flávio Tartuce –, sugerimos a emenda em pauta”. A proposta acabou por ser adotada na tramitação legislativa na linha do que sempre sustentei doutrinariamente e com base nas lições de Antônio Junqueira de Azevedo, Álvaro Villaça Azevedo e Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka. **Sendo assim, por bem, o texto do art. 421 do Código Civil foi finalmente corrigido, para que tenha o real sentido, de que a liberdade contratual, a autonomia privada, é que é limitada pela função social do contrato (...)**”¹.

¹ <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/703994479/a-medida-provisoria-881-2019-e-as-alteracoes-do-codigo-civil-primeira-parte-desconsideracao-da-personalidade-juridica-e-funcao-social-do-contrato>

Na realidade contratual brasileira, **não se pode negar a importância da função social do contrato, que ao lado da boa-fé objetiva mitiga – não elimina – a autonomia privada e a força obrigatória**, mormente em casos de desequilíbrios e abusividades praticados por um dos contratantes perante o outro.

Ora, a função social do contrato possui tanto uma **eficácia interna** (entre as partes), quanto uma **eficácia externa** (para além das partes). Há, assim, uma eficácia interna entre as partes contratantes (**Enunciado n. 360 da IV Jornada de Direito Civil**), como também uma eficácia externa, para além das partes contratantes, possibilitando que o contrato gere efeitos perante terceiros (**Enunciado n. 21 da I Jornada de Direito Civil**).

A eficácia interna da função social possui os seguintes aspectos:

a) Proteção dos vulneráveis, pois o contrato não cumpre sua função social de forma adequada quando uma parte vulnerável é explorada no âmbito de um contrato, sob pena de existirem consequências socialmente indesejadas.

b) Preservação do equilíbrio contratual, pois o contrato excessivamente oneroso para uma das partes não é socialmente desejado, por acarretar uma lesão desproporcional ao patrimônio de uma das partes e, possivelmente, um ganho excessivo para a outra.

O equilíbrio contratual deve existir desde o início do contrato, sob pena de se tornar anulável pelos institutos da lesão ou estado de necessidade (art. 156 e 157 do CC/02). Da mesma forma, deve preservar este equilíbrio durante a execução contratual, sob pena de se submeter a uma revisão contratual ou, em último caso, a uma resolução contratual (art. 478 do CC/02).

c) Proteção da dignidade humana e dos direitos da personalidade, pois trata-se de pilar central do nosso ordenamento jurídico (fundamento da república – art. 1º, III, da CF/88) que deve ser observado e respeitado no âmbito das relações privadas, sob pena de se tornarem socialmente indesejadas se uma das partes tiver sua dignidade violada.

d) Preservação dos contratos, tendo em vista o reconhecimento deste instrumento de trânsito jurídico no âmbito da sociedade como um dos motores do progresso social e da regulação da vida em sociedade. Desta forma, reconhecida esta importância do contrato, é socialmente desejável que ele seja mantido sempre que possível (ex.: subsistência do negócio jurídico dissimulado – art. 167 do CC/02; possibilidade de confirmação do negócio anulável pelas partes – art. 172; manutenção do contrato anulável por lesão quando oferecido suplemento – art. 157, §2º, do CC/02 e outros).

e) A nulidade de cláusulas abusivas ou antissociais: trata-se de cláusulas pactuadas em desconformidade com a função social dos contratos, que deve ser um norte para o exercício da liberdade de contratar (art. 421 do CC/02). Um nítido exemplo é a nulidade de cláusula que limita a internação de paciente, no âmbito de contrato de plano de saúde (súmula 302 do STJ).

Por sua vez, são aspectos da eficácia externa da função social dos contratos:

a) A proteção de direitos difusos e coletivos: os contratos devem observar seus efeitos externos sobre os direitos difusos e coletivos. Um exemplo clássico é a necessidade de observância das normas ambientais, de modo que o contrato não seja um instrumento violador do meio ambiente ecologicamente equilibrado (bem difuso).

b) Tutela externa do crédito: Trata da necessidade de proteção de terceiros afetados pelos efeitos externos do contrato e a necessidade de proteção do contrato da atuação dolosa de terceiros para impedir sua continuidade (ex.: art. 608 do CC/02 – aliciador de prestador de serviço).

Em relação ao novo **parágrafo único do art. 421**, coadunamos com o entendimento de Flávio Tartuce, no sentido de que desde o texto original da Medida Provisória, ele traz outra obviedade, ao prever o caráter excepcional da revisão contratual dos contratos civis.

Na verdade, o Código Civil de 2002 adotou uma teoria de difícil aplicação prática – a teoria da imprevisão para uns, teoria da onerosidade excessiva, para outros –, com elementos insuperáveis para que a revisão seja efetivada, notadamente o elemento da imprevisibilidade (arts. 317 e 478).

No mais, essa revisão também é dificultada por requisitos adicionais que constam do art. 330, §§ 2º e 3º, do CPC/2015, quais sejam a determinação da parte controversa e incontroversa da obrigação – com a necessidade de eventual apresentação de cálculo contábil desses valores – e o depósito da parte incontroversa; sob pena de inépcia da petição inicial. Por isso, afirmar que a revisão de um contrato civil não é a regra significa dizer algo que já era da nossa realidade jurídica.

Por fim, faz-se necessário analisar o conteúdo do **art. 421-A do Código Civil, igualmente inserido pela Lei da Liberdade Econômica**, originária da MP 881. Na última norma, os seus conteúdos estavam colocados nos arts. 480-A e 480-B, fora de contexto, pois o art. 480 trata de revisão de contratos unilaterais.

“Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019).”

Reconhecendo a necessidade de uma menor intervenção nos contratos paritários no atual sistema jurídico (civis ou empresariais), voltando-se à essência do art. 421-A, o acenado caput consagra uma presunção relativa ou iuris tantum de paridade e de simetria econômica nessas figuras. Contudo, evidenciado que o contrato é de adesão, afasta-se essa presunção.

Com o brilhantismo que lhe é próprio, o retrorreferido doutrinador – afiança:

“(...) a Lei da Liberdade Econômica procurou valorizar a autonomia privada e resolver antigos problemas técnicos que existiam no Código Civil, o que é louvável. Todavia, não se pode dizer que a autonomia privada, a força obrigatória do contrato e a tal intervenção mínima passaram a ser princípios contratuais inafastáveis e absolutos. Por óbvio que devem eles ser ponderados e mitigados frente a outros regramentos, caso das sempre citadas função social do contrato e boa-fé objetiva. Com isso, buscase o eventual equilíbrio contratual perdido e a vedação dos abusos e excessos negociais, tão comuns em nosso País”.

1.1.3.5. Princípio da equivalência material

Desenvolvido por Paulo Luiz Netto Lôbo, o princípio em questão busca realizar e preservar o equilíbrio real de direitos e deveres no contrato, antes, durante e após sua execução, para harmonização dos interesses. Esse princípio preserva a equação e o justo equilíbrio contratual, seja para manter a proporcionalidade inicial dos direitos e obrigações, seja para corrigir os desequilíbrios supervenientes, pouco importando que as mudanças de circunstâncias pudessem ser previsíveis.

O que interessa não é mais a exigência cega de cumprimento do contrato, da forma como foi assinado ou celebrado, mas se sua execução não acarreta vantagem excessiva para uma das partes e desvantagem excessiva para outra, aferível objetivamente, segundo as regras da experiência ordinária. O princípio clássico *pacta sunt servanda* passou a ser entendido no sentido de que o contrato obriga as partes contratantes nos limites do equilíbrio dos direitos e deveres entre elas.

Para parte da doutrina, o princípio da equivalência material seria um subprincípio da função social do contrato.

1.1.3.6. Princípio da boa-fé objetiva

Trata-se de uma exigência de conduta leal dos contratantes, estando relacionada com os deveres anexos ou laterais de conduta, que são ínsitos a qualquer negócio jurídico, não havendo por isso mesmo, a necessidade de previsão no instrumento negocial.

Entre os deveres anexos, destacamos o dever de cuidado e de informação em relação à outra parte; o dever de respeito e de agir de acordo com a confiança depositada; o dever de lealdade e probidade; o dever de colaboração e cooperação; e o de agir com honestidade.

A quebra dos acenados deveres anexos gera o que vem se denominando de **violação positiva do contrato**, expressão também conhecida como “**cumprimento defeituoso**” ou “**cumprimento imperfeito**”.

Além da relação desses deveres anexos, decorrentes de construção doutrinária, o Código Civil de 2002, nos apresenta três funções importantes da boa-fé objetiva, quais sejam:

A doutrina elenca as seguintes funções da boa-fé objetiva:

- **Função interpretativa e de colmatação:** A boa-fé objetiva deve ser um referencial hermenêutico ao aplicador do direito, na forma do que dispõe o art. 113 do CC (“Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”).

OBSERVAÇÃO

A Lei 13.874/19 de 20 de setembro de 2019 (Lei da Liberdade Econômica), modificou o art. 113 do CC, tendo este recebido dois parágrafos:

“Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - corresponder à boa-fé; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

§ 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Registramos, por oportuno, no que atine ao inciso IV, a ampliação de tutela dos aderentes negociais e contratuais, aqueles para quem o conteúdo do negócio jurídico é imposto. É que qualquer cláusula passa a ser interpretada contra aquele que redigiu o seu conteúdo, máxima há muito tempo reconhecida pelo Direito (*interpretatio contra proferentem*). Alarga-se, portanto, o sentido do art. 423 do Código Civil, segundo o qual a interpretação favorável ao aderente se daria apenas em havendo cláusulas ambíguas ou contraditórias².

Por sua vez, no derradeiro inciso, valoriza-se a negociação prévia das partes, especialmente a troca de informações e de mensagens pré-negociais entre elas. Essas negociações devem ser confrontadas com as demais cláusulas do negócio pactuado, bem como com a *racionalidade econômica* das partes. A expressão destacada é mais uma cláusula geral a ser preenchida pelo aplicador do Direito.

O § 2º, por sua vez, se aproxima do art. 421-A, inc. I, do CC, sendo necessário o devido controle dessas regras de interpretação ou preenchimento de lacunas pelos julgadores em geral, para que abusos não sejam cometidos.

- **Função criadora de deveres jurídicos anexos ou de proteção:** O princípio da boa-fé estabelece, ainda, deveres invisíveis, embora existentes, os chamados deveres anexos ou de proteção, dos quais se pode destacar o dever de lealdade e confiança recíprocos, o dever de assistência, o dever de informação, o dever de sigilo ou confidencialidade, entre outros.
- **Função delimitadora do exercício de direitos subjetivos:** Com isso, busca-se restringir o exercício de direitos subjetivos, a fim de que sejam exercidos em observância à dignidade da pessoa humana, razão pela qual, o direito brasileiro não admite cláusulas leoninas ou abusivas, ainda que pactuadas entre as partes, ante a limitação do exercício de direitos subjetivos imposta pela boa-fé objetiva.

A boa-fé objetiva é fonte de deveres para os contratantes e deve ser observada em todas as fases do contrato (antes, durante e depois).

1.1.3.6.1. Desdobramentos da boa-fé objetiva

A boa-fé objetiva possui desdobramentos, também considerados como conceitos parcelares da boa-fé objetiva, a saber: ***supressio, surrectio, tu quoque, exceptio doli, venire contra factum proprium no potest***. Há ainda o ***duty to mitigate the loss***, que encontra amparo no Enunciado 169 CJF/STJ.

Supressio - É a perda de um direito pelo não exercício no tempo. Dessa forma, significa

² <http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos>

a supressão, por renúncia tácita, de um direito ou de uma posição jurídica, pelo seu não exercício com o passar dos tempos.

Surrectio - É a aquisição de um direito que não estava previsto em decorrência da efetividade social, dos costumes e dos atos das partes. Dessa forma, significa a aquisição de um direito ou de uma posição jurídica, pelo seu exercício com o passar dos tempos.

Tu quoque - É a ideia de que não se faz para o outro aquilo que não se deseja para si. Assim, um contratante que violou uma norma jurídica não poderá, sem caracterização do abuso de direito, aproveitar-se dessa situação anteriormente criada pelo desrespeito.

O *tu quoque* é um tipo específico de proibição de comportamento contraditório na medida em que, em face da incoerência dos critérios valorativos, a confiança de uma das partes é violada. Isto é, a parte adota um comportamento distinto daquele outro adotado em hipótese objetivamente assemelhada.

Exceptio Doli - Trata-se da defesa do réu contra ações dolosas, contrárias a boa-fé. Aqui a boa-fé objetiva é utilizada como defesa, tendo uma importante função reativa. É um exemplo desse conceito a *exceptio non adimplenti contractus* (art. 476 do CC).

Venire Contra Factum Proprium - É a vedação ao comportamento contraditório, devendo ser mantida a confiança e o dever de lealdade, decorrentes da boa-fé objetiva. Segundo a doutrina existem quatro requisitos para aplicação desse conceito:

- i) um fato próprio, uma conduta inicial;
- ii) a legítima confiança de outrem na conservação do sentido objetivo dessa conduta;
- iii) um comportamento contraditório com este sentido objetivo; e
- iv) um dano ou um potencial de dano decorrente da contradição.

Duty to Mitigate the Loss - É o dever de mitigar a própria perda. Assim, ocorre a culpa delitual quando aquele que sofre o dano não busca diminuir seus prejuízos (STJ - Resp.758.518).

A inobservância da boa-fé objetiva gera a violação positiva do contrato, que é uma espécie de inadimplemento que independe de culpa.

ATENÇÃO!

Outro conceito parcelar relativo à boa-fé objetiva que começa a ser debatido no Brasil é a “**Nachfrist**” (**extensão de prazo**), de origem alemã, e tratada pelo art. 47 da mesma Convenção de Viena sobre Compra e Venda (CISG). Cuida-se da concessão de um prazo adicional ou período de carência pelo comprador para que o vendedor cumpra a obrigação, o que tem o intuito de conservar a avença. Diante da relação com a manutenção da autonomia privada, não se pode negar que o conceito também tem amparo na função social do contrato.

1.1.4. CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

A) Quanto às Obrigações (direitos e deveres envolvidos):

- **Unilateral** - Gera obrigações para apenas uma das partes. Ex.: doação pura, mútuo e comodato.
- **Bilateral (Sinalagmático)** - Gera obrigações para ambas as partes. Sinalagma é a reciprocidade de direitos e deveres entre as partes. Ex.: compra e venda. Alguns doutrinadores afirmam que os contratos unilaterais que preveem uma pequena obrigação no momento de execução são chamados de bilaterais imperfeitos (ex.: doação modal). Entretanto, para a maioria dos doutrinadores estes contratos serão bilaterais.
- **Plurilateral** - Envolve várias pessoas, trazendo direitos e deveres para todos os envolvidos, na mesma proporção. Ex.: seguro de vida em grupo, consórcio.

B) Quanto à Onerosidade (sacrifício patrimonial):

- **Gratuito (Benéfico)** - Nesse contrato apenas uma das partes sofre uma desvantagem, sendo a outra a única beneficiada. Ex.: doação pura.
- **Oneroso** - Nesse contrato, ambas as partes sofrem uma desvantagem e um determinado benefício. Ex.: compra e venda.

20

C) Quanto à Autonomia Privada:

- **Paritário** - É aquele contrato amplamente discutido pelas partes, ou seja, ambas as partes participam da formação do instrumento contratual.
- **De adesão** - É aquele que não permite alteração substancial pela parte que adere. Ressalta-se que nem todo contrato de consumo é de adesão e nem todo contrato de adesão é de consumo.

D) Quanto à Matéria:

- **Civil** - Celebrado entre pessoas naturais ou jurídicas.
- **Comercial** - Contrato em que uma das partes pratica atividade comercial.
- **Consumo** - Quando existir relação de consumo (regulado pelo CDC).

E) Quanto a sua Normatização Expressa:

- **Típico** - É aquele que possui normatização expressa. Dessa forma, possui uma previsão legal mínima, ou seja, um estatuto legal suficiente. Ex.: Compra e Venda.
- **Atípico (Inominado)** - É aquele que não possui normatização expressa. Ex.: Contrato de hospedagem, garagem etc.

Parte da doutrina entende que os contratos inominados não são sinônimos de atípicos. Para estes, os contratos inominados e nominados se referem a previsão ou não do nome da figura negocial em lei. Já os termos típicos e atípicos se referem a existência de um tratamento legal mínimo.

F) Quanto ao Risco:

- **Comutativo** - É aquele contrato em que as prestações são certas e conhecidas.
- **Aleatório** - É aquele que tem álea, ou seja, em que uma das partes assume risco (prestação incerta) sobre a prestação. Este pode ser dos seguintes tipos:
 - a) *Emptio Spei* (venda da esperança) - É aquele em que se assume risco de existência da coisa, ou seja, se ajusta um determinado preço, que será devido integralmente, mesmo que a coisa não exista no futuro, desde que não haja dolo ou culpa da outra parte (art. 458 do CC).
 - b) *Emptio Rei Speratae* (venda de coisa esperada) - É aquele que se assume o risco da quantidade da coisa, mas sua existência é essencial. Assim, a parte terá direito a todo o preço, desde que de sua parte não tenha concorrido com culpa, ainda que a coisa venha a existir em quantidade inferior à esperada (art. 459, parágrafo único do CC).
 - c) Venda de coisa existente, mas sujeita a risco - No contrato aleatório relativo a coisa existente sujeita à risco de se perder, deteriorar ou sofrer depreciação, o alienante terá direito a todo o preço, mesmo que a coisa já existisse, de todo, ou em parte, no dia do contrato, e desde que ignore o sinistro (art. 460 do CC).

21

G) Quanto ao Consenso (momento de aperfeiçoamento):

- **Consensual** - É o que se perfaz com o simples consentimento. Ex.: Compra e Venda.
- **Real** - É aquele que se aperfeiçoa somente com a entrega da coisa. São estes o comodato, depósito, mútuo, contrato estimatório e constituição de renda. Nesse caso, antes da entrega da coisa se tem apenas uma promessa de contratar e não um contrato perfeito e acabado.

H) Quanto à Forma:

- **Formal** - É aquele que exige qualquer tipo de formalidade, caso da forma escrita. Ex.: Fiança.
- **Informal** - Não existe qualquer formalidade, constituindo regra geral pelo sistema brasileiro, pelo que consta do art. 107 do CC, que consagra o princípio da liberdade das formas. Ex.: Prestação de Serviço.
- **Solene** - É aquele que exige solenidade, ou seja, escritura pública.
- **Não Solene** - É aquele que dispensa escritura pública. Em regra, o contrato é não solene.

I) Quanto à Acessoriedade (independência contratual):

- **Principal (independente)** - É aquele que existe por si só, não havendo qualquer relação de dependência em relação ao outro pacto. Ex.: locação de imóvel urbano.
- **Acessório** - É o que pressupõe a existência do principal, ou seja, é aquele cuja validade depende de um outro negócio, o contrato principal. Ex.: fiança locatícia.

J) Quanto à Execução (momento de cumprimento):

- **Execução Instantânea** - É aquele em que as obrigações são cumpridas imediatamente. Ex.: compra e venda a vista.
- **Execução Futura** - É aquele em que as obrigações são cumpridas no decurso do tempo, podendo ser:
 - Diferida (retardada)** - Neste caso a obrigação é cumprida no futuro de uma única vez.
 - Continuada (trato sucessivo)** - Neste caso a obrigação é cumprida no futuro de forma gradativa, ou seja, parceladamente. Ex.: locação e financiamentos.

L) Quanto à Pessoaalidade:

- **Contratos Pessoais (*intuitu personae*)** - São aqueles em que a pessoa do contratante é elemento determinante de sua conclusão. Tal contrato não pode ser transmitido por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, ou seja, pelo falecimento da parte. (ex.: fiança).
- **Contratos Impessoais** - É aquele em que a pessoa do contratante não é juridicamente relevante para a conclusão do negócio. Ex.: compra e venda.

22

M) Quanto à Finalidade do Negócio (definitividade do negócio jurídico):

- **Contrato Preliminar (pré-contrato, *pactum de contrahendo*)** - É aquele contrato que tende à celebração de outro futuro. Ex.: compromisso de compra e venda. Ver arts. 462 e 466 do CC.
- **Contrato Definitivo** - Não tem qualquer dependência futura, no aspecto temporal.

ATENÇÃO!**Conceitos de Contratos Padronizados por Orlando Gomes:**

- **Contrato de Adesão** - É aquele em que há um monopólio da atividade pela parte que cria e elabora o contrato.
- **Contrato por Adesão** - É aquele em que não há monopólio da atividade pela parte que cria e elabora o contrato.
- **Contrato Normativo** - É aquele que tem o conteúdo imposto pela lei. Ex.: contrato de trabalho.
- **Contrato Tipo/Formulário** - É aquele comercializado em papelarias.

1.1.5. VÍCIOS REDIBITÓRIOS

Pode-se conceituar os vícios redibitórios como sendo defeitos ocultos que tornam a coisa imprópria para o uso a que se destina ou lhe diminuem o valor e que tenha sido adquirida por contrato comutativo ou doação onerosa. Se o vício for aparente, não se trata de vício redibitório.

Não se deve confundir o vício do negócio jurídico com o vício redibitório, pois o primeiro recai sobre vontade e, o segundo, sobre a coisa. Além disso, os vícios do negócio jurídico afetam o plano da validade, já os vícios redibitórios afetam o plano da eficácia. De igual forma, na entrega de coisa diversa da pactuada ocorre inadimplemento e não vício redibitório ou do negócio jurídico.

São requisitos para o reconhecimento do vício redibitório:

- i) a coisa adquirida através de contrato comutativo (inclusive doações onerosas);
- ii) vício oculto;
- iii) vício grave que impossibilite o uso ou diminua o valor da coisa;
- iv) que o adquirente não saiba do defeito; e
- v) que o defeito exista no momento da aquisição.

23

Atualmente, é possível se alegar a existência de vício redibitório do bem adquirido em hasta pública.

Constatado o vício, o adquirente poderá se valer das seguintes **ações edilícias**:

- a) Ação redibitória: para rejeitar a coisa, redibindo o contrato;
- b) Ação estimatória ou *quantum minoris*: para reclamar o abatimento no preço.

Há entre as ações uma relação de alternatividade, ou seja, o adquirente somente poderá promover uma OU outra, visto que comportam pedidos excludentes entre si. A ação deverá ser intentada no prazo de 30 dias, se bem móvel, ou 1 ano, se imóvel, considerando-se, como regra, o prazo inicial como o da entrega efetiva (tradição) da coisa, ressalvadas as exceções legais.

Parte da doutrina afirma que, nos casos de vícios ocultos, o adquirente terá contra si o prazo de 30 dias para móveis e 1 ano para imóveis, desde que os vícios surjam nos prazos de 180 dias para móveis e 1 ano para imóveis.

Majoritariamente, a doutrina entende que os prazos para propositura das ações edilícias são **decadenciais**, e não prescricionais, por se tratar de ações que têm por conteúdo, nitidamente, o exercício de direitos potestativos.

As partes podem ainda estabelecer garantia contratual (facultativa), que não afasta a

garantia legal, mas suspende o seu prazo. Logo, a garantia contratual é causa de suspensão da garantia legal.

Por fim, ressalva-se que, os vícios decorrentes de relações de consumos devem observar regramento próprio, previsto no CDC.

1.1.6. EVICÇÃO

Consiste na perda da posse ou da propriedade de um bem, adquirido onerosamente, em virtude de uma decisão judicial ou apreensão administrativa (STJ) que o atribui a outrem, mesmo se adquirida em hasta pública, podendo ser parcial, quando há perda de parte do bem, ou total, quando a evicção recai sobre a integralidade do bem.

São sujeitos da evicção:

- **Alienante** - É aquele que transferiu a coisa viciada, de forma onerosa.
- **Adquirente (evicto ou evencido)** - É aquele que perde a coisa por força de decisão judicial.
- **Terceiro (evictor ou evencente)** - É aquele que recebe a coisa por força de decisão judicial.

Assim, caso o adquirente venha a perder a coisa adquirida para o terceiro (evictor), que prova o seu legítimo e anterior direito à propriedade da coisa, poderá voltar-se contra o alienante, para haver deste a justa compensação pelo prejuízo sofrido. Para tanto, são necessários os seguintes requisitos:

- i) aquisição de um bem;
- ii) perda da posse ou da propriedade; e
- iii) prolação de sentença judicial ou execução de ato administrativo.

É possível que as partes prevejam cláusula reforçando, diminuindo ou excluindo a garantia da evicção. Entretanto, mesmo que haja previsão da exclusão da evicção o alienante somente se exonera totalmente se ele cientificou o adquirente dos riscos inerentes à evicção e o adquirente assumiu esses riscos.

Assim, **para que haja a exclusão da evicção deve haver previsão contratual da exclusão, ciência dos riscos e a assunção desses riscos expressamente pelo adquirente**. Se não houver a ciência dos riscos ou a assunção dos riscos o alienante, apesar da cláusula de exclusão da responsabilidade, não se exonera da evicção, porém, nesses casos, só há responsabilidade pelo valor da coisa (exclui-se perdas e danos e benfeitorias).

Denomina-se **cláusula non praestaenda evictione** a cláusula que se pactua pela não responsabilidade da evicção, não sendo esta cabível em contrato de adesão. 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.

Por fim, cabe destacar que não corre prescrição enquanto pendente a ação de evicção.

1.1.7. REVISÃO DOS CONTRATOS

A matéria de revisão contratual por fato superveniente dos contratos civis pode ser retirada dos arts. 317 e 478 do CC:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”

“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.”

Nesse aspecto, o **Enunciado n. 176 do CJF/STJ, da III Jornada de Direito Civil**, no sentido de que “em atenção ao **princípio da conservação dos negócios jurídicos**, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.

Requisitos para revisão:

- O contrato deve ser, em regra, bilateral ou sinalagmático.
- O contrato deve ser oneroso.
- O negócio deve ter a forma comutativa, tendo as partes envolvidas ciência quanto às prestações.
- O contrato deve ser de execução diferida ou de trato sucessivo.
- Exige-se um motivo imprevisível (art. 317) ou acontecimentos imprevisíveis e extraordinários (art. 478).
- Para que a revisão judicial por fato imprevisto seja possível, deve estar presente a onerosidade excessiva.

Sobre a exigência de que o contrato seja comutativo, a doutrina moderna tem entendido que mesmo nos contratos aleatórios é possível a revisão contratual por onerosidade excessiva, nas hipóteses em que o agravamento da prestação decorrer de um fato alheio ao risco assumido pelo contratante.

Neste sentido, foi aprovado o **Enunciado 440 da V Jornada de direito civil**: “É possível a revisão ou resolução por excessiva onerosidade com contratos aleatórios, desde que o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relacione à álea assumida no contrato”.

É importante destacar que os requisitos para a revisão contratual por onerosidade excessiva é objeto de discussão doutrinária que ensejaram o surgimento de duas grandes teorias:

a) **Teoria da Imprevisão**: Exige que a causa da onerosidade excessiva seja um fato superveniente e imprevisível. Foca na causa da onerosidade excessiva. Se o fato era previsível, não há espaço para revisão contratual.

b) **Teoria da Onerosidade Excessiva**: Esta teoria foca no resultado dos fatos supervenientes, exigindo que esta onerosidade excessiva seja um resultado imprevisível, ainda que decorra de uma causa previsível.

Parte da doutrina entende que **o Código Civil de 2002 adotou, pela sua literalidade, a teoria de imprevisão**, pois exige que a onerosidade excessiva seja decorrente de “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis”, conforme o caput do art. 478.

A questão não é pacífica, pois outra parte da doutrina critica a adoção desta teoria, pois “em termos econômicos, na sociedade pós-moderna globalizada, nada é imprevisível, tudo se tornou previsível. Ilustrando, não seriam imprevisíveis o aumento do dólar, o desemprego ou a escala inflacionária (...) Em suma, o apego a tal análise torna praticamente impossível a revisão de um contrato civil” (TARTUCE, 2018).

Por esta razão, foi aprovado o **Enunciado n. 17 da I Jornada de direito civil**:

“a interpretação da expressão 'motivos imprevisíveis', constante do art. 317 do Código Civil, deve abarcar tanto **causas de desproporção não previsíveis** como também **causas previsíveis, mas de resultados imprevisíveis**” (grifei).

No mesmo sentido existe o **Enunciado n. 175 do CJP/STJ**, que afirma:

“A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada **não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio**, mas também em relação às **consequências que ele produz**”.

Por fim, **existe uma terceira teoria adotada pelo Código de Defesa do Consumidor, que é a teoria da base objetiva do negócio jurídico, que exige tão somente a onerosidade excessiva para que haja a revisão contratual, independente de decorrer de fatos previsíveis ou de tal efeito ser previsível**.

A teoria parte da ideia de que todo negócio firmado tem uma base objetiva de prestações recíprocas que deve ser mantida durante toda sua execução. A quebra desta base enseja a revisão contratual, por si só, conforme estabelece o art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor.

1.1.8. EXTINÇÃO DO CONTRATO

A extinção do contrato deve ser a *ultima ratio*, o último caminho a ser percorrido, somente se esgotados todos os meios possíveis de revisão (**princípio da conservação contratual**).

A extinção de um contrato pode se dar de diferentes formas, sendo desejável que esta se dê de forma natural, isto é, pelo seu cumprimento e realização de seu conteúdo, o que nem sempre é possível. Assim, a doutrina elenca as seguintes formas de extinção do contrato:

- Extinção normal;
- Extinção por fatos anteriores à celebração;
- Extinção por fatos posteriores à celebração; e
- Extinção por morte.

1.1.8.1. Extinção normal

É aquela desejada pelas partes. Dessa forma, em regra, se dá por meio do adimplemento da obrigação. Entretanto, também haverá extinção normal findo o prazo previsto para o negócio, ou seja, no seu termo final, desde que todas as obrigações pactuadas sejam cumpridas.

Extinto o contrato de forma natural, não há que se falar em obrigações dele decorrentes, em regra. Entretanto, não se pode esquecer que a boa-fé objetiva deve estar presente mesmo após a conclusão do contrato, sendo possível a responsabilidade civil pós-contratual.

1.1.8.2. Extinção por fatos anteriores à celebração

Decorre de fatos que atingem a formação do contrato (plano de validade) ou a própria autonomia da vontade, podendo se dar em razão de:

- i) invalidade contratual;
- ii) cláusula resolutiva expressa; ou
- iii) cláusula de arrependimento.

Invalidade Contratual: Diz respeito às hipóteses em que o contrato será **nulo** ou **anulável**. Em ambos os casos o contrato será extinto (Ex.: coação, erro, dolo, incapacidade).

Cláusula Resolutiva Expressa: É a cláusula que contém condição resolutiva, subordinando o contrato a um evento futuro e incerto. Justamente porque essa previsão consta da origem do contrato é que há a extinção por fato anterior ou contemporâneo à celebração. A

cláusula resolutive expressa opera de pleno direito (automaticamente); a tácita depende de interpelação judicial. Dessa forma, a condição resolutive expressa dependerá apenas da propositura de ação declaratória, produzindo a decisão efeitos *ex tunc*, ou seja, retroagindo à data da celebração do negócio.

Cláusula de Arrependimento: É o arrependimento previsto expressamente no contrato. Nesta hipótese, os contraentes estipulam que o negócio será extinto, mediante declaração unilateral de vontade, se qualquer um deles se arrepender. Assim, é assegurado um direito potestativo à extinção para a parte contratual.

1.1.8.3. Extinção por fatos posteriores à celebração

Quando se verifica a hipótese de extinção do contrato por fatos posteriores à celebração, tendo uma das partes sofrido prejuízo, fala-se em rescisão contratual. Assim, a rescisão é gênero possuindo as seguintes espécies: a **resolução** e a **resilição**.

1.1.8.3.1. Resolução

Consiste na extinção do contrato fundada no descumprimento do pactuado, podendo ocorrer nas hipóteses de:

- i) inadimplemento voluntário;
- ii) inadimplemento involuntário;
- iii) resolução por onerosidade excessiva; e
- iv) cláusula resolutive tácita.

Resolução por inadimplemento voluntário: É aquela que ocorre por culpa ou dolo do devedor, podendo ocorrer tanto nas obrigações de dar, como nas de fazer e não fazer. Sendo culposa, sujeitará a parte inadimplente ao ressarcimento pelas perdas e danos sofridos.

A parte lesada pelo inadimplemento poderá pedir a resolução do contrato. Mas, se não preferir a resolução, poderá exigir da outra parte o cumprimento do contrato, de forma forçada, cabendo, em qualquer uma das hipóteses, indenização por perdas e danos.

Resolução por inadimplemento involuntário: É o descumprimento que ocorre por fato alheio à vontade dos contratantes, ou seja, trata-se das hipóteses em que ocorre a impossibilidade de cumprimento da obrigação em decorrência de caso fortuito (evento totalmente imprevisível) ou de força maior (evento imprevisível, mas inevitável). Como consequência, a outra parte contratual não poderá pleitear perdas e danos, sendo tudo o que foi pago devolvido e retornando a obrigação à situação primitiva (resolução sem perdas e danos).

Por fim, registre-se que há hipóteses em que a parte responderá por perdas e danos mesmo havendo caso fortuito ou força maior, como exemplo, se houver expressa previsão contratual (cláusula de assunção convencional).

Resolução por onerosidade excessiva: Poderá ocorrer a resolução do negócio em decorrência de um evento extraordinário e imprevisível que dificulte extremamente o adimplemento do contrato, gerando extinção do negócio de execução diferida ou continuada (trato sucessivo). Os efeitos da sentença que determinar a resolução por onerosidade excessiva retroagirão à data da citação do processo em que se pleiteia a extinção (efeitos *ex tunc*). Trata-se de medida extrema, somente possível em casos de situação insustentável para uma das partes, decorrente de evento totalmente imprevisível e extraordinário, tendo em vista a valorização da conservação contratual.

Resolução em decorrência de cláusula resolutiva tácita: Decorre da lei e gera a resolução do contrato em decorrência de evento futuro e incerto, geralmente relacionado ao inadimplemento (condição), necessitando de interpelação judicial para gerar efeitos jurídicos. São exemplos a *exceptio non adimpleti contractus* e a *exceptio non rite adimpleti contractus*.

- ***Exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 do CC):** Nos contratos bilaterais (sinalagmáticos), nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento do outro. Havendo o descumprimento bilateral, ou seja, de ambas as partes, o contrato reputar-se-á extinto. A exceção do contrato não cumprido não pode ser alegada se houver **cláusula *Solve et Repete***, que determina que o pagamento ocorre anteriormente à cobrança da contraprestação. Entretanto, o contrato de adesão e o de consumo não aceitam essa cláusula (art. 424 do CC);

- ***Exceptio non rite adimpleti contractus:*** Refere-se à exceção do contrato parcialmente cumprido. Assim, se, depois de concluído (celebrado) 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 (art. 477 do CC). Esta cláusula está em consonância com a quebra antecipada do contrato ou o inadimplemento antecipado (“anticipated breach of contract”).

1.1.8.3.2. Resilição

É a extinção contratual por iniciativa de uma ou de ambas as partes. Nessa hipótese, os efeitos não se operaram retroativamente, sendo, portanto, *ex nunc*. Em regra, a resilição é bilateral (distrato), embora se possa falar, em casos permitidos expressa ou implicitamente pela lei, em uma manifestação unilateral de vontade extintiva do contrato.

Resilição bilateral (distrato): É efetivada mediante a celebração de um novo negócio jurídico em que ambas as partes querem, de comum acordo, pôr fim ao anterior que firmaram.

O distrato submete-se à mesma forma exigida para o contrato, conforme previsto em lei (art. 472 do CC). Assim, se o contrato foi celebrado por escritura pública, o distrato também o deverá ser, sob pena de nulidade, ressalvada a quitação, que será válida qualquer que seja a sua forma.

Resilição unilateral: Na resilição unilateral há o exercício de um direito potestativo, aquele que se contrapõe a um estado de sujeição. Assim, a dissolução do contrato se dará pela simples declaração de vontade de uma das partes, desde que a lei, de forma expressa ou implícita, assim autorize (Ex.: renúncia, revogação, denúncia vazia).

1.1.8.4. Extinção por morte de um dos contratantes

Para algumas categorias negociais a morte de um dos contratantes pode gerar o fim do pacto. Isso somente ocorre nos casos em que a parte contratual assume uma obrigação personalíssima, sendo denominada **cessação contratual**, conforme expressão de Orlando Gomes. Em tais casos, o contrato se extingue de pleno direito, situação que ocorre, por exemplo, na fiança.

1.1.9. DAS PRINCIPAIS ESPÉCIES DE CONTRATO

O Código Civil disciplina, dos arts. 481 a 853, vinte contratos em particular, sobre os quais faremos breves considerações, tomando por base a obra de Guilherme Couto de Castro, sendo necessária a leitura dos artigos concernentes ao tema a fim de que se adquira maior conhecimento sobre cada uma das espécies de contrato.

1.1.9.1. DA COMPRA E VENDA

É o ajuste pelo qual uma das partes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e a outra a lhe pagar o preço em dinheiro (art. 481 do CC). O direito brasileiro adotou a concepção germânica, de tradição romana, e nega a eficácia real ao contrato de compra e venda (seus efeitos são obrigacionais). Ou seja, **o contrato, por si só, não transmite a propriedade do bem vendido**; apenas gera a obrigação de transferi-la. **A transmissão da propriedade ocorre com o registro do título, quando o bem é imóvel, ou com a tradição, quando o bem é móvel** (arts. 1.226 e 1.227 do CC).

Os elementos essenciais deste contrato são: **coisa, preço e consentimento**. O objeto pode ser móvel ou imóvel, presente ou futuro, material ou não (a venda de direito é chamada de cessão onerosa).

Cuida-se de contrato bilateral, e em regra consensual (pois se aperfeiçoa com o acerto das vontades, sem exigir forma solene, salvo estritos casos, como o de compra de imóveis abarcados pelo art. 108 do CC). O comum é que seja comutativo, mas há vezes em que se apresenta aleatório (dando ensejo às formas apeladas de *emptio spei* e *emptio rei speratae*).

São muitos os preceitos legais em torno do preço e, entre outras regras: (i) é nulo o contrato quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço (art. 489 do CC). Afinal, essa cláusula seria arbitrária (ou, em linguagem técnica, puramente potestativa). Mas é possível que a fixação fique a cargo de terceiro, ou à taxa de mercado ou bolsa (arts. 485 e 486 do CC); (ii) salvo cláusula em contrário, as despesas de escritura e registro ficam a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da entrega (art. 490 do CC); e (iii) não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço (art. 491 do CC).

O contrato de compra e venda admite a inserção de variadas cláusulas, de conformidade com o interesse dos envolvidos. Assim, o número de prestações, a venda a crédito, e aspectos da entrega do objeto comprado ficam ao sabor da autonomia privada. Mas algumas cláusulas especiais são submetidas a uma disciplina particular. Destacam-se os pactos adjetos à compra e venda, e classicamente listados são:

i) **retrovenda** (cláusula que permite ao vendedor de imóvel recompra-lo, no prazo que pode ser de até três anos, pagando o mesmo preço e reembolsando algumas despesas do adquirente – cf. arts. 505 e ss.);

ii) **a venda a contento** (é a submetida à condição suspensiva de ser a coisa do agrado do comprador);

Obs: A diferença básica primordial entre a venda a contento e sujeita à prova é que no primeiro caso o comprador não conhece ainda o bem que irá adquirir, havendo uma aprovação inicial. Na venda sujeita à prova, a coisa já é conhecida. No último caso, o comprador somente necessita da prova de que o bem a ser adquirido é aquele que ele já conhece, tendo as qualidades asseguradas pelo vendedor e sendo idôneo para o fim a que se destina.

iii) **a preempção ou preferência** (cláusula que confere ao vendedor a preferência para a recompra do bem alienado, caso o adquirente resolva revendê-lo – cf. arts. 513 e ss);

iv) **a venda com reserva de domínio**, regulada nos arts. 521 e ss.

1.1.9.1.1. Compromisso de compra e venda

Cuida-se de contrato preliminar, sendo um negócio que tende à celebração de outro no futuro. Existe uma conexão entre os direitos reais e o contrato preliminar quando se estuda o compromisso de compra e venda de imóvel como categoria jurídica. É que duas são as figuras jurídicas possíveis, o que depende do registro ou não do instrumento negocial na matrícula de registro imobiliário.

No **compromisso de compra e venda de imóvel não registrado na matrícula do imóvel**, há um contrato preliminar com efeitos obrigacionais inter partes, gerando obrigação de fazer o contrato definitivo.

Caso não seja celebrado o contrato definitivo, o compromissário poderá ingressar com ação de obrigação de fazer, fixando o juiz um prazo razoável para que a outra parte celebre o contrato definitivo (art. 463 do CC); findo o prazo para que a outra parte celebre o contrato definitivo, poderá o juiz suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar (art. 464 do CC).

Caso o contrato e o seu objetivo não interessarem mais ao compromissário comprador, poderá ele requerer a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos (art. 465 do CC).

Em sendo o compromisso de compra e venda de imóvel registrado na matrícula do imóvel, teremos um direito real de aquisição a favor do comprador (art. 1.225, VII, do CC). Ele possui efeitos reais erga omnes, gerando uma obrigação de dar a coisa.

Assim, não sendo a coisa entregue, caberá ação de adjudicação compulsória por parte do compromissário comprador, em face do promitente vendedor ou de terceiro.

Em regra, os compromissos de compra e venda registrados são utilizados nas vendas financiadas a longo prazo. De outro lado, os compromissos não registrados são encontrados nas compras à vista ou com curto prazo de pagamento.

1.1.9.1.2. Compra e venda imobiliária

Trata-se de contrato formal, já que, em regra, a alienação de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimos depende de escritura pública (art. 108 do CC).

Ainda quando não seja exigida a escritura pública (por exemplo, nas vendas dentro do Sistema Financeiro de Habitação), são necessários o contrato escrito e o seu registro, pois o direito real do adquirente se constitui com o registro do título no Cartório de Imóveis (art. 1.227 do CC). De outro lado, quem é casado, salvo exceções ligadas ao regime de bens, apenas pode dispor de imóvel com a autorização do cônjuge (art. 1.647, I, do CC).

Outro formalismo diz respeito à apresentação de certidões, requisito para lavrar a escritura de venda. A apresentação de algumas certidões é determinada por leis federais, estaduais e por normatização da Corregedoria de Justiça, em seu ofício de fiscalizar as atividades notariais.

Ainda quanto à venda imobiliária, há vezes nas quais as dimensões do imóvel comprado não correspondem às indicadas no título. O tema é tratado no art. 500 do CC e, para tanto, distinguem-se a venda *ad corpus* e a venda *ad mensuram*.

Na **venda *ad mensuram***, o preço é dado por medida de extensão ou título que determina de modo vinculativo a área alienada e, em ambos os casos, havendo decréscimo em relação às dimensões indicadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área; não sendo isso possível, poderá reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço. No caso de acréscimo de área, ignorado pelo vendedor, é ele quem fará jus à devolução do excesso pelo espaço ou ao acréscimo do preço.

Porém, às vezes a venda é de área certa e conhecida, em que as dimensões foram meramente enunciativas (**venda *ad corpus***). O CC estabelece que, na venda *ad corpus*, não há direito decorrente da diferença da área, que era meramente enunciativa.

Embora esses problemas sejam mais comuns em terras rurais, também podem ocorrer com imóveis urbanos.

1.1.9.1.3. Lei nº 13.786/18

O Congresso Nacional regulamentou de forma bastante extensa a rescisão de contrato de compra e venda de imóveis adquiridos “na planta”, através da Lei 13.786/18. A nova lei deve ser lida com vagar, pois pretende preencher diversas lacunas legislativas que vinham sendo preenchidas pela jurisprudência, como a legalidade da “cláusula de tolerância” e o percentual de retenção em caso de resolução por culpa do comprador. É uma lei para ser lida com muito cuidado, pois certamente será objeto de diversas questões.

A referida lei nasce para preencher uma lacuna jurídica, qual seja, a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Na lacuna da lei, a jurisprudência apresentava entendimentos dissonantes sobre a matéria. Agora, porém, o assunto vem regulado através dos dispositivos da nova lei, conferindo maior segurança jurídica aos contratos de compra e venda de imóveis adquiridos “na planta”.

A nova lei alterou duas outras leis já existentes: a Lei 4.591/64 e a Lei 6.766/79, que passam a conter a seguinte redação:

- Na Lei nº 4.591/64 foram feitos os seguintes acréscimos: **Artigos: 35-A; 43-A e 67-A** (reputamos importante a leitura).

- Na Lei nº 6.766/79 foram feitas as seguintes alterações: **Artigos: 26-A; 32-A 34 e 35** (reputamos importante a leitura).

1.1.9.2. DA TROCA OU PERMUTA

É aquele em que as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, que não seja dinheiro (Clóvis Bevilacqua). É um contrato típico, bilateral, oneroso, comutativo, consensual e translativo da propriedade.

Entendendo que a formalidade está na realização por escritura pública, o contrato de permuta será informal quando se tratar de permuta de bens móveis ou imóveis de valor inferior ou igual a 30 salários-mínimos (art. 108 do CC). Será formal, feito por escritura pública, quando for de bem imóvel de valor superior a 30 salários-mínimos. Ressalta-se que em todos os casos de permuta de bens imóveis é necessária forma escrita. Já nos casos de permuta de bens móveis não há tal necessidade.

Qualquer bem que pode ser objeto da compra e venda pode ser objeto da troca. Não se admite troca que envolva bem e dinheiro (é compra e venda). O uso de dinheiro só é permitido no contrato de permuta para o complemento de valores. Nesse caso será necessário averiguar em que proporção ingressou a quantia em dinheiro.

É consensual na doutrina que esse valor não pode superar metade do valor do bem para que não se descaracterize a permuta. Não se admite troca que envolve um bem e uma prestação de serviço, pois esta última não é compatível com o contrato de troca.

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 (1/2) das 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.

1.1.9.3. DO CONTRATO ESTIMATÓRIO

É aquele em que alguém recebe de outrem bens móveis, ficando autorizado em nome próprio a vendê-los a terceiros, com a obrigação do pagamento do preço dentro do prazo ajustado, ou, caso não seja de seu desejo a pura e simples restituição em favor do consignante.

Trata-se de contrato típico, bilateral (sinalagmático), oneroso, real, comutativo e não solene. Ressalta-se que há entendimento que o contrato estimatário é unilateral (José Fernando Simão).

Este contrato tem a utilidade de permitir que um produto novo, ainda desconhecido, seja colocado no mercado; ou de permitir que alguém sem capital possa comercializar produtos que lhe sejam meramente consignados, tendo as seguintes características:

- i) exige a entrega da coisa (contrato real);
- ii) tem por objeto necessariamente bem móvel;
- iii) acarreta a obrigação de restituição ou pagamento do preço para o consignatário;
- iv) para esse contrato o preço é um elemento essencial; e
- v) é um contrato a termo, pois a consignação é feita a prazo.

A maioria dos doutrinadores entendem que a obrigação assumida nesse contrato é alternativa diante da transmissão temporária da propriedade (STJ). Tanto isso é verdade que, findo o prazo do contrato, o consignante terá duas opções: a) cobrar o preço de estima; ou b) ingressar com ação de reintegração de posse para reaver os bens cedidos.

Todavia, há doutrinadores que defendem que este contrato é facultativo, havendo a obrigação do consignatário de pagar o preço de estima e uma faculdade quanto à devolução da

coisa. Esta é a doutrina minoritária, pois seguindo esse pensamento não seria possível a ação de reintegração de posse que vem sendo aceita pela jurisprudência.

1.1.9.4. DA DOAÇÃO

Contrato no qual uma pessoa, por liberalidade, transfere bens ou vantagens do seu patrimônio para o de outra (art. 538 do CC).

Presentes de aniversário, de Natal e de casamento são exemplos de doações. Muitas vezes, as pessoas nem percebem que se trata de contrato, e o próprio Código Napoleônico (Código Francês, de 1804) classificou esse ajuste como ato unilateral. Hoje, no entanto, o tema nem comporta discussão, sendo certo que se trata de contrato.

Não se deve pensar que, por força do art. 538 do CC, a doação seja translaticia do domínio, por si só. Basta exemplificar com a realização de três doações, tendo como objeto o mesmo imóvel, em favor de três donatários diferentes – todos de boa-fé -, em três dias diferentes. A propriedade do imóvel é adquirida por quem primeiro registrar o título (art. 1.227 do CC).

Por isso, o art. 538 assinala que a doação transfere bens ou vantagens para o patrimônio, e não para propriedade do donatário. Em suma, na doação a pessoa transfere bens ou vantagens do seu patrimônio para o de outra, que os aceita.

Características – É **unilateral**, pois gera obrigações apenas para o doador. O donatário, na doação simples, não as tem. Em regra, é também **gratuito**: o donatário não sofre ônus, **salvo na doação com encargo**, e esta sim é espécie onerosa. Em regra, é contrato **formal**, pois a lei estipula a forma escrita (art. 541 do CC). Mas o art. 541, parágrafo único, **admite doação verbal**, desde que seu objeto seja bem móvel de pequeno valor e, de imediato, se lhe siga a entrega. Na prática, a maior parte das doações é realizada ao albergue de tal norma.

O reconhecimento de que o objeto da doação é de pequeno valor é feito a partir de seu cotejo com a situação econômica do benfeitor; para ser assim caracterizada, a liberalidade não pode passar de 5% do patrimônio do doador.

O art. 541, parágrafo único, serve também para subsidiar a assertiva de que a mera promessa de doação, como regra, não é dotada de efeito coercitivo, já que, a contrário senso, o Código Civil estabelece que a doação verbal não é eficaz se ela não se seguir incontinenti a tradição do bem. Se a própria doação depende, para a sua eficácia, da entrega imediata do bem, com mais forte razão se aplica à promessa.

Aspectos subjetivos – Consoante o art. 542, é válida a doação feita ao nascituro (na linha, aliás, da parte final do art. 2º do CC). O art. 542 serve de amparo analógico à assertiva que afirma válidas as doações feitas a entidades em formação (portanto, ainda em processo de aquisição de personalidade jurídica). Há, também, norma mais específica (o art. 554 do CC), que

admite doação à entidade em via de constituição, e prevê que ela caducará caso o ente não esteja constituído em até dois anos após a liberalidade.

A possibilidade de alguém dispor de seus bens, doando-os, sofre restrição quando o doador tem herdeiros necessários, isto é, descendentes, ascendentes ou cônjuge. O art. 549 do CC proíbe a qualquer pessoa doar mais do que poderia dispor em testamento; vale dizer, o indivíduo com herdeiros necessários não pode fazer liberalidades que ultrapassem metade de seu patrimônio líquido. A doação que ultrapassa essa cota é chamada de “**inoficiosa**”, e é nula nessa porção excedente.

Para efeito de aferição da parte inoficiosa, somam-se todas as doações significativas que o doador fez em vida; apenas a porção que ultrapassa a cota disponível é viciada, e não a doação toda. Segundo o entendimento prevalente, o prazo para atacar a doação inoficiosa é de dez anos, e é possível litigar, para cancelá-la, ainda em vida do doador.

A doação feita pelo ascendente a descendente, ou ao cônjuge legitimário, não precisa ser autorizada pelos demais eventuais herdeiros (presume-se adiantamento de legítima). Já quando o ascendente vende bem para um de seus filhos, precisa do consentimento dos demais (art. 496 do CC).

A lógica distintiva reside em afirmar que a doação representa, em princípio, adiantamento da legítima (art. 544 do CC). O bem doado será descontado da legítima, isto é, da futura herança do donatário. Em suma e em regra, a situação será igualada no momento do inventário.

Por outro lado, a lei estabelece, com o fito de prestigiar o casamento, a anulabilidade da doação feita pelo cônjuge adúltero ao seu cúmplice (art. 550 do CC). Enquanto viver, apenas o cônjuge ofendido pode obter a anulação; caso ele faleça, seus herdeiros podem fazê-lo (mas não o próprio doador). E a anulação só pode ser obtida se intentada antes de dois anos da eventual dissolução do matrimônio (prazo decadencial).

Revogação – O legislador, em casos de ingratidão do donatário, ou de descumprimento de encargo, permite a revogação da doação (art. 555). Talvez tivesse sido mais técnico afirmar que o não cumprimento do encargo induz à possibilidade de resolução do beneplácito e, assim, deixar como causa da revogabilidade apenas a ingratidão.

Mas o Código submeteu tanto os casos de ingratidão quanto os de descumprimento de encargo ao sistema que os trata como causas da revogabilidade do benefício. A ingratidão que possibilita revogar o contrato ocorre nas hipóteses taxativamente previstas no art. 557 do CC. O direito de revogação da doação está sujeito ao prazo decadencial de 1 ano (art. 559 do CC), e a ação é privativa do doador. Mas na mais grave das ingratidões, isto é, aquela na qual o donatário mata o doador, por lógica, a lei admite que a ação para reconhecer a revogação seja iniciada pelos herdeiros do doador (art. 561 do CC).

Espécies – Existem diversos tipos de doações, que recebem tratamento legal com alguma diferença entre si. As mais comuns são:

- i) doação pura e simples;
- ii) doação com encargo, ou modal;
- iii) doação remuneratória; e
- iv) doação condicional.

A **doação pura**, ou doação simples, é a liberalidade genuína, a benemerência sem qualquer condição ou variação, a generosidade em toda a sua expressão. Já a **doação com encargo** (também conhecida como modal, ou onerosa) é aquela na qual o doador atribui um dever para o donatário. **Encargo**, juridicamente, designa o ônus contraposto a uma liberalidade.

A doação com encargo é equiparada a contrato oneroso, e a lei assim a designa no parágrafo único do art. 441 do CC, para afirmar que a garantia contra os vícios redibitórios está, em regra, presente em tais ajustes. Se o encargo não é cumprido, a doação pode ser resolvida (a lei usa o termo “revogação”).

O encargo pode ser:

- i) em benefício da coletividade, isto é, de interesse geral, como a doação de uma biblioteca para uma faculdade, com o encargo de que a consulta ao acervo seja franqueada a toda a comunidade. Nos encargos em benefício geral prevê o parágrafo único do art. 553 que o MP poderá exigir sua execução, depois da morte do doador, se este não o tiver feito;
- ii) em benefício do próprio doador; e
- iii) em benefício de terceiro.

A **doação remuneratória** é a feita em contemplação a uma atividade ou serviço do donatário (há quem aí inclua as realizadas em razão de um dever moral, ou obrigação natural). Já a **doação condicional** é aquela cuja eficácia é subordinada a evento futuro e incerto. Ela pode estar sujeita a condição suspensiva ou resolutiva. O presente de casamento entregue antes do enlace, por exemplo, está sujeito à condição de que o matrimônio se realize. Do contrário a devolução pode ser exigida (art. 546 do CC). Também é exemplo de doação subordinada à condição resolutória aquela sujeita à cláusula de reversão, prevista no art. 547 do CC.

As doações puramente remuneratórias, as com encargos e as feitas para determinado casamento não se revogam por ingratidão (art. 564 do CC).

1.1.9.5. DA LOCAÇÃO DE COISAS

Locação é o ajuste no qual uma das partes se obriga a ceder à outra o uso e o gozo de bem infungível, durante certo tempo e mediante retribuição. Cuida-se de contrato **oneroso** e **comutativo**. É também **bilateral** (gera obrigações para o locador e locatário), e **consensual** (não há requisito formal para a sua validade, de modo que, v.g. pode ser celebrado verbalmente).

Seus elementos essenciais são: (i) o consentimento; (ii) a coisa não fungível; (iii) o prazo; e (iv) o preço. A retribuição é quase sempre em dinheiro, mas é admissível o vínculo locatício ainda que a paga não seja em papel-moeda. A coisa pode ser móvel ou imóvel, corpórea ou incorpórea, mas há de ser infungível. Se recair sobre bem fungível, o contrato será de mútuo, ou, dependendo de seus termos, de compra e venda.

Na medida em que podem ser locados diferentes bens, e alguns suscitam maior preocupação social, o legislador optou por díspares sistemas de regência para algumas modalidades. O Código Civil traz tratamento geral (arts. 565 e ss) e toda a locação de bens móveis se submete a essas regras. Os arrendamentos de imóveis não submetidos a regime locatício especial também se sujeitam a essa disciplina, e, em essência, ela deixa largo espaço para a autonomia privada.

As normas locatícias do CC permitem ampla flexibilidade para que os interessados contratem como melhor lhes pareça. Mas várias vezes, por ser o locador empresário especializado em certo segmento – locação de carros, mesas, etc. – e o locatário, o consumidor desse serviço, incide também a disciplina do CDC.

De outro lado, uma espécie de locação situa-se em campo destacado: a predial urbana, regida pela Lei 8.245/1991, e em relação à qual o CC apenas se aplica subsidiariamente, no que couber. A Lei 8.245 é também conhecida como Lei do Inquilinato, embora regule gama abrangente de locações imobiliárias.

O primeiro passo para aferir se a locação está sujeita à Lei 8.245/1991 é ver se o imóvel está enquadrado no conceito de prédio urbano. A distinção entre a espécie urbana e as locações rurais ocorre não em razão da localização topográfica do bem, mas sim, nos termos do art. 4º, I, da Lei 4.504 (Estatuto da Terra), em vista da destinação do imóvel.

Em bom vernáculo, será rústica a locação destinada à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, e, no outro campo, ainda que, por fins meramente residenciais ou para temporada, ou uso não residencial diverso dos que especializam o arrendamento rústico.

Aferindo que a hipótese não é de locação rural, o segundo passo é ver se a própria Lei do Inquilinato não afasta a sua incidência à modalidade em questão. De fato, o seu art. 1º, parágrafo único, afirma inaplicável a referida lei a algumas situações, como as de locação de imóveis da União e suas autarquias, as de *flats* e *apart-hotéis* e as de vagas autônomas de garagens em estacionamentos.

Aspecto crucial da Lei 8.245/1991 está no seu regime de ordem pública, com contrato grandemente regulamentado (art. 45 da Lei), ao contrário do sistema do Código Civil, que confere muito maior espaço para a autonomia privada. Embora submissas a normas cogentes, o STJ tem reiteradamente decidido que as locações prediais urbanas não se sujeitam ao sistema do Código de Defesa do Consumidor.

Eis outras notas sobre a aplicação da Lei 8.245/1991:

- i) em seu corpo não traz limite máximo para a cláusula penal, mas, por força do próprio art. 413 do CC, a visão dominante considera nula a pena superior a 10% do aluguel para o caso de mero atraso de seu pagamento;
- ii) em caso de alienação do imóvel, o locatário tem a preferência na aquisição, e o pacto não pode, de antemão, estipular renúncia a tal benefício;
- iii) em regra, é válida a renúncia à indenização e retenção por benfeitorias (arts. 35 e 36 da Lei e Súmula nº 335 do STJ);
- iv) o locador não pode recusar a devolução do imóvel, pretendendo que o aluguel continue devido, sob a tese de que o bem não está em estado adequado. Ele pode cobrar todos os prejuízos depois;
- v) a Lei nº 8.245 unificou o tratamento das locações empresariais com direito à renovação compulsória, revogando a antiga Lei de Luvas (de 1934) e trouxe para o seu sistema, também, normas sobre as locações de espaços em shoppings (art. 54 da Lei).

39

Arrendamento Mercantil (*leasing*): Trata-se de ajuste no qual pessoa jurídica dá em arrendamento certo bem, por determinado prazo, e confere, em regra, tríplice opção ao arrendatário, no final do contrato:

- i) a possibilidade de compra do bem pelo preço residual ajustado;
- ii) a devolução da coisa; e
- iii) a renovação do arrendamento.

Há três espécies básicas de *leasing*:

- i) o **operacional**, no qual a operação de arrendamento é contratada pelo arrendatário diretamente com o fabricante;
- ii) o **financeiro**, no qual a instituição financeira compra o bem indicado pelo arrendatário, locando-o a ele, com a tríplice opção referida no parágrafo acima (atualmente, é a modalidade mais frequente); e
- iii) o *lease back* ou *leasing* de retorno, no qual o arrendatário, que era titular do bem, aliena-o à financeira e automaticamente o arrenda, com a tríplice opção.

É pacto classificado como **bilateral, oneroso, consensual e de trato sucessivo**. Há várias referências legais a ele, embora não exista disciplina geral, e sim para fins específicos (Ex.: a lei 11.649/2008 cuida do leasing de automóveis).

1.1.9.6. DO EMPRÉSTIMO

Duas avenças são disciplinadas, no Código Civil, sob o título “Do empréstimo”: o comodato e o mútuo.

Comodato – É empréstimo gratuito de bem não fungível. É contrato **real**, pois apenas se aperfeiçoa com a entrega do bem emprestado (art. 579). Assim, se uma pessoa acerta com a outra que, gratuitamente, cederá a ela o uso de seu apartamento, há aí uma promessa desse contrato, e o comodato propriamente só será aperfeiçoado com a entrega do imóvel. Trata-se, sempre, de contrato **gratuito e temporário**. O ajuste não exige forma solene e é **unilateral**.

Quanto à gratuidade, admite-se o chamado **comodato modal**, isto é, aquele no qual o comodatário assume certo encargo, em contrapartida à liberalidade da qual é beneficiário.

Veja: quem recebe pequeno imóvel, a título de empréstimo gratuito por dois anos, pode assumir o compromisso de devolvê-lo com pintura nova, ainda que o desgaste seja apenas o do uso normal do bem. Esse ônus não descaracteriza a gratuidade. Porém, se é ajustado que o imóvel deve ser devolvido com pintura, louças, pisos e armários novos, não se trata de comodato, e sim de arrendamento.

O prazo pode ser determinado ou indeterminado e, quando o período não for expresso, ele será o necessário para o uso concedido (art. 581 do CC). Mesmo que exista tempo ainda a ser cumprido, em caso de necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, o comodante pode exigir a devolução da coisa antes de findo o prazo convencional.

De regra, esse contrato apenas gera obrigações para o comodatário: ele deve conservar a coisa como se fosse o seu proprietário cuidadoso, e não pode usá-la para fim diverso do pactuado, sob pena de responder por perdas e danos (art. 582 do CC). Assim, correm por sua conta as despesas de uso e os impostos relativos ao período de sua posse sobre o bem (ex.: condomínio, IPTU, gás, etc.).

O art. 584 assinala que o comodatário não poderá jamais recobrar as despesas que fez com o uso e gozo da coisa emprestada. Mas a doutrina admite, em hipóteses raras, a existência de exceção: despesas imprevistas, inadiáveis e necessárias que o comodatário tenha que fazer com a coisa, e que são alheias ao fato do empréstimo.

De tal sorte, se “A” empresta a casa de campo para “B” para que ali passe o fim de semana e, durante a estadia, ocorre repentino e forte vazamento da tubulação, velha e corroída, “B” pode recobrar os dispêndios para conter o alagamento e comprometimento do

imóvel. Nesse caso, a doutrina assinala que o contrato se transmuda de unilateral para bilateral (por isso, é chamado de bilateral imperfeito).

A parte final do art. 582 estatui que o comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituir a coisa, o aluguel arbitrado pelo comodante. Algumas vezes, o contrato já prevê, de antemão, o valor do aluguel-pena; não o fazendo, ele pode ser fixado unilateralmente pelo comodante e notificado ao comodatário. Embora a lei não preveja o valor máximo, razoável entender-se que ele não pode superar o dobro do valor de mercado da locação (analogia ao art. 412 do CC), sempre sem prejuízo do controle judicial de qualquer abuso, com amparo nas linhas dos arts. 413 e 575 do CC.

Mútuo – É o empréstimo de bens fungíveis. As mais diversas variedades de bens fungíveis formam o seu objeto: gasolina, açúcar, gêneros alimentícios e, principalmente, dinheiro. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade (art. 586).

Como acontece com o comodato, trata-se de contrato real, pois só se aperfeiçoa com o ato material de entrega do objeto mutuado e, portanto, apenas o mutuário tem obrigações; assim, o mútuo é contrato **unilateral**. Como não é solene, sua celebração é permitida até sem força escrita. Pode ser **gratuito** ou **remunerado**. A modalidade remunerada, isto é, o mútuo do qual se cobram juros, é chamada de **mútuo feneratício**.

O mútuo, no sistema prevalente no Brasil até a década de 30 do século XX, podia ter juros pactuados livremente pelos interessados. Após a queda da República Velha, outro modelo veio a lume, e adveio o Decreto 22.626/1933, com força de lei, até hoje parcialmente em vigor, conhecido como Lei da Usura.

Seu texto objetivou coibir a usura e trouxe limites rígidos aos juros convencionais, impondo-se patamar máximo de 12% ao ano, ou 1% ao mês. Na década de 60 foi aprovada a lei de reforma bancária (Lei nº 4.595/1964). O seu art. 4º, IX, estabeleceu que o Conselho Monetário Nacional poderia estipular taxas de juros máximas que seriam praticadas pelas instituições financeiras, razão pela qual entenderam e entendem os tribunais que o limite da chamada Lei da Usura não incide nos juros pactuados por instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional (Súmula nº 596 do STF).

Com o advento da Constituição de 1988, voltou-se a questionar se o entendimento da súmula prevaleceria ou não, em razão da redação originária do art. 192, §3º, da CF/88, o que foi reafirmado pelo STF ao julgar a ADI nº 4, mantendo a súmula até os dias atuais. Posteriormente, a EC-40 acabou por revogar o §3º do referido artigo.

Outra questão polêmica diz respeito ao anatocismo, palavra que designa a cobrança de juros sobre juros (juros capitalizados). A capitalização de juros era admitida pelo Código de 1916

(art. 1.262), mas o art. 4º da Lei de Usura o proibiu. A vedação não foi absoluta, e o próprio art. 4º já admitia a cumulação anual dos juros, hoje repetida no art. 591, parte final, do CC.

1.1.9.7. DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

É contrato no qual se estipula que alguém realizará, em favor de outrem e sem vínculo empregatício, atividade de caráter lícito e mediante retribuição. É ajuste de natureza residual, isto é, não abarca atividades regidas por disciplina própria, que ganharam autonomia, como a corretagem, o transporte, a distribuição, etc.

No CDC, contudo, a expressão prestação de serviços tem sentido muito amplo, e abarca todas as atividades ofertadas mediante remuneração no mercado de consumo (art. 3º da Lei 8.078/90), ainda que essas atividades correspondam a contrato com nome e regramento próprio (salvo contrato de trabalho).

A prestação de serviços tem natureza **consensual**, pois que se aperfeiçoa sem necessidade de atenção à forma. A regra do art. 595 do Código existe apenas em caráter *ad probationem*, vale dizer, apenas para admitir a forma escrita, com assinatura a rogo e duas testemunhas, quando uma das partes não souber escrever.

É também contrato **oneroso, comutativo, bilateral, e em regra, pessoal**, ou seja, ele é celebrado em atenção às pessoas do prestador e do contratante (arts. 605 e 607 do CC). A remuneração deve ser em dinheiro ou outros bens pecuniariamente estimáveis. Se o serviço for remunerado através de outra atividade o contrato é atípico.

O contrato civil prevê que qualquer das partes, caso queira encerrar o acordo que vigora por prazo indeterminado, dê à outra o aviso prévio na forma do art. 599 do Código Civil (no caso de prazo determinado, ou para serviço específico, aplicam-se as regras dos arts. 602 e 603). E essas normas, ao contrário das trabalhistas, são dispositivas, isto é, podem ser alteradas ou dispensadas pela convenção entre as partes.

1.1.9.8. DA EMPREITADA

É o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a realizar determinada obra em favor de outra, mediante remuneração, e sem vínculo subordinativo.

A essência do ajuste, que lhe dá os contornos próprios, é a contratação do resultado; contrata-se a feitura da obra, e não a atividade de fazê-la. A obra pode ser material ou imaterial.

A disciplina do Código Civil (art. 610 e ss) é voltada, fundamentalmente, para as obras materiais (construções, terraplanagens, aberturas de estradas, demolições, feitura de armários, etc.). Entretanto, no que couber, e a par da incidência dos direitos autorais, é aplicável às obras intelectuais, das quais são exemplos:

- i) a contratação de parecer jurídico a famoso advogado;
- ii) a elaboração de trilha sonora de um filme, encomendada por compositor; e
- iii) a elaboração de projeto elétrico, ou arquitetônico (já a realização do projeto é obra material e pode, por sua vez, ser objeto de contrato de trabalho, prestação de serviço ou empreitada. O que especializa a última são dois aspectos: contrata-se o resultado e, de outro lado, não há subordinação).

Algumas vezes a empreitada parece com a compra e venda na qual o objeto vendido foi feito pelo vendedor. Veja-se: é possível comprar o terno ou encomendar a feitura ao alfaiate. O último caso é de empreitada. Na compra sobrepõe nitidamente a obrigação de dar, enquanto na empreitada o centro está na obrigação de fazer (a entrega é a atividade consequente).

A empreitada é ajuste informal, oneroso, comutativo e bilateral. O preço deve ser em dinheiro, pelo menos preponderantemente, e várias modalidades deste contrato são definidas a partir do modo como o valor será pago.

De tal modo, entre outras, há a empreitada global ou por preço único e fixo, também chamada à *forfait* (na qual a remuneração é antecipadamente ajustada para o todo), e a empreitada por medida (na qual se paga pela quantidade de obra executada, como referido no art. 614 do CC).

Entende-se que a empreitada de obras materiais, pelo menos no comum dos casos, é acordo não personalíssimo. Por isso ela não se extinguirá com a morte de qualquer das partes, salvo se ajustada em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro (art. 626). Com a mesma lógica, e em igual contexto, afirma-se viável, em regra, a subempreitada.

Entre os muitos temas suscitados por este tipo de contrato coloca-se o pertinente à responsabilidade especial dos empreiteiros de construções consideráveis. O art. 618 assinala que “o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo”.

Trata-se de garantia em favor não apenas do dono da obra, como diz a literalidade da lei, mas de todos os que são atingidos por seus defeitos. A ideia é fazer do empreiteiro o responsável por problemas de solidez e segurança que ocorram dentro desse prazo, sem maiores questionamentos. Para tanto, o prejudicado deve demandar o empreiteiro nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito, sob pena de decadência (art. 618, parágrafo único).

Porém, isso não significa que, passados os 5 anos desde a entrega da obra, ou então fluídos os 180 dias desde o aparecimento dos problemas, o empreiteiro esteja liberado de responsabilidades. De jeito nenhum. Apenas estará fluída a garantia automática. Isso não exige que os prejudicados demandem o empreiteiro, ou com base no CDC, ou ao amparo do próprio CC, agora indicando o mau cumprimento das obrigações do empreiteiro.

1.1.9.9. DO DEPÓSITO

É o ajuste através do qual uma pessoa (o depositário) recebe de outra bem móvel, e assume o dever de guarda-lo e devolvê-lo, assim que for solicitado (art. 627 do CC).

Esse contrato apenas se aperfeiçoa com a entrega da coisa ao depositário, ou seja, é contrato real; antes da entrega existirá apenas compromisso de depósito, mas não depósito propriamente.

Em regra, é gratuito, mas o art. 628 do CC afasta essa presunção quando a atividade de custódia é o negócio ou a profissão do depositário. O prazo, no depósito, existe sempre em favor do depositante: ainda que o contrato fixe tempo de devolução, ela pode ser exigida a qualquer momento (art. 633, com exceções).

O sistema brasileiro apenas admite contrato de depósito que tenha como objeto bem móvel; quando a custódia recai sobre imóvel ter-se-á outro ajuste, como o mandato ou a prestação de serviço. Mas a lei prevê o depósito judicial de imóvel (art. 840, I e II, do NCPC), e aí não se trata de contrato, e sim de figura legal (espécie de depósito necessário).

Nada obsta que os bens depositados sejam fungíveis. Essa modalidade é chamada de depósito irregular, e rege-se pelas regras pertinentes ao mútuo (art. 645 do CC).

O art. 646 do CC assinala que o depósito será provado por escrito, mas isso não significa que o contrato seja formal; implica apenas dizer que, caso haja controvérsia sobre a sua existência, ela deve ser provada por meio escrito (a forma, portanto, é *ad probationem tantum*). Os tribunais têm sido informais, no setor, e admitem essa prova através de bilhetes, cupons, recibos ou tickets, ou mesmo por qualquer escrito (ainda que indireto) que indique a entrega em custódia.

As principais obrigações do depositário são:

- i) guarda e conservação da coisa com diligência do bom proprietário (art. 629 do CC). Na verdade, o correto é dizer mais, pois quando o depósito encerra relação de consumo ele exige a diligência do bom profissional;
- ii) restituir o bem, com todos os frutos e acréscidos, que lhe exigir o depositante.

A maior parte dos litígios sobre o depósito versa sobre a extensão e alcance do dever de guarda. Anota-se que: (i) por ser a custódia a essência da obrigação do depositário, os contratos de adesão não podem excluir ou limitar esse dever (Cf. art. 424 do CC e 51, § 1º, II, do CDC); e (ii) embora o art. 642 assinala que, uma vez provada pelo depositário, a força maior é excludente de sua responsabilidade, essa regra deve ser interpretada de acordo com as expectativas legítimas do consumidor.

Muitas vezes algumas empresas tentam descaracterizar o depósito com a tese de que

apenas foi cedido ou locado espaço no qual quem o alugou, sob sua conta e risco, guarda certo bem. É o que se diz em relação a cofres bancários ou edifícios garagem para veículos. Na verdade, quando a razão do ajuste foi ali manter e proteger o bem, existem elementos do depósito, e não é aceita a alegação de que se trata de mera cessão de espaço (Súmula nº 130 do STJ).

Há igualmente contratos em que, a par da guarda, existem serviços e atividades específicas do depositário, e esse caráter misto não afasta as obrigações próprias do depositário.

Depósito necessário – assim é chamado o depósito que não decorre da genuína vontade do depositante, mas de imposição legal ou de situação de premente necessidade. Em suma, são duas as categorias de depósito necessário: (i) o legal, vale dizer, aquele decorrente de comando da lei (art. 647, I, do CC), como é o caso do depósito judicial; e (ii) o depósito miserável, aquele originário da necessidade premente, e que se efetua por ocasião de alguma calamidade, como o incêndio, a inundação, o naufrágio ou o saque (art. 647, II). São equiparados ao depósito necessário o referente a bagagens e hoteleiro.

O depósito legal rege-se pela lei própria, e apenas em caso de omissão aplicam-se as normas do Código Civil (art. 648). O depósito miserável está sujeito a duas peculiaridades: dispensa-se a forma para a prova e não se presume gratuito.

Prisão civil do depositário infiel – O art. 5 , LXVII, da Constitui o Federal prevê, em tese, duas hipóteses nas quais é possível a prisão civil (isto é, aquela com finalidade de coer o para cumprimento de obriga o civil, independente de qualquer crime): a do devedor de alimentos e a do depositário infiel.

O CC/02 regula, no art. 652, a prisão do depositário infiel, mas a atual orienta o do Supremo não mais a admite, conforme restou consignado no HC n  87.585/SP. De acordo com a Corte Maior, o Pacto de San José da Costa Rica integra o ordenamento brasileiro como *norma suprallegal*, de modo que, na atualidade, apenas remanesce a possibilidade de prisão civil em caso de inadimplemento de débitos alimentícios (STF, Súmula vinculante n  25).

1.1.9.10. DO MANDATO

A origem da palavra mandato, do latim *manus datio*, simboliza o aperto de mãos, e mostra a figura ligada à confiança.

Esse contrato é definido a partir do art. 653 do CC, que regula o negócio no qual uma pessoa recebe poderes de outra para, em nome dela, praticar atos ou administrar interesses. Por força de tal comando, todo mandato implica alguém representando outra pessoa. O mandato sem representa o, viável em outros sistemas, no ordenamento pátrio deve ser entendido como presta o de serviços, ou até modalidade at pica.

Podem ser objeto de mandato os mais diversos atos: a ideia é permitir ao interessado, quando o queira, fazer-se representar por terceiro (o mandatário). Mas existem atos que, em

razão da lei, são personalíssimos, e devem ser praticados pessoalmente. Assim, por exemplo, ninguém pode fazer testamento em nome de outrem, pois o ato é personalíssimo.

Não há, em regra, requisito formal para o mandato, que pode ser outorgado verbalmente, e até de modo tácito (art. 656). Mas os terceiros, com os quais o mandatário tratará, não estão obrigados a aceitar a representação a não ser que venha ela por escrito e com firma reconhecida (art. 654, §2º).

Existem exceções formais, como a norma do art. 657, que consagra a chamada atração da forma, e estatui que o mandato requer a mesma formalidade exigida para o ato a ser praticado. Assim, se alguém quer ser representado por mandatário na compra ou venda de valioso imóvel, o mandato deve ser passado por escritura pública.

Para parte da doutrina, trata-se de erro exigir que procuração outorgada por incapaz (devidamente representado ou assistido) seja veiculada por instrumento público. O equívoco decorre de incorreta interpretação, a contrário senso, do art. 654, caput, do CC. O STJ assinala que o mandato, aí, pode se dar por instrumento particular.

A gratuidade do contrato é presumida pela lei, salvo quando foi ajustada remuneração, ou quando a atividade envolvida seja o ofício ou profissão do mandatário (art. 658). Nesses casos, é obrigação do mandante a satisfação da paga do mandatário (art. 676).

A revogabilidade é ínsita ao mandato, e diz-se que ela pode ser livremente manifestada, independente de motivo expresso, isto é, o mandante pode, a qualquer momento, não mais querer ser representado pelo mandatário. Ainda quando exista cláusula de irrevogabilidade, a revogação pode se operar, e o mandante pagará perdas e danos ao mandatário, se lhe causar prejuízo.

Há, no entanto, hipótese excepcional, o chamado mandato em causa própria, isto é, aquele passado no interesse do mandatário, que fica dispensado de prestar contas. Na realidade, esse mandato não é mandato, e sim uma transferência de direitos, e por isso é irrevogável (art. 685 do CC).

Por outro lado, o mandatário pode renunciar ao mandato, mas se a renúncia for inoportuna, de modo a não dar tempo ao constituinte de se organizar ou providenciar substituição, responderá por perdas e danos. No caso do mandato judicial incide a regra do art. 112 do NCPC, que obriga o advogado, caso seja necessário para evitar prejuízo, a continuar representando o mandante por dez dias após a comunicação da renúncia

1.1.9.11. DA COMISSÃO

O contrato de comissão é aquele pelo qual o comissário realiza a aquisição ou venda de bens, em seu próprio nome, à conta do comitente. É contrato bilateral, oneroso, consensual e comutativo. Constitui contrato não solene e informal, pois a lei não lhe exige escritura pública

ou forma escrita. Além disso, é também contrato personalíssimo fundado na confiança, na fidúcia que o comitente tem em relação ao comissário.

Não se estabelecem relações diretas entre o terceiro e o comitente, mas somente entre o terceiro e o comissário.

As comissões podem ser:

- i) **imperativas**, que não deixam margem de manobra para o comissário;
- ii) **indicativas**, em que o comissário tem alguma margem para atuação. Entretanto, o comissário deve, sempre que possível, comunicar-se com o comitente acerca de sua atuação, o que representa a aplicação do dever de informação, anexo à boa-fé objetiva; e
- iii) **facultativas**, em que o comitente transmite ao comissário as razões de seu interesse no negócio, sem qualquer restrição ou observação especial para a atuação do último.

OBSERVAÇÃO

Cláusula *Del Credere* - art. 698 do CC - Se do contrato de comissão constar a cláusula *del credere*, responderá o comissário solidariamente com as pessoas com que houver tratado em nome do comitente, caso em que, salvo estipulação em contrário, o comissário terá direito a remuneração mais elevada, para compensar o ônus assumido.

47

1.1.9.12. DA AGÊNCIA E DISTRIBUIÇÃO

Agência – É o contrato em que uma pessoa assume, em caráter não eventual e sem vínculo de dependência, a obrigação de promover, à conta de outrem e mediante retribuição, a realização de certos negócios, em zona determinada.

Distribuição – É similar ao contrato de agência, mas nesse caso o agente tem à sua disposição a coisa a ser negociada.

É um contrato bilateral, oneroso, consensual, comutativo, personalíssimo e informal. Além disso, constitui contrato de trato sucessivo, pois as obrigações devem ser cumpridas de forma periódica no tempo.

1.1.9.13. DA CORRETAGEM

É o ajuste no qual uma pessoa (o corretor), não subordinada a outra por mandato, prestação de serviço ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para essa outra um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas, sendo remunerada pelo resultado obtido (art. 722 do CC).

A origem da palavra “corretor” liga-se à ideia de pessoa que corre entre potenciais interessados, em busca de aproximá-los. A atividade do corretor é, por excelência, a de

intermediação de interessados. Exemplos: contrata-se o corretor com o fito de que ele ache comprador ou vendedor para um imóvel em dadas condições.

O contrato de corretagem é informal, aleatório e encerra obrigação de resultado. No Brasil, esse pacto foi primeiramente disciplinado pelo Código Comercial de 1850, e hoje o tema encontra abrangência geral nos arts. 722 a 729 do CC, a par de algumas leis específicas, que tratam da profissão de certos corretores especializados, como a atividade de corretor de imóveis (L. 6.530/1978), de corretor de seguros (L. 4.594/64) e de corretor de valores mobiliários (L. 4.728/65).

Embora informal, comumente o Judiciário enfrenta a tese de ser ou não viável provar o contrato apenas com testemunhas, se o negócio versa sobre valor superior a dez salários mínimos. A jurisprudência já admitia essa via probatória, mormente quando ela era acompanhada de elemento material, como o pagamento de despesas de publicidade; com o advento do NCPC, a própria controvérsia perde o sentido, já que revogada a norma do art. 227 do CC. Em suma, todos os meios legítimos de prova são hábeis a comprovar a contratação.

Em vista de ser o ajuste aleatório, eventualmente o corretor nada receberá – nem o reembolso das despesas da atividade –, pois é ele quem suporta o risco de não encontrar interessado que preencha os requisitos exigidos. Diz-se, precisamente, que a obrigação do corretor é de resultado, por excelência. Mas várias exsurtem do problema da paga.

Assim, se o negócio para o qual se buscou o corretor acabou realizado diretamente, de modo alheio à sua intermediação, nenhuma remuneração é devida, salvo no caso em que se tenha ajustado a exclusividade. Mas a cláusula de exclusividade não pode estimular a inércia do corretor, pois – provada essa desídia – o negócio diretamente contratado não ensejará comissão (art. 726 do CC).

Assinala o art. 725 que a remuneração é devida quando obtido o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que o negócio mediado não se efetive em virtude de arrependimento das partes. O resultado previsto, em regra, é a aproximação útil, vale dizer, aquela que possa resultar na efetivação do negócio desejado, nas bases para as quais o corretor foi contratado. Por isso, feita a mediação útil cessa a atividade principal do corretor.

Não é dado ao contratante liberar-se da comissão apenas por não mais querer o negócio, pois isto seria tripudiar com o trabalho alheio, de modo arbitrário. Entretanto, não obstante o teor do art. 725, existe alguma dissensão sobre o alcance do que seja resultado útil, e há julgados do STJ assinalando que isso apenas ocorre com a contratação do negócio mediado.

1.1.9.14. DO TRANSPORTE

É o ajuste através do qual alguém se obriga, mediante retribuição, a levar, de um lugar para outro, pessoas ou coisas (art. 730 do CC).

O transporte regulado pelo Código Civil é apenas oneroso. A paga se chama frete, no transporte de coisas, e passagem, no de pessoas. Não se exige que a retribuição seja em pecúnia, mas se o traslado de um ponto a outro se faz de modo genuinamente gratuito o contrato é atípico (art. 736 do CC) e existe, inclusive, súmula do STJ em torno de tais conclusões (Súmula nº 145).

Além de oneroso, é contrato informal, em regra, e gera, para o transportador, obrigação de resultado (arts. 741, 749 e 750 do CC).

A oferta dos transportes coletivos é submetida ao regime de serviço público, em grande parte delegada à exploração particular em regime de concessão, permissão ou autorização. Mas, além dos regulamentos administrativos, os ajustes com os usuários regem-se também pelos preceitos do Código Civil (art. 731), e sofrem a incidência do CDC. Nesse contexto está a regra que assinala a proibição da recusa imotivada de passageiros (art. 739 do CC).

Com muita frequência os tribunais são chamados a enfrentar temas pertinentes à responsabilidade civil do transportador, quando da ocorrência de eventos danosos ao passageiro ou à carga. O Código Civil traz vários preceitos sobre o tema, sempre com enfoque de prestigiar a obrigação de resultado. Nessa linha: (i) afirma nula a cláusula de não indenizar (art. 734, parte final, do CC); (ii) assinala que a responsabilidade do transportador, por acidente com passageiro, não é elidida por culpa de terceiro, contra o qual cabe ação regressiva (art. 735 do CC).

Essas regras se somam a outras, que protegem o usuário e os terceiros eventualmente prejudicados. Nesse sentido, as empresas privadas que exploram os transportes em regime de serviço público submetem-se ao tríplice sistema de responsabilidade objetiva: o Código Civil, a Lei 8.078/90 e a regra do art. 37, §6º, da Constituição Federal. Vem daí linha com amplo amparo na jurisprudência: a de que a pretensão de o lesado se ver ressarcido pelos danos sofridos por força de transporte é submetida a prazo quinquenal do CDC, e não ao prazo trienal do CC.

De todo modo, refere-se que, no transporte de coisas, o Código Civil comanda que o bem entregue ao transportador fique individualizado de maneira precisa (pela sua natureza, valor, peso e quantidade, e o mais que for necessário para que não se confunda com outras). O documento de individualização do bem, emitido pelo transportador, é referido como conhecimento de transporte (art. 744 do CC) e algumas leis especiais o transformam em título de crédito.

1.1.9.15. DO SEGURO

Pelo contrato de seguro, o segurador se obriga, mediante o pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou a coisa, contra riscos predeterminados.

É um contrato bilateral (sinalagmático), oneroso, consensual, aleatório (refere-se a evento futuro e incerto). Ressalta-se que existe posição doutrinária que defende que o contrato de seguro é comutativo, pois o risco poderia ser determinado por cálculos atuariais.

Apólice é o instrumento do contrato de seguro, contendo as regras gerais do negócio celebrado e devendo a sua emissão ser precedida de proposta escrita com a declaração dos elementos essenciais do interesse a ser garantido e do risco (art. 759 do CC). Já o **bilhete** constitui um instrumento simplificado do negócio, pelo qual se pode contratar o seguro.

Seguro de dano - Nesse contrato o seguro, ou seja, o conteúdo indenizatório, se relaciona a uma coisa (um bem).

Seguro de Responsabilidade Civil – Nesse caso, o segurador garante o pagamento de perdas e danos devidos pelo segurado a terceiro.

Seguro de pessoa – Este contrato de seguro visa à pessoa humana, protegendo-a contra riscos de morte, comprometimentos da sua saúde, incapacidades em geral e acidentes que podem atingi-la.

1.1.9.16. DA CONSTITUIÇÃO DE RENDA

Por meio desse contrato, determinada pessoa, denominada instituidor, censuista ou cesuente, entrega determinada quantia em dinheiro, bem móvel ou imóvel ao rendeiro, censuário ou censatário, obrigando-se este último, se for o caso, a pagar ao primeiro, de forma temporária, certa renda periódica, que pode ser instituída a favor do próprio rendeiro ou de terceiro.

Trata-se de contrato unilateral (em regra); gratuito (em regra), comutativo (em regra), real, temporário e solene.

De acordo com o art. 807 do CC, o contrato de constituição de renda requer escritura pública. Entretanto, parte da doutrina entende que este contrato só exigirá escritura pública quando o objeto do contrato exigir escritura pública (ex.: envolver bens imóveis com valores superiores a 30 salários mínimos).

A constituição de renda pode ser instituída por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, inclusive por testamento, o que depende da autonomia privada do instituidor ou censuista. Para a maioria da doutrina, a instituição por ato *mortis causa* somente é possível por meio de testamento público. A constituição de renda também pode ser feita por meio de sentença judicial, como ocorre com o pagamento dos alimentos indenizatórios ou ressarcitórios, no caso do homicídio, às pessoas que do morto dependeriam (art. 948, II do CC).

1.1.9.17. DO JOGO E APOSTA

Jogo - É o contrato realizado entre duas ou mais pessoas, que se comprometem entre si a pagar certa soma àquela que conseguir o resultado favorável de um acontecimento incerto (Maria Helena Diniz).

Aposta - É uma convenção em que duas ou mais pessoas de opinião discordante sobre

qualquer assunto se comprometem entre si a pagar certa quantia ou entregar certo bem àquela cuja opinião venha a prevalecer em relação a um evento incerto.

Trata-se de contrato típico, nominado, aleatório, oneroso, bilateral, consensual e informal.

Os jogos podem ser:

- i) **ilícitos**, quando dependem de sorte ou azar (jogos de azar);
- ii) **tolerados**, em que ganhar ou perder dependem de uma habilidade do jogador (ex.: pôquer, sinuca); ou
- iii) **autorizados (lícitos)**, quando permitidos por lei (ex.: Mega Sena).

As dívidas de jogo e aposta são obrigações naturais ou incompletas, havendo um débito sem responsabilidade. Assim, não obrigam a pagamento; mas não se pode recobrar a quantia, que voluntariamente se pagou, salvo se foi ganha por dolo, ou se o perdente é menor ou interdito.

1.1.9.18. DA FIANÇA

É aquele em que alguém assume perante o credor a obrigação de pagar dívida determinada, caso o devedor não venha a fazê-lo no tempo adequado. O contrato é celebrado entre fiador e credor, assumindo o primeiro uma responsabilidade sem existir um débito propriamente dito.

Trata-se de contrato típico, nominado, unilateral, gratuito, acessório, formal, consensual e personalíssimo.

1.1.9.19. TRANSAÇÃO

É contrato pelo qual, através de concessões mútuas, as partes previnem ou terminam um litígio (art. 840 do CC).

O vocábulo transação, já se vê, tem conceito técnico diferente do adotado no cotidiano. Mesmo na vida forense, a palavra é usada, em boa parte das vezes, como sinônima de negócio patrimonial. No entanto, o uso técnico indica o sentido assinalado no art. 840 do CC, vale dizer para que ocorra a genuína transação existe a necessidade: (i) de concessões mútuas e (ii) de que através do pacto as partes previnam ou terminem o litígio.

Embora o art. 841 assinala que apenas quanto a direitos patrimoniais de caráter privado se permita a transação, essa visão – que era clássica – mudou um pouco, em nosso ordenamento, desde as duas últimas décadas do século XX. Hoje, admite-se a transação em algumas questões patrimoniais envolvendo entes públicos, sempre respeitando o interesse público. Admite-se, também e em alguns casos, a transação penal. Esses temas, no entanto, são de direito público, de modo que não interferem na disciplina da transação privada.

Certo é que direitos indisponíveis, exatamente em face de sua indisponibilidade, não

são suscetíveis de serem transacionados. Assim, será nulo acordo em que os interessados, mediante certo acerto pecuniário, pretendam colocar fim a ação de investigação de paternidade. Aplica-se o art. 841, pois a filiação é direito indisponível e não admite transigência.

Requisitos subjetivos – Apenas pode transigir quem tem poderes para dispor, já que toda transação pressupõe concessões recíprocas. O curador e o tutor necessitam de prévia autorização judicial, para transigir em nome do incapaz (art. 1.748, III, e 1.774, do CC).

Debate-se sobre a validade de acordos extrajudiciais em que pais de absolutamente incapaz pactuam para que estes recebam parte da indenização, a que alegam fazer jus, com liberação da contraparte e dos envolvidos da incerteza de uma demanda judicial. A corrente majoritária assinala que as transações de tal natureza, por obrigarem o incapaz a não litigar, ultrapassam a mera administração e exigem prévia autorização judicial, sob pena de nulidade (art. 1.691 do CC).

Efeitos – A razão de ser da transação traduz seu efeito principal: ela põe fim a litígio existente e previne futuro problema.

Assinala a parte final do art. 843 que a transação não transmite direitos, apenas os declara ou os reconhece. Fundamentalmente, isso quer dizer que, tal como os demais contratos, a transação não é, por si, translaticia de propriedade. A propriedade é transferida, em regra, pela tradição (quanto aos móveis) e pelo registro (quanto aos imóveis).

Por outro lado: (i) a transação não obriga quem nela não é parte; (ii) concluída entre o credor e o devedor, desobriga o fiador; (iii) a transação privada, em torno de ocorrência que configura crime de ação penal pública, não afeta a persecução penal (art. 846 do CC). Mas se o crime é de ação penal privada, ou pública condicionada à representação, a composição dos danos, ou a transação civil, em regra acarreta a renúncia ao direito de queixa ou de representação (art. 74 da L. 9.099/95).

Invalidade – Como, ao transacionarem, o acordo é feito com as partes balanceando cada concessão recíproca, de regra a nulidade de uma das cláusulas afeta todo o pacto, salvo no caso em que se puder mostrar que ela diz respeito a direito independente, que possa ser separado do todo (art. 848 do CC).

Outro debate diz respeito ao art. 849 do Código, ao assinalar, em seu *caput*, que a transação só se anula por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa. Daí resultar o questionamento sobre a possibilidade de a lesão e o estado de perigo serem causa, também, da anulabilidade do acordo. Em primeiro exame pode parecer ter ocorrido apenas uma omissão, e esse cochilo legislativo seria inapto a fazer com que a transação tenha tratamento distinto de outros negócios jurídicos.

A questão é um pouco mais complexa. O Código italiano, por exemplo, não admite a lesão como apta a anular transações. O raciocínio é que a transação, por definição, é acerto em que os interessados fazem concessões. Dito famoso assinala valer mais um mau acordo do que

uma boa demanda. Admitir rever as concessões poderia, desdobrando o raciocínio, acabar por dar ao interessado a vantagem da transação e, de outro lado, a conveniência de poder revê-la mais tarde, com a alegação do acordo desproporcional (mau acordo). Mas a vasta maioria dos julgados admite anulação de transação por lesão ou estado de perigo.

1.1.9.20. COMPROMISSO

É o acordo de vontades por meio do qual as partes, preferindo não se submeter à decisão judicial, confiam a árbitro a solução de seus conflitos de interesse, de cunho patrimonial. O compromisso, assim, é um dos meios jurídicos que pode conduzir à arbitragem.

A arbitragem constitui um meio alternativo de solução de controvérsia através da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nela, sem intervenção estatal, sendo a decisão destinada a assumir a mesma eficácia da sentença judicial.

Trata-se de um contrato bilateral, oneroso, consensual e comutativo.

1.1.10. DOS ATOS UNILATERAIS

Nas declarações unilaterais de vontade ou atos unilaterais a obrigação nasce da simples declaração de uma única parte, formando-se no instante em que o agente se manifesta com a intenção de assumir um dever obrigacional. Sendo emitida a declaração de vontade, esta se torna plenamente exigível ao chegar ao conhecimento a quem foi direcionada.

53

1.1.10.1. PROMESSA DE RECOMPENSA

Entende-se a promessa de recompensa como a obrigação instituída pelo anúncio público de promessa de gratificação ao preenchimento de condição ou desempenho de serviço, conceito extraído do disposto no art. 854 do CC.

Como pressuposto de validade, a promessa de recompensa deve apresentar os seguintes requisitos:

- i) **publicidade da recompensa**, pois se a intenção unilateral de gratificar quem realizar tal tarefa se limitar ao âmbito da intimidade do indivíduo, não há que se falar em enquadramento na previsão legal;
- ii) **objeto lícito, possível e determinado (ou determinável)**, como requisito de qualquer negócio jurídico;
- iii) **promessa emanada de sujeito capaz**, pois não pode obrigar a promessa feita por menor absolutamente incapaz ou por quem não tenha condições de exprimir a sua vontade;
- iv) **manifestação de vontade livre e de boa-fé**, já que não pode obrigar a promessa feita por quem foi coagido.

Manifestada a promessa de recompensa, esta pode ser revogada, mas somente se o promitente o fizer pela mesma via em que a declarou.

Se houver concorrência de interessados, é preciso verificar se houve sucessividade ou concomitância. Caso o ato tenha sido praticado por mais de um indivíduo, terá direito à recompensa aquele que primeiro o praticou (art. 857 do CC). Se for o caso de concomitância, será necessário verificar se a coisa prometida é divisível ou não. Em sendo, far-se-á a divisão em partes iguais e, não sendo, conferir-se-á por sorteio.

Nos concursos que se abrirem com promessa pública de recompensa, é condição essencial, para valerem, a fixação de um prazo, observadas as demais disposições legais. Além disso, as obras premiadas, nos concursos de que trata o artigo antecedente, só ficarão pertencendo ao promitente, se assim for estipulado na publicação da promessa.

1.1.10.2. GESTÃO DE NEGÓCIOS

Na gestão de negócios há uma atuação sem poderes, uma hipótese em que a parte atua sem ter recebido expressamente a incumbência. Na verdade, há no caso em questão um quase contrato. Dessa forma, o gestor, que age sem mandato, fica diretamente responsável perante o dono do negócio e terceiros com quem contratou. A gestão, pela ausência de orientação dada pelo dono, não tem natureza contratual, pois está ausente o prévio acordo de vontades. Dessa forma, poderá a gestão ser provada de qualquer modo, eis que se trata de negócio jurídico informal (art. 107 do CC).

O gestor envidará toda sua diligência habitual na administração do negócio, ressarcindo ao dono o prejuízo resultante de qualquer **culpa** na gestão.

1.1.10.3. PAGAMENTO INDEVIDO

Pode-se afirmar que o enriquecimento sem causa é gênero, do qual o pagamento indevido é espécie. Em havendo o pagamento indevido agirá a pessoa com intuito de enriquecimento sem causa, visando o locupletamento sem razão. Assim, todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir; obrigação que incumbe àquele que recebe dívida condicional antes de cumprida a condição (art. 876 do CC).

A prova do pagamento indevido deve ser feita por aquele que alega que voluntariamente o realizou, ficando, aquele que recebeu, obrigado a restituir.

1.1.10.4. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

Trata-se de hipótese em que uma das partes de determinada relação jurídica experimenta injustificado benefício em detrimento de outra, que se empobrece, inexistindo causa jurídica para tanto. Não se confunde o enriquecimento sem causa com o enriquecimento

ilícito, pois, àquele, falta causa jurídica para o enriquecimento, ao passo que neste, o enriquecimento está fundado em ato ilícito.

A ação que objetiva evitar ou desfazer o enriquecimento sem causa, denomina-se *actio in rem verso*. Para o seu cabimento, são necessários cinco requisitos, que devem apresentar-se de forma simultânea:

- i) enriquecimento do réu;
- ii) empobrecimento do autor;
- iii) relação de causalidade;
- iv) inexistência de ação específica; e
- v) inexistência de causa jurídica para o enriquecimento.

A **ação de repetição de indébito** é a principal modalidade de *actio in rem verso*, mas não é a única.

2. LEGISLAÇÃO

TÍTULO V Dos Contratos em Geral

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Seção I Preliminares

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

Art. 426. Não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva.

Seção II Da Formação dos Contratos

Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso.

Art. 428. Deixa de ser obrigatória a proposta:

I – se, feita sem prazo a pessoa presente, não foi imediatamente aceita. Considera-se também presente a pessoa que contrata por telefone ou por meio de comunicação semelhante;

II – se, feita sem prazo a pessoa ausente, tiver decorrido tempo suficiente para chegar a resposta ao conhecimento do proponente;

III – se, feita a pessoa ausente, não tiver sido expedida a resposta dentro do prazo dado;

IV – se, antes dela, ou simultaneamente, chegar ao conhecimento da outra parte a retratação do proponente.

Art. 429. A oferta ao público equivale a proposta quando encerra os requisitos essenciais ao contrato, salvo se o contrário resultar das circunstâncias ou dos usos.

Parágrafo único. Pode revogar-se a oferta pela mesma via de sua divulgação, desde que ressalvada esta faculdade na oferta realizada.

Art. 430. Se a aceitação, por circunstância imprevista, chegar tarde ao conhecimento do proponente, este comunicá-lo-á imediatamente ao aceitante, sob pena de responder por perdas e danos.

Art. 431. A aceitação fora do prazo, com adições, restrições, ou modificações, importará nova proposta.

Art. 432. Se o negócio for daqueles em que não seja costume a aceitação expressa, ou o proponente a tiver dispensado, reputar-se-á concluído o contrato, não chegando a tempo a recusa.

Art. 433. Considera-se inexistente a aceitação, se antes dela ou com ela chegar ao proponente a retratação do aceitante.

Art. 434. Os contratos entre ausentes tornam-se perfeitos desde que a aceitação é expedida, exceto:

I – no caso do artigo antecedente;

II – se o proponente se houver comprometido a esperar resposta;

III – se ela não chegar no prazo convencionado.

Art. 435. Reputar-se-á celebrado o contrato no lugar em que foi proposto.

Seção III **Da Estipulação em Favor de Terceiro**

Art. 436. O que estipula em favor de terceiro pode exigir o cumprimento da obrigação.

Parágrafo único. Ao terceiro, em favor de quem se estipulou a obrigação, também é permitido exigí-la, ficando, todavia, sujeito às condições e normas do contrato, se a ele anuir, e o estipulante não o inovar nos termos do art. 438.

Art. 437. Se ao terceiro, em favor de quem se fez o contrato, se deixar o direito de reclamar-lhe a execução, não poderá o estipulante exonerar o devedor.

Art. 438. O estipulante pode reservar-se o direito de substituir o terceiro designado no contrato, independentemente da sua anuência e da do outro contratante.

Parágrafo único. A substituição pode ser feita por ato entre vivos ou por disposição de última vontade.

Seção IV **Da Promessa de Fato de Terceiro**

Art. 439. Aquele que tiver prometido fato de terceiro responderá por perdas e danos, quando este o não executar.

Parágrafo único. Tal responsabilidade não existirá se o terceiro for o cônjuge do promitente, dependendo da sua anuência o ato a ser praticado, e desde que, pelo regime do casamento, a indenização, de algum modo, venha a recair sobre os seus bens.

Art. 440. Nenhuma obrigação haverá para quem se comprometer por outrem, se este, depois de se ter obrigado, faltar à prestação.

Seção V **Dos Vícios Redibitórios**

58

Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.

Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

Art. 443. Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.

Art. 444. A responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se perecer por vício oculto, já existente ao tempo da tradição.

Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

§ 2º Tratando-se de venda de animais, os prazos de garantia por vícios ocultos serão os estabelecidos em lei especial, ou, na falta desta, pelos usos locais, aplicando-se o disposto no parágrafo antecedente se não houver regras disciplinando a matéria.

Art. 446. Não correrão os prazos do artigo antecedente na constância de cláusula de garantia; mas o adquirente deve denunciar o defeito ao alienante nos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência.

Seção VI Da Evicção

Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

Art. 448. Podem as partes, por cláusula expressa, reforçar, diminuir ou excluir a responsabilidade pela evicção.

Art. 449. 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.

Art. 450. Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:

I – à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;

II – à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção;

III – às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído.

Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.

Art. 451. Subsiste para o alienante esta obrigação, ainda que a coisa alienada esteja deteriorada, exceto havendo dolo do adquirente.

Art. 452. Se o adquirente tiver auferido vantagens das deteriorações, e não tiver sido condenado a indenizá-las, o valor das vantagens será deduzido da quantia que lhe houver de dar o alienante.

Art. 453. As benfeitorias necessárias ou úteis, não abonadas ao que sofreu a evicção, serão pagas pelo alienante.

Art. 454. Se as benfeitorias abonadas ao que sofreu a evicção tiverem sido feitas pelo alienante, o valor delas será levado em conta na restituição devida.

Art. 455. Se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido. Se não for considerável, caberá somente direito a indenização.

Art. 456. (Revogado pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Art. 457. Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.

Seção VII **Dos Contratos Aleatórios**

Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assuma, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.

Art. 459. Se for aleatório, por serem objeto dele coisas futuras, tomando o adquirente a si o risco de virem a existir em qualquer quantidade, terá também direito o alienante a todo o preço, desde que de sua parte não tiver concorrido culpa, ainda que a coisa venha a existir em quantidade inferior à esperada.

Parágrafo único. Mas, se da coisa nada vier a existir, alienação não haverá, e o alienante restituirá o preço recebido.

Art. 460. Se for aleatório o contrato, por se referir a coisas existentes, mas expostas a risco, assumido pelo adquirente, terá igualmente direito o alienante a todo o preço, posto que a coisa já não existisse, em parte, ou de todo, no dia do contrato.

Art. 461. A alienação aleatória a que se refere o artigo antecedente poderá ser anulada como dolosa pelo prejudicado, se provar que o outro contratante não ignorava a consumação do risco, a que no contrato se considerava exposta a coisa.

60

Seção VIII **Do Contrato Preliminar**

Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

Art. 464. Esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.

Art. 465. Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos.

Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor.

Seção IX **Do Contrato com Pessoa a Declarar**

Art. 467. No momento da conclusão do contrato, pode uma das partes reservar-se a faculdade de indicar a pessoa que deve adquirir os direitos e assumir as obrigações dele decorrentes.

Art. 468. Essa indicação deve ser comunicada à outra parte no prazo de cinco dias da conclusão do contrato, se outro não tiver sido estipulado.

Parágrafo único. A aceitação da pessoa nomeada não será eficaz se não se revestir da mesma forma que as partes usaram para o contrato.

Art. 469. A pessoa, nomeada de conformidade com os artigos antecedentes, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes do contrato, a partir do momento em que este foi celebrado.

Art. 470. O contrato será eficaz somente entre os contratantes originários:

I – se não houver indicação de pessoa, ou se o nomeado se recusar a aceitá-la;

II – se a pessoa nomeada era insolvente, e a outra pessoa o desconhecia no momento da indicação.

Art. 471. Se a pessoa a nomear era incapaz ou insolvente no momento da nomeação, o contrato produzirá seus efeitos entre os contratantes originários.

61

CAPÍTULO II **Da Extinção do Contrato**

Seção I **Do Distrato**

Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

Seção II **Da Cláusula Resolutiva**

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Seção III

Da Exceção de Contrato não Cumprido

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

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.

Seção IV

Da Resolução por Onerosidade Excessiva

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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. 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.

Art. 480-A. Nas relações interempresariais, é lícito às partes contratantes estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação de requisitos de revisão ou de resolução do pacto contratual. (Incluído pela Medida Provisória nº 881, de 2019)

Art. 480-B. Nas relações interempresariais, deve-se presumir a simetria dos contratantes e observar a alocação de riscos por eles definida. (Incluído pela Medida Provisória nº 881, de 2019)

TÍTULO VI

Das Várias Espécies de Contrato

CAPÍTULO I

Da Compra e Venda

Seção I

Disposições Gerais

Art. 481. 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.

Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.

Art. 483. 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.

Art. 484. Se a venda se realizar à vista de amostras, protótipos ou modelos, entender-se-á que o vendedor assegura ter a coisa as qualidades que a elas correspondem.

Parágrafo único. Prevalece a amostra, o protótipo ou o modelo, se houver contradição ou diferença com a maneira pela qual se descreveu a coisa no contrato.

Art. 485. 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.

Art. 486. Também se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar.

Art. 487. É lícito às partes fixar o preço em função de índices ou parâmetros, desde que suscetíveis de objetiva determinação.

Art. 488. Convencionada a venda sem fixação de preço ou de critérios para a sua determinação, se não houver tabelamento oficial, entende-se que as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor.

Parágrafo único. Na falta de acordo, por ter havido diversidade de preço, prevalecerá o termo médio.

Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.

Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

Art. 491. Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço.

Art. 492. Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

Art. 493. A tradição da coisa vendida, na falta de estipulação expressa, dar-se-á no lugar onde ela se encontrava, ao tempo da venda.

Art. 494. Se a coisa for expedida para lugar diverso, por ordem do comprador, por sua conta correrão os riscos, uma vez entregue a quem haja de transportá-la, salvo se das instruções dele se afastar o vendedor.

Art. 495. Não obstante o prazo ajustado para o pagamento, 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.

Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.

Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.

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

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

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

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

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

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

Art. 498. A proibição contida no inciso III do artigo antecedente, não compreende os casos de compra e venda ou cessão entre co-herdeiros, ou em pagamento de dívida, ou para garantia de bens já pertencentes a pessoas designadas no referido inciso.

Art. 499. É lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão.

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título.

Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

Art. 502. O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição.

Art. 503. Nas coisas vendidas conjuntamente, o defeito oculto de uma não autoriza a rejeição de todas.

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os coproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.

Seção II **Das Cláusulas Especiais à Compra e Venda**

Subseção I **Da Retrovenda**

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

Art. 506. Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente.

Parágrafo único. Verificada a insuficiência do depósito judicial, não será o vendedor restituído no domínio da coisa, até e enquanto não for integralmente pago o comprador.

Art. 507. O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente.

Art. 508. Se a duas ou mais pessoas couber o direito de retrato sobre o mesmo imóvel, e só uma o exercer, poderá o comprador intimar as outras para nele acordarem, prevalecendo o pacto em favor de quem haja efetuado o depósito, contanto que seja integral.

Subseção II

Da Venda a Contento e da Sujeita a Prova

Art. 509. 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.

Art. 510. Também a venda sujeita a prova presume-se feita sob a condição suspensiva de que a coisa tenha as qualidades asseguradas pelo vendedor e seja idônea para o fim a que se destina.

Art. 511. Em ambos os casos, as obrigações do comprador, que recebeu, sob condição suspensiva, a coisa comprada, são as de mero comodatário, enquanto não manifeste aceita-la.

Art. 512. Não havendo prazo estipulado para a declaração do comprador, o vendedor terá direito de intimá-lo, judicial ou extrajudicialmente, para que o faça em prazo improrrogável.

Subseção III

Da Preempção ou Preferência

Art. 513. A preempção, ou preferência, 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.

Parágrafo único. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel.

Art. 514. O vendedor pode também exercer o seu direito de prelação, intimando o comprador, quando lhe constar que este vai vender a coisa.

Art. 515. Aquele que exerce a preferência está, sob pena de a perder, obrigado a pagar, em condições iguais, o preço encontrado, ou o ajustado.

Art. 516. Inexistindo prazo estipulado, o direito de preempção caducará, se a coisa for móvel, não se exercendo nos três dias, e, se for imóvel, não se exercendo nos sessenta dias subseqüentes à data em que o comprador tiver notificado o vendedor.

Art. 517. Quando o direito de preempção for estipulado a favor de dois ou mais indivíduos em comum, só pode ser exercido em relação à coisa no seu todo. Se alguma das pessoas, a quem ele toque, perder ou não exercer o seu direito, poderão as demais utilizá-lo na forma sobredita.

Art. 518. Responderá por perdas e danos o comprador, se alienar a coisa sem ter dado ao vendedor ciência do preço e das vantagens que por ela lhe oferecem. Responderá solidariamente o adquirente, se tiver procedido de má-fé.

Art. 519. Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.

Art. 520. O direito de preferência não se pode ceder nem passa aos herdeiros.

Subseção IV Da Venda com Reserva de Domínio

Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago.

Art. 522. A cláusula de reserva de domínio será estipulada por escrito e depende de registro no domicílio do comprador para valer contra terceiros.

Art. 523. Não pode ser objeto de venda com reserva de domínio a coisa insuscetível de caracterização perfeita, para estremá-la de outras congêneres. Na dúvida, decide-se a favor do terceiro adquirente de boa-fé.

Art. 524. 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.

Art. 525. O vendedor somente poderá executar a cláusula de reserva de domínio após constituir o comprador em mora, mediante protesto do título ou interpelação judicial.

Art. 526. Verificada a mora do comprador, poderá o vendedor mover contra ele a competente ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas e o mais que lhe for devido; ou poderá recuperar a posse da coisa vendida.

Art. 527. Na segunda hipótese do artigo antecedente, é facultado ao vendedor reter as prestações pagas até o necessário para cobrir a depreciação da coisa, as despesas feitas e o mais que de direito lhe for devido. O excedente será devolvido ao comprador; e o que faltar lhe será cobrado, tudo na forma da lei processual.

Art. 528. Se o vendedor receber o pagamento à vista, ou, posteriormente, mediante financiamento de instituição do mercado de capitais, a esta caberá exercer os direitos e ações decorrentes do contrato, a benefício de qualquer outro. A operação financeira e a respectiva ciência do comprador constarão do registro do contrato.

Subseção V Da Venda Sobre Documentos

Art. 529. 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.

Parágrafo único. Achando-se a documentação em ordem, não pode o comprador recusar o pagamento, a pretexto de defeito de qualidade ou do estado da coisa vendida, salvo se o defeito já houver sido comprovado.

Art. 530. Não havendo estipulação em contrário, o pagamento deve ser efetuado na data e no lugar da entrega dos documentos.

Art. 531. Se entre os documentos entregues ao comprador figurar apólice de seguro que cubra os riscos do transporte, correm estes à conta do comprador, salvo se, ao ser concluído o contrato, tivesse o vendedor ciência da perda ou avaria da coisa.

Art. 532. Estipulado o pagamento por intermédio de estabelecimento bancário, caberá a este efetuar-lo contra a entrega dos documentos, sem obrigação de verificar a coisa vendida, pela qual não responde.

Parágrafo único. Nesse caso, somente após a recusa do estabelecimento bancário a efetuar o pagamento, poderá o vendedor pretendê-lo, diretamente do comprador.

CAPÍTULO II **Da Troca ou Permuta**

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.

CAPÍTULO III **Do Contrato Estimatório**

Art. 534. 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.

Art. 535. 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.

Art. 536. A coisa consignada não pode ser objeto de penhora ou sequestro pelos credores do consignatário, enquanto não pago integralmente o preço.

Art. 537. O consignante não pode dispor da coisa antes de lhe ser restituída ou de lhe ser comunicada a restituição.

CAPÍTULO IV **Da Doação**

Seção I **Disposições Gerais**

Art. 538. Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra.

Art. 539. O doador pode fixar prazo ao donatário, para declarar se aceita ou não a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça, dentro dele, a declaração, entender-se-á que aceitou, se a doação não for sujeita a encargo.

Art. 540. A doação feita em contemplação do merecimento do donatário não perde o caráter de liberalidade, como não o perde a doação remuneratória, ou a gravada, no excedente ao valor dos serviços remunerados ou ao encargo imposto.

Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular.

Parágrafo único. A doação verbal será válida, se, versando sobre bens móveis e de pequeno valor, se lhe seguir incontinenti a tradição.

Art. 542. A doação feita ao nascituro valerá, sendo aceita pelo seu representante legal.

Art. 543. Se o donatário for absolutamente incapaz, dispensa-se a aceitação, desde que se trate de doação pura.

Art. 544. A doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança.

Art. 545. A doação em forma de subvenção periódica ao beneficiado extingue-se morrendo o doador, salvo se este outra coisa dispuser, mas não poderá ultrapassar a vida do donatário.

Art. 546. A doação feita em contemplação de casamento futuro com certa e determinada pessoa, quer pelos nubentes entre si, quer por terceiro a um deles, a ambos, ou aos filhos que, de futuro, houverem um do outro, não pode ser impugnada por falta de aceitação, e só ficará sem efeito se o casamento não se realizar.

Art. 547. O doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário.

Parágrafo único. Não prevalece cláusula de reversão em favor de terceiro.

Art. 548. É nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador.

Art. 549. Nula é também a doação quanto à parte que exceder à de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento.

Art. 550. A doação do cônjuge adúltero ao seu cúmplice pode ser anulada pelo outro cônjuge, ou por seus herdeiros necessários, até dois anos depois de dissolvida a sociedade conjugal.

Art. 551. Salvo declaração em contrário, a doação em comum a mais de uma pessoa entende-se distribuída entre elas por igual.

Parágrafo único. Se os donatários, em tal caso, forem marido e mulher, subsistirá na totalidade a doação para o cônjuge sobrevivente.

Art. 552. O doador não é obrigado a pagar juros moratórios, nem é sujeito às consequências da evicção ou do vício redibitório. Nas doações para casamento com certa e determinada pessoa, o doador ficará sujeito à evicção, salvo convenção em contrário.

Art. 553. O donatário é obrigado a cumprir os encargos da doação, caso forem a benefício do doador, de terceiro, ou do interesse geral.

Parágrafo único. Se desta última espécie for o encargo, o Ministério Público poderá exigir sua execução, depois da morte do doador, se este não tiver feito.

Art. 554. A doação a entidade futura caducará se, em dois anos, esta não estiver constituída regularmente.

Seção II Da Revogação da Doação

Art. 555. A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo.

Art. 556. Não se pode renunciar antecipadamente o direito de revogar a liberalidade por ingratidão do donatário.

Art. 557. Podem ser revogadas por ingratidão as doações:

I – se o donatário atentou contra a vida do doador ou cometeu crime de homicídio doloso contra ele;

II – se cometeu contra ele ofensa física;

III – se o injuriou gravemente ou o caluniou;

IV – se, podendo ministrá-los, recusou ao doador os alimentos de que este necessitava.

Art. 558. Pode ocorrer também a revogação quando o ofendido, nos casos do artigo anterior, for o cônjuge, ascendente, descendente, ainda que adotivo, ou irmão do doador.

Art. 559. A revogação por qualquer desses motivos deverá ser pleiteada dentro de um ano, a contar de quando chegue ao conhecimento do doador o fato que a autorizar, e de ter sido o donatário o seu autor.

Art. 560. O direito de revogar a doação não se transmite aos herdeiros do doador, nem prejudica os do donatário. Mas aqueles podem prosseguir na ação iniciada pelo doador, continuando-a contra os herdeiros do donatário, se este falecer depois de ajuizada a lide.

Art. 561. No caso de homicídio doloso do doador, a ação caberá aos seus herdeiros, exceto se aquele houver perdoado.

Art. 562. A doação onerosa pode ser revogada por inexecução do encargo, se o donatário incorrer em mora. Não havendo prazo para o cumprimento, o doador poderá notificar judicialmente o donatário, assinando-lhe prazo razoável para que cumpra a obrigação assumida.

Art. 563. A revogação por ingratidão não prejudica os direitos adquiridos por terceiros, nem obriga o donatário a restituir os frutos percebidos antes da citação válida; mas sujeita-o a pagar os posteriores, e, quando não possa restituir em espécie as coisas doadas, a indenizá-la pelo meio termo do seu valor.

Art. 564. Não se revogam por ingratidão:

I – as doações puramente remuneratórias;

II – as oneradas com encargo já cumprido;

III – as que se fizerem em cumprimento de obrigação natural;

IV – as feitas para determinado casamento.

CAPÍTULO V **Da Locação de Coisas**

Art. 565. 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.

Art. 566. O locador é obrigado:

I – a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II – a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

Art. 568. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 569. O locatário é obrigado:

I – a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados 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;

IV – a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Art. 570. Se o locatário empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina, ou se ela se danificar por abuso do locatário, poderá o locador, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

Art. 571. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

Parágrafo único. O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

Art. 572. Se a obrigação de pagar o aluguel pelo tempo que faltar constituir indenização excessiva, será facultado ao juiz fixá-la em bases razoáveis.

Art. 573. A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Art. 574. Se, findo o prazo, o locatário continuar na posse da coisa alugada, sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação pelo mesmo aluguel, mas sem prazo determinado.

Art. 575. Se, notificado o locatário, não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito.

Parágrafo único. Se o aluguel arbitrado for manifestamente excessivo, poderá o juiz reduzi-lo, mas tendo sempre em conta o seu caráter de penalidade.

Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

§ 1º O registro a que se refere este artigo será o de Títulos e Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel.

§ 2º Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação.

Art. 577. Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.

Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador.

CAPÍTULO VI Do Empréstimo

Seção I Do Comodato

Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.

Art. 580. Os tutores, curadores e em geral todos os administradores de bens alheios não poderão dar em comodato, sem autorização especial, os bens confiados à sua guarda.

Art. 581. 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.

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.

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.

Art. 584. O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada.

Art. 585. Se duas ou mais pessoas forem simultaneamente comodatárias de uma coisa, ficarão solidariamente responsáveis para com o comodante.

Seção II Do Mútuo

Art. 586. 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.

Art. 587. Este empréstimo transfere o domínio da coisa emprestada ao mutuário, por cuja conta correm todos os riscos dela desde a tradição.

Art. 588. O mútuo feito a pessoa menor, sem prévia autorização daquele sob cuja guarda estiver, não pode ser reavido nem do mutuário, nem de seus fiadores.

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.

Art. 590. O mutuante pode exigir garantia da restituição, se antes do vencimento o mutuário sofrer notória mudança em sua situação econômica.

Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual.

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.

3. JURISPRUDÊNCIA

SÚMULAS DO STJ

Súmula 35 – Incide correção monetária sobre as prestações pagas, quando de sua restituição, em virtude da retirada ou exclusão do participante de plano de consórcio.

Súmula 76 – A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor.

Súmula 214 – O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

Súmula 239 – O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Súmula 322 – Para a repetição de indébito, nos contratos de abertura de crédito em conta corrente, não se exige a prova do erro.

Súmula 332 – A fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia.

Súmula 335 – Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

Súmula 380 – A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor.

Súmula 402 – O contrato de seguro por danos pessoais compreende danos morais, salvo cláusula expressa de exclusão.

Súmula 465 – Ressalvada a hipótese de efetivo agravamento do risco, a seguradora não se exime do dever de indenizar em razão da transferência do veículo sem a sua prévia comunicação.

Súmula 529 – No seguro de responsabilidade civil facultativo não cabe o ajuizamento de ação pelo terceiro prejudicado direta e exclusivamente em face da seguradora do apontado causador do dano.

Súmula 537 – Em ação de reparação de danos, a seguradora denunciada, se aceitar a denúncia ou contestar o pedido do autor, pode ser condenada direta e solidariamente junto com o segurado, ao pagamento de indenização devida à vítima, nos limites contratados na apólice.

Súmula 538 – As administradoras de consórcio têm liberdade para estabelecer a respectiva taxa de administração, ainda que fixada em percentual superior a dez por cento.

Súmula 609 – A recusa de cobertura securitária, sob a alegação de doença preexistente, é ilícita se não houve a exigência de exames médicos prévios à contratação ou a demonstração de má-fé do segurado.

Súmula 610 – O suicídio não é coberto nos dois primeiros anos de vigência do contrato de seguro de vida, ressalvado o direito do beneficiário à devolução do montante da reserva técnica formada.

Súmula 616 – A indenização securitária é devida quando ausente a comunicação prévia do segurado acerca do atraso no pagamento do prêmio, por constituir requisito essencial para a suspensão ou resolução do contrato de seguro.

Súmula 620 - A embriaguez do segurado não exime a seguradora do pagamento da indenização prevista em contrato de seguro de vida.

Súmula 632 - Nos contratos de seguro regidos pelo Código Civil, a correção monetária sobre a indenização securitária incide a partir da contratação até o efetivo pagamento.

Súmula 638 - É abusiva a cláusula contratual que restringe a responsabilidade de instituição financeira pelos danos decorrentes de roubo, furto ou extravio de bem entregue em garantia no âmbito de contrato de penhor civil.

SÚMULAS DO STF

Súmula 161 - Em contrato de transporte, é inoperante a cláusula de não indenizar.

Súmula 158 - Salvo estipulação contratual averbada no registro imobiliário, não responde o adquirente pelas benfeitorias do locatário.

Súmula 188 - O segurador tem ação regressiva contra o causador do dano, pelo que efetivamente pagou, até o limite previsto no contrato de seguro.

Súmula 413 - O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.

ENUNCIADOS DAS JORNADAS DE DIREITO CIVIL

Enunciado 21: A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral a impor a revisão do princípio da relatividade dos efeitos do contrato em relação a terceiros, implicando a tutela externa do crédito.

Enunciado 22: A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral que reforça o princípio de conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas.

Enunciado 23: A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana.

Enunciado 24: Em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa.

Enunciado 25: O art. 422 do Código Civil não inviabiliza a aplicação pelo julgador do princípio da boa-fé nas fases pré-contratual e pós-contratual.

Enunciado 26: A cláusula geral contida no art. 422 do novo Código Civil impõe ao juiz interpretar e, quando necessário, suprir e corrigir o contrato segundo a boa-fé objetiva, entendida como a exigência de comportamento leal dos contratantes.

Enunciado 27: Na interpretação da cláusula geral da boa-fé, deve-se levar em conta o sistema do Código Civil e as conexões sistemáticas com outros estatutos normativos e fatores metajurídicos.

Enunciado 28: O disposto no art. 445, §§ 1º e 2º, do Código Civil reflete a consagração da doutrina e da jurisprudência quanto à natureza decadencial das ações edilícias.

Enunciado 29: A interpretação do art. 456 do novo Código Civil permite ao evicto a denúncia direta de qualquer dos responsáveis pelo vício.

Enunciado 30: A disposição do parágrafo único do art. 463 do novo Código Civil deve ser interpretada como fator de eficácia perante terceiros.

Enunciado 31: As perdas e danos mencionados no art. 475 do novo Código Civil dependem da imputabilidade da causa da possível resolução.

Enunciado 32: No contrato estimatório (art. 534), o consignante transfere ao consignatário, temporariamente, o poder de alienação da coisa consignada com opção de pagamento do preço de estima ou sua restituição ao final do prazo ajustado.

Enunciado 33: O novo Código Civil estabeleceu um novo sistema para a revogação da doação por ingratidão, pois o rol legal previsto no art. 557 deixou de ser taxativo, admitindo, excepcionalmente, outras hipóteses.

Enunciado 34: No novo Código Civil, quaisquer contratos de mútuo destinados a fins econômicos presumem-se onerosos (art. 591), ficando a taxa de juros compensatórios limitada ao disposto no art. 406, com capitalização anual.

Enunciado 35: A expressão “se enriquecer à custa de outrem” do art. 886 do novo Código Civil não significa, necessariamente, que deverá haver empobrecimento.

Enunciado 36: O art. 886 do novo Código Civil não exclui o direito à restituição do que foi objeto de enriquecimento sem causa nos casos em que os meios alternativos conferidos ao lesado encontram obstáculos de fato.

Enunciado 360: O princípio da função social dos contratos também pode ter eficácia interna entre as partes contratantes.

Enunciado 361: O adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475.

Enunciado 362: A vedação do comportamento contraditório (venire contra factum proprium) funda-se na proteção da confiança, tal como se extrai dos arts. 187 e 422 do **Código Civil**.

Enunciado 363: Os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, sendo obrigação da parte lesada apenas demonstrar a existência da violação.

Enunciado 364: No contrato de fiança é nula a cláusula de renúncia antecipada ao benefício de ordem quando inserida em contrato de adesão.

Enunciado 365: A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena.

Enunciado 366: O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação.

Enunciado 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.

Enunciado 368: O prazo para anular venda de ascendente para descendente é decadencial de dois anos (art. 179 do Código Civil).

Enunciado 369: Diante do preceito constante no art. 732 do Código Civil, teleologicamente e em uma visão constitucional de unidade do sistema, quando o contrato de transporte constituir uma relação de consumo, aplicam-se as normas do Código de Defesa do Consumidor que forem mais benéficas a este.

Enunciado 370: Nos contratos de seguro por adesão, os riscos predeterminados indicados no art. 757, parte final, devem ser interpretados de acordo com os arts. 421, 422, 424, 759 e 799 do Código Civil e 1º, inc. III, da Constituição Federal.

Enunciado 371: A mora do segurado, sendo de escassa importância, não autoriza a resolução do contrato, por atentar ao princípio da boa-fé objetiva.

Enunciado 372: Em caso de negativa de cobertura securitária por doença preexistente, cabe à seguradora comprovar que o segurado tinha conhecimento inequívoco daquela.

Enunciado 373: Embora sejam defesos pelo § 2º do art. 787 do Código Civil, o reconhecimento da responsabilidade, a confissão da ação ou a transação não retiram do segurado o direito à garantia, sendo apenas ineficazes perante a seguradora.

Enunciado 374: No contrato de seguro, o juiz deve proceder com legendo, atentando às circunstâncias reais, e não a probabilidades infundadas, quanto à agravação dos riscos.

Enunciado 375: No seguro em grupo de pessoas, exige-se o quórum qualificado de 3/4 do grupo, previsto no § 2º do art. 801 do Código Civil, apenas quando as modificações impuserem novos ônus aos participantes ou restringirem seus direitos na apólice em vigor.

Enunciado 376: Para efeito de aplicação do art. 763 do Código Civil, a resolução do contrato depende de prévia interpelação.

Enunciado 430: No contrato de adesão, o prejuízo comprovado do aderente que exceder ao previsto na cláusula penal compensatória poderá ser exigido pelo credor independentemente de convenção.

Enunciado 431: A violação do art. 421 conduz à invalidade ou à ineficácia do contrato ou de cláusulas contratuais.

Enunciado 432: Em contratos de financiamento bancário, são abusivas cláusulas contratuais de repasse de custos administrativos (como análise do crédito, abertura de cadastro, emissão de fichas de compensação bancária, etc.), seja por estarem intrinsecamente vinculadas ao exercício da atividade econômica, seja por violarem o princípio da boa-fé objetiva.

Enunciado 433: A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão.

Enunciado 434: A ausência de denúncia da lide ao alienante, na evicção, não impede o exercício de pretensão reparatória por meio de via autônoma.

Enunciado 435: O contrato de promessa de permuta de bens imóveis é título passível de registro na matrícula imobiliária.

Enunciado 436: A cláusula resolutiva expressa produz efeitos extintivos independentemente de pronunciamento judicial.

Enunciado 437: A resolução da relação jurídica contratual também pode decorrer do inadimplemento antecipado.

Enunciado 438: A exceção de insegurança, prevista no art. 477, também pode ser oposta à parte cuja conduta põe, manifestamente em risco, a execução do programa contratual.

Enunciado 439: A revisão do contrato por onerosidade excessiva fundada no Código Civil deve levar em conta a natureza do objeto do contrato. Nas relações empresariais, observar-se-á a sofisticação dos contratantes e a alocação de riscos por eles assumidas com o contrato.

Enunciado 440: É possível a revisão ou resolução por excessiva onerosidade em contratos aleatórios, desde que o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relacione com a álea assumida no contrato.

Enunciado 441: Na falta de acordo sobre o preço, não se presume concluída a compra e venda. O parágrafo único do art. 488 somente se aplica se houverem diversos preços habitualmente praticados pelo vendedor, caso em que prevalecerá o termo médio.

Enunciado 442: A transação, sem a participação do advogado credor dos honorários, é ineficaz quanto aos honorários de sucumbência definidos no julgado.

Enunciado 541: O contrato de prestação de serviço pode ser gratuito.

Enunciado 542: A recusa de renovação das apólices de seguro de vida pelas seguradoras em razão da idade do segurado é discriminatória e atenta contra a função social do contrato.

Enunciado 543: Constitui abuso do direito a modificação acentuada das condições do seguro de vida e de saúde pela seguradora quando da renovação do contrato.

Enunciado 544: O seguro de responsabilidade civil facultativo garante dois interesses, o do segurado contra os efeitos patrimoniais da imputação de responsabilidade e o da vítima à indenização, ambos destinatários da garantia, com pretensão própria e independente contra a seguradora.

Enunciado 545: O prazo para pleitear a anulação de venda de ascendente a descendente sem anuência dos demais descendentes e/ou do cônjuge do alienante é de 2 (dois) anos, contados da ciência do ato, que se presume absolutamente, em se tratando de transferência imobiliária, a partir da data do registro de imóveis.

Enunciado 546: O § 2º do art. 787 do Código Civil deve ser interpretado em consonância com o art. 422 do mesmo diploma legal, não obstando o direito à indenização e ao reembolso.

Enunciado 547: Na hipótese de alteração da obrigação principal sem o consentimento do fiador, a exoneração deste é automática, não se aplicando o disposto no art. 835 do Código Civil quanto à necessidade de permanecer obrigado pelo prazo de 60 (sessenta) dias após a notificação ao credor, ou de 120 (cento e vinte) dias no caso de fiança locatícia.

Enunciado 548: Caracterizada a violação de dever contratual, incumbe ao devedor o ônus de demonstrar que o fato causador do dano não lhe pode ser imputado.

Enunciado 549: A promessa de doação no âmbito da transação constitui obrigação positiva e perde o caráter de liberalidade previsto no art. 538 do Código Civil.

Enunciado 582: Com suporte na liberdade contratual e, portanto, em concretização da autonomia privada, as partes podem pactuar garantias contratuais atípicas.

Enunciado 583: O art. 441 do Código Civil deve ser interpretado no sentido de abranger também os contratos aleatórios, desde que não inclua os elementos aleatórios do contrato.

Enunciado 584: Desde que não haja forma exigida para a substância do contrato, admite-se que o distrato seja pactuado por forma livre.

Enunciado 585: Impõe-se o pagamento de indenização do seguro mesmo diante de condutas, omissões ou declarações ambíguas do segurado que não guardem relação com o sinistro.

Enunciado 586: Para a caracterização do adimplemento substancial (tal qual reconhecido pelo Enunciado 361 da IV Jornada de Direito Civil – CJF), levam-se em conta tanto aspectos quantitativos quanto qualitativos.

Enunciado 621: Os contratos coligados devem ser interpretados a partir do exame do conjunto das cláusulas contratuais, de forma a privilegiar a finalidade negocial que lhes é comum.

Atenção: Enunciado aprovado em 2018!

Enunciado 622: Para a análise do que seja bem de pequeno valor, nos termos do que consta do art. 541, parágrafo único, do Código Civil, deve-se levar em conta o patrimônio do doador.

Atenção: Enunciado aprovado em 2018!

JULGADOS DO STJ

A cláusula de reajuste por faixa etária em contrato de seguro de vida é legal, ressalvadas as hipóteses em que contrato já tenha previsto alguma outra técnica de compensação do "desvio de risco" dos segurados idosos. Não se encontra no ordenamento jurídico norma que justifique uma declaração de abusividade da cláusula contratual que estatua prêmios mais elevados para segurados idosos, como forma de compensar o desvio de risco observado nesse subgrupo de segurados. Uma vez eleita essa forma de gestão de risco, eventual revisão da cláusula para simplesmente eliminar o reajuste da faixa etária dos idosos abalaria significativamente o equilíbrio financeiro do contrato de seguro de vida, pois todo o desvio de risco dos idosos passaria a ser suportado pelo fundo mútuo, sem nenhuma compensação no valor do prêmio. **REsp 1.816.750-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, por maioria, julgado em 26/11/2019, DJe 03/12/2019.**

É nula a cláusula que prevê o pagamento antecipado da indenização devida ao representante comercial no caso de rescisão injustificada do contrato pela representada. A Lei n. 4.886/1965, em seu art. 27, "j", estabelece que o representante deve ser indenizado caso o contrato de representação comercial seja rescindido sem justo motivo por iniciativa do representado. No entanto, o pagamento antecipado, em conjunto com a remuneração mensal devida ao representante comercial, desvirtua a finalidade da indenização. A obrigação de reparar o dano somente surge após a prática do ato que lhe dá causa (por imperativo lógico), de modo que, antes da existência de um prejuízo concreto passível de ser reparado – que, na espécie, é o rompimento imotivado da avença – não se pode falar em indenização. O princípio da boa-fé impede que as partes de uma relação contratual exercitem direitos, ainda que previstos na própria avença de maneira formalmente lícita, quando, em sua essência, esse exercício representar deslealdade ou gerar consequências danosas para a contraparte. **Assim, a cláusula que extrapola o que o ordenamento jurídico estabelece como padrão mínimo para garantia do equilíbrio entre as partes da relação contratual deve ser declarada inválida. REsp 1.831.947-PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, por maioria, julgado em 10/12/2019, DJe 13/12/2019.**

No caso de resolução de contrato por atraso na entrega de imóvel além do prazo de tolerância, por culpa da incorporadora, o termo ad quem dos lucros cessantes é a data do trânsito em julgado. No caso, em que o adquirente pleiteia a resolução do contrato por culpa da incorporadora, que atrasou a entrega do imóvel para além do prazo de tolerância, faz-se necessária a aplicação do mesmo entendimento, para manter coerência com as razões de decidir do tema repetitivo 1.002/STJ, pois não há fundamento jurídico que possa justificar a produção de efeitos a partir do trânsito em julgado, no caso de culpa/iniciativa do adquirente, e a partir da citação, no caso de culpa da incorporadora. Assim, o marco temporal da resolução do contrato também deve ser a data do trânsito em julgado, incidindo até então os lucros cessantes, cabendo ressaltar que esse entendimento não se aplica aos contratos regidos pela Lei n. 13.786/2018. **REsp 1.807.483-DF, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, por unanimidade, julgado em 08/10/2019, DJe 21/11/2019.**

O prazo para o fiador exonerar-se da fiança inicia-se do efetivo conhecimento da sub-locação, ainda que a ciência não ocorra pela comunicação do locatário sub-rogado. O § 2º do art. 12 da Lei n. 8.245/1991 estabelece a existência de um prazo de 30 dias (contado do recebimento da comunicação da sub-rogação) para o fiador exonerar-se da garantia prestada, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação do locador sobre a exoneração. A formalidade da comunicação do fiador, não obstante o art. 12, § 2º, da Lei n. 8.245/1991 disponha que o referido ato deve ser realizado pelo locatário sub-rogado, é passível de relativização por meio da aplicação do princípio da instrumentalidade das formas. Assim, é possível manter a validade do ato realizado de forma diversa do previsto na lei, quando for alcançada sua finalidade, consoante o art. 244 do CPC/1973 (art. 277 do CPC/2015). **REsp 1.510.503-ES, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. Acd. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, por maioria, julgado em 05/11/2019, DJe 19/11/2019.**

O ajuizamento de sucessivas ações judiciais, desprovidas de fundamentação idônea e intentadas com propósito doloso, pode configurar ato ilícito de abuso do direito de ação ou de defesa, o denominado assédio processual. Especificamente dos precedentes formados nos Estados Unidos da América, que se extrai fundamentação substancial para coibir o abusivo do exercício do direito de peticionar e de demandar, isto é, para a proibição do que se convencionou chamar de sham litigation. A despeito de a doutrina da sham litigation ter se formado e consolidado enfaticamente no âmbito do direito concorrencial, absolutamente nada impede que se extraia, da ratio decidendi daqueles precedentes que a formaram, um mesmo padrão decisório a ser aplicado na repressão aos abusos de direito material e processual, em que o exercício desenfreado, repetitivo e desprovido de fundamentação séria e idônea pode, ainda que em caráter excepcional, configurar abuso do direito de ação. No caso, é fato incontroverso que os recorridos efetivamente se utilizaram de área, ocupada com base em

procuração falsa, para o desenvolvimento de cultura agrícola, em flagrante prejuízos aos proprietários, por longas décadas, valendo-se, para atingir esse objetivo, de sucessivas e reiteradas ações judiciais desprovidas de fundamentação idônea. A longa batalha enfrentada pelos herdeiros até a efetiva retomada das suas terras teve início há décadas e perdurou por longos anos, com todos os entraves possíveis e com o uso abusivo do direito de acesso à justiça. **REsp 1.817.845-MS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. Acd. Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, por maioria, julgado em 10/10/2019, DJe 17/10/2019.**

O crédito oriundo de contrato de empreitada para a construção, ainda que parcial, de imóvel residencial, encontra-se nas exceções legais à impenhorabilidade do bem de família. O artigo 3º, inciso II, da Lei n. 8.009/1990, dispõe que a impenhorabilidade do bem de família é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato. Para os efeitos estabelecidos no citado dispositivo legal, o financiamento referido pelo legislador abarca operações de crédito destinadas à aquisição ou construção do imóvel residencial, podendo essas serem stricto sensu - decorrente de uma operação na qual a financiadora, mediante mútuo/empréstimo, fornece recursos para outra a fim de que essa possa executar benfeitorias ou aquisições específicas, segundo o previamente acordado - como aquelas em sentido amplo, nas quais se inclui o contrato de compra e venda em prestações, o consórcio ou a empreitada com pagamento parcelado durante ou após a entrega da obra, pois todas essas modalidades viabilizam a aquisição/construção do bem pelo tomador que não pode ou não deseja pagar o preço à vista. Em todas essas situações, dá-se a constituição de uma operação de crédito, efetiva dívida para a aquisição/construção do imóvel na modalidade parcelada. **REsp 1.221.372-RS, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, por unanimidade, julgado em 15/10/2019, DJe 21/10/2019**

A alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante o adquirente do imóvel. Aplica-se, por analogia, o raciocínio da Súmula 308 do STJ: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. STJ. 3ª Turma. REsp 1.576.164-DF, Rel. Min. Nancy Andrichi, julgado em 14/05/2019 (Info 649).

A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. No âmbito da responsabilidade civil (contratual ou extracontratual), diferencia-se da meramente punitiva por buscar dissuadir condutas futuras mediante reparação/compensação dos danos individuais. Tanto é assim que o art. 412 do CC/2002, em linha com as mais modernas legislações que se extraem do direito comparado e

com a natureza meramente reparatória da cláusula penal moratória, estabelece, prevenindo o enriquecimento sem causa do lesionado, que o valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal. Já o art. 413 do diploma civilista, com o mesmo intento de claramente conferir caráter reparatório, e não punitivo, da cláusula penal, dispõe que a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. Ademais, a doutrina amplamente majoritária anota a natureza eminentemente indenizatória da cláusula penal moratória quando fixada de maneira adequada. Diante desse cenário, havendo cláusula penal no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com lucros cessantes. **REsp 1.498.484-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, por maioria, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019 (Tema 970).**

Notificado o locador ainda no período determinado da locação acerca da pretensão de exoneração dos fiadores, os efeitos desta exoneração somente serão produzidos após o prazo de 120 dias da data em que se tornou indeterminado o contrato de locação, e não da notificação. A melhor interpretação do art. 40, inciso X, da Lei n. 8.245/1991 é a de que, primeiro, não é imprescindível que a notificação seja realizada apenas no período da indeterminação do contrato, podendo, assim, os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificarem o locador de sua intenção exoneratória, mas os seus efeitos somente poderão se projetar para o período de indeterminação do contrato. Nessa hipótese, notificado o locador ainda no período determinado da locação acerca da pretensão de exoneração dos fiadores, os efeitos desta exoneração somente serão produzidos após o prazo de 120 dias da data em que se tornou indeterminado o contrato de locação, e não da notificação. **REsp 1.798.924-RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, por unanimidade, julgado em 14/05/2019, DJe 21/05/2019**

A pretensão indenizatória decorrente do inadimplemento contratual sujeita-se ao prazo prescricional decenal (art. 205 do Código Civil), se não houver previsão legal de prazo diferenciado. Enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução específica da obrigação, sujeita ao prazo de 10 anos (caso não exista outro prazo específico), não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo às perdas e danos advindos do descumprimento de tal obrigação pactuada, sob pena de manifesta incongruência, reforçando assim a inaplicabilidade ao caso de responsabilidade contratual do art. 206, § 3º, V, do Código Civil. STJ. **Corte Especial. EREsp 1.281.594-SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Rel. Ac. Min. Felix Fischer, julgado em 15/05/2019 (Info 649).**

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MATERIAL E MORAL. SERVIÇOS CONTRATADOS. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. NÃO PROVIMENTO.

1. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento dos EREsp 1.280.825/RJ, **estabeleceu o entendimento de que o prazo prescricional para as ações fundadas no inadimplemento contratual, incluindo o da reparação de perdas e danos, é de 10 anos.** 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1277430/RS, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/03/2019, DJe 15/03/2019**). [Grifou-se]

OBSERVAÇÃO

Em relação a responsabilidade CONTRATUAL, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/2002) que prevê 10 anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/2002, com prazo de 3 anos.

É decenal o prazo prescricional aplicável às hipóteses de pretensão fundamentadas em inadimplemento contratual. PRESCRIÇÃO. Responsabilidade civil contratual e extracontratual. Regimes jurídicos distintos. Prescrição. Unificação. Impossibilidade. É adequada a distinção dos prazos prescricionais da pretensão de reparação civil advinda de responsabilidades contratual e extracontratual. No direito privado brasileiro, a responsabilidade extracontratual é historicamente tratada de modo distinto da contratual, por um motivo muito simples: são fontes de obrigações muito diferentes, com fundamentos jurídicos diversos. Essa diferença fática e jurídica impõe o tratamento distinto do prazo prescricional, pois a violação a direito absoluto e o inadimplemento de um direito de crédito não se confundem nem na tradição jurídica pátria, nem na natureza das coisas. Com efeito, é possível encontrar muitas distinções de regime jurídico entre a responsabilidade contratual e a extracontratual, inclusive com relação: à capacidade das partes, quanto à prova do prejuízo; à avaliação da culpa entre os sujeitos envolvidos no dano; aos diferentes graus de culpa para a imputação do dever de indenizar; ao termo inicial para a fixação do ressarcimento; e, por fim, à possibilidade de prefixação do dano e de limitar ou excluir a responsabilidade, pois somente a responsabilidade contratual permite fixar, limitar ou mesmo excluir o dever de indenizar. Analisando as diferenças fáticas entre a responsabilidade contratual e a extracontratual, há uma sensível diferença quanto ao grau de proximidade entre as partes contratuais nas suas relações sociais. Na responsabilidade extracontratual, os sujeitos encontram-se no grau máximo de distanciamento. Em realidade, nessas circunstâncias, as partes entram em contato pelo mero fato de viverem em sociedade, sem qualquer negociação ou aproximação prévias. Porém, quando se trata de responsabilidade por inadimplemento contratual, há previamente uma relação entre as partes que se protraí no tempo, normalmente precedidas de aproximação e negociação, que ajustam exatamente o escopo do relacionamento entre elas. Essas relações não ocorrem por acaso, ou pelo mero "viver em sociedade", mas derivam de um negócio jurídico. Normalmente, há um mínimo de confiança entre as partes, e o dever de indenizar da responsabilidade contratual encontra seu fundamento na garantia da confiança legítima entre

elas. Do ponto de vista pragmático, também se mostra adequada a distinção dos prazos. Em contratos mais duradouros, sempre é viável e mais provável que as partes se componham de alguma maneira, de forma a evitar longas e dispendiosas disputas judiciais, o que é improvável de ocorrer na responsabilidade extracontratual. (REsp 1.280.825-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, por maior, julgado em 27/06/2018, DJe 02/08/2018).

Constatado o caráter manifestamente excessivo da cláusula penal contratada, o magistrado deverá, independentemente de requerimento do devedor, proceder à sua redução. Fundamento: CC/Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. **STJ. 4ª Turma. REsp 1.447.247-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/04/2018.**

Locação. Imóvel não residencial. Parcelamento de débitos fiscais pelo locatário. Ajuizamento de ação renovatória. Possibilidade. **A certidão de parcelamento fiscal é suficiente para suprir a exigência prevista no inciso III do art. 71 da Lei n. 8.245/1991 (Lei de Locações) para efeito do ajuizamento de ação renovatória de locação empresarial.** (REsp 1.698.814-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, por unanimidade, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018)

Rescisão contratual. Compra e venda de imóvel. Inadimplemento do vendedor. Pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência. Cabimento. Vedação ao enriquecimento sem causa. **É devida a condenação ao pagamento de taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que o comprador permanece na posse do bem imóvel, no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda, independentemente de ter sido o vendedor quem deu causa ao desfazimento do negócio.** (REsp 1.613.613-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, julgado em 12/06/2018, DJe 18/06/2018).

Contrato de seguro de vida em grupo. Caráter temporário. Ausência de formação de reserva matemática. Regime financeiro de repartição simples. Cláusula de não renovação. Ausência de abusividade. **Nos contratos de seguro de vida em grupo não há direito à renovação da apólice sem a concordância da seguradora ou à restituição dos prêmios pagos em contraprestação à cobertura do risco no período delimitado no contrato.** (Resp 1.569.627-RS, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, por maioria, julgado em 22/02/2018, DJe 02/04/2018)

Compra e venda de veículo com intermediação. Impossibilidade de transferência da propriedade pela adquirente. Bloqueio judicial. Existência de gravame. Resolução do contrato. Eviscção. **Caracteriza-se evicção a inclusão de gravame capaz de impedir a transferência livre e desembaraçada de veículo objeto de negócio jurídico de compra e venda.** (Resp 1.713.096-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, por unanimidade, julgado em 20/02/2018, DJe 23/02/2018)

No seguro de automóvel celebrado por uma empresa com a seguradora, não é devida, em regra, a indenização securitária se o condutor do veículo (funcionário da empresa segurada) estava

embriagado. Exceção: será devido o pagamento da indenização se a empresa segurada conseguir provar que o acidente ocorreria mesmo que o condutor não estivesse embriagado. Não é devida a indenização securitária decorrente de contrato de seguro de automóvel quando o causador do sinistro – preposto da empresa segurada – estiver em estado de embriaguez, salvo se o segurado demonstrar que o infortúnio ocorreria independentemente dessa circunstância. **STJ. 3ª Turma. REsp 1.485.717-SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 22/11/2016 (Info 594).**

4. QUESTÕES DE CONCURSOS

OBSERVAÇÕES: Ler os comentários somente após a tentativa de resolução das questões sem consulta.

1. (Ano: 2019 Banca: FCC. Órgão: TJ-AL Prova: CESPE - 2019 - TJ-BA - Juiz de Direito Substituto) Por força de contrato estimatório, Laura entregou certa quantidade de peças de vestuário a Isabela, que ficou autorizada a vender esses produtos a terceiros, pagando àquela o preço ajustado. Nesse caso, de acordo com o Código Civil:

- a) Isabela, se preferir, poderá restituir os produtos a Laura, no prazo estabelecido, caso em que ficará dispensada de pagar-lhe o preço ajustado.
- b) os produtos não poderão ser objeto de penhora ou sequestro pelos credores de Isabela, nem mesmo depois de pago integralmente o preço a Laura.
- c) Isabela se exonerará da obrigação de pagar o preço, se a restituição dos produtos, em sua integridade, se tornar impossível por fato não imputável a ela.
- d) Antes da concretização da venda por Isabela, Laura poderá dispor dos produtos, mesmo antes de lhe serem restituídos ou de lhe ser comunicada a restituição.
- e) Isabela atuará como mandatária de Laura, dado que ao contrato estimatório se aplicam, no que couber, as regras concernentes ao mandato.

2. (Ano: 2019 Banca: Vunesp. Órgão: TJ-RO - Juiz de Direito Substituto) Uma loja de eletrodomésticos assinou um contrato, mediante instrumento particular, com um posto de combustível para que este fornecesse, todo mês, por prazo indeterminado, uma quantidade mínima de 50 litros de combustível para abastecer os veículos de entrega de mercadorias. Em razão do aumento do preço dos combustíveis, a loja de eletrodomésticos contratou entregadores

de bicicleta para as entregas de menor porte e começou a diminuir as compras de combustível do posto. Por mais de dois anos, o fornecimento de combustível se deu em quantidades menores que as mínimas estabelecidas no contrato, sem qualquer ressalva ou reclamação por parte do posto de combustível. Então, o representante da loja de eletrodomésticos procurou o representante do posto de combustível e eles, verbalmente, declararam que o contrato estaria desfeito. Entretanto, um ano após o distrato verbal, o posto de combustível ajuizou uma demanda contra a loja de eletrodomésticos, exigindo-lhe o ressarcimento dos valores proporcionais ao não cumprimento de metas mínimas de aquisição de combustível, bem como do período após o distrato verbal, sob o argumento de que o desfazimento do contrato somente poderia ser realizado por escrito. Acerca do caso hipotético, pode-se corretamente afirmar que:

- a) nenhum valor é devido, tendo em vista que incidiu a supressio em razão da concordância tácita do posto em fornecer combustível em valores abaixo dos contratualmente previstos, bem como ocorreu um distrato verbal válido.
- b) somente são devidos os valores do período de aquisição abaixo dos mínimos previstos no contrato, mas não os posteriores ao distrato verbal.
- c) como o contrato foi celebrado por escrito, somente poderia ser alterado ou desfeito pela mesma forma, razão pela qual seriam devidos todos os valores, tendo em vista o descumprimento do contrato por parte da loja de eletrodomésticos.
- d) somente são devidos os valores posteriores ao

distrato verbal que não é válido por não atender à mesma forma do contrato; em relação ao período em que houve fornecimento de combustível abaixo do previsto no contrato, configurou-se o denominado tu quoque.

- e) não há que se falar na aplicação da supressão em razão da incidência do princípio do pacta sunt servata. Entretanto, aplicável no caso a *surrectio*.

3. (Ano: 2019 Banca: Vunesp. Órgão: TJ-RO - Juiz de Direito Substituto) José celebrou um contrato, diretamente com o incorporador, para aquisição de uma unidade autônoma em um condomínio edilício submetido ao regime do patrimônio de afetação. No contrato constou que, em caso de desfazimento do contrato, o adquirente estaria sujeito a: i) pena convencional de 50% das quantias pagas, sem necessidade de prova do prejuízo; ii) dedução do valor da totalidade da comissão de corretagem; iii) pagamento do valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die, em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária. Pode-se afirmar corretamente que são válidos e de acordo com a legislação:

- a) apenas os itens “ii” e “iii”.
- b) os itens “i”, “ii” e “iii”.
- c) apenas o item “ii”.
- d) apenas os itens “i” e “iii”.
- e) apenas o item “iii”.

4. (Ano: 2019/2020 Banca: Cebraspe. Órgão: TJ-PA - Juiz de Direito Substituto) Carlson, residente em Recife, resolveu adquirir o veículo do seu amigo Diego, residente em Fortaleza. O negócio foi celebrado de forma verbal, em uma confraternização de fim de ano em que ambos

estavam presentes. Dias depois, após o pagamento do valor acordado, as partes perceberam que não haviam ajustado, no dia do negócio, a quem caberia a despesa com o transporte do automóvel por caminhão cegonha, no trajeto de Fortaleza até Recife.

Considerando-se o que dispõe expressamente o Código Civil, nessa situação hipotética:

- a) a despesa deverá ser rateada entre Carlson e Diego.
- b) a despesa deve ficar a cargo de Diego.
- c) a despesa deve ficar a cargo de Carlson.
- d) a incumbência de pagar a despesa dependerá dos usos do lugar da celebração do negócio.
- e) as partes devem aditar o ajuste para estabelecer a referida cláusula, sob pena de resolução de pleno direito.

5. (TJ-BA, CESPE, 2019, Juiz de Direito Substituto) O pacto de retrovenda é uma das modalidades de compra e venda mercantis previstas no Código Civil e tem como principal característica a reserva ao vendedor do direito de, em determinado prazo, recobrar o imóvel que tenha vendido.

- a) não existe a possibilidade de cessão do direito de retrovenda.
- b) a cláusula somente será válida, sendo dois ou mais os beneficiários da retrovenda, se todos exercerem conjuntamente o pedido de retrato.
- c) somente as benfeitorias necessárias serão restituídas, além do valor integral recebido pela venda.
- d) o vendedor, em caso de recusa do comprador em receber a quantia a que faz jus, depositará o valor judicialmente para exercer o direito de resgate.
- e) o prazo máximo para o exercício do direito da retrovenda é de cinco anos.

6. (TJCE, CESPE, Juiz de Direito, 2018) Contrato de prestações certas e determinadas no qual as partes possam antever as vantagens e os encargos, que geralmente se equivalem porque não envolvem maiores riscos aos pactuantes, é classificado como:

- a) benéfico.
- b) aleatório.
- c) bilateral imperfeito.
- d) derivado.
- e) comutativo.

7. (TJRS, VUNESP, Juiz de Direito, 2018) Sobre os vícios redibitórios, assinale a alternativa correta.

- a) O adquirente que já estava na posse do bem decaí do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel.
- b) No caso de bens móveis, quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, se ele aparecer em até 180 dias, terá o comprador mais 30 dias para requerer a redibição ou abatimento no preço.
- c) Somente existe o direito de obter a redibição se a coisa foi adquirida em razão de contrato comutativo, não se aplicando aos casos em que a aquisição decorreu de doação, mesmo onerosa.
- d) O prazo para postular a redibição ou abatimento no preço, quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, somente começa a correr a partir do aparecimento do vício, o que pode ocorrer a qualquer tempo.
- e) No caso de bens imóveis, quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo é de um ano para que o vício apareça, tendo o comprador, a partir disso, mais 180 dias para postular a redibição ou abatimento no preço.

8. (TJRS, Faurgs, Juiz de Direito, 2016) Sobre a extinção do contrato, assinale a alternativa correta.

- a) Implica, necessariamente, o fim de todos os efeitos decorrentes da relação obrigacional.
- b) Será eficaz a partir da sentença que a declara, quando decorra do exercício do direito de resolução por onerosidade excessiva, por meio da ação respectiva.
- c) Pode ser impedida pela oposição de exceção de contrato não cumprido, que é meio de autodefesa do devedor.
- d) Será eficaz, em qualquer caso, a partir da notificação do outro contratante, quando decorrente de denúncia unilateral.
- e) Poderá decorrer do implemento de condição resolutiva, desde que esta não seja impossível, caso em que deverá ser reconhecida a invalidade do negócio jurídico.

9. (TJRS, Faurgs, Juiz de Direito, 2016) Sobre os efeitos da boa-fé objetiva, é INCORRETO afirmar que:

- a) servem de limite ao exercício de direitos subjetivos.
- b) resultam na proibição do comportamento contraditório.
- c) qualificam a posse, protegendo o possuidor em relação aos frutos já percebidos.
- d) servem como critério para interpretação dos negócios jurídicos.
- e) reforçam o dever de informar das partes na relação obrigacional.

10. (TJSP, Vunesp, Juiz de Direito, 2017) Assinale a alternativa correta.

- a) O fiador pode se exonerar do cumprimento da garantia estabelecida sem limitação de tempo, desde que promova a notificação do credor.

- b) A ausência de renúncia ao benefício de ordem impede a excussão de bens do fiador, caso o devedor recaia em insolvência.
- c) A fiança por dívida futura não admite exoneração do fiador, exceto se a obrigação ainda não exigível for cumprida antecipadamente.
- d) A manifestação de vontade do devedor é requisito essencial à validade da fiança.

4.1 COMENTÁRIOS

1. A

a) CORRETA.

Art. 534 do CC:

“Art. 534. 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.”

b) INCORRETA.

Art. 536 do CC:

“Art. 536. A coisa consignada não pode ser objeto de penhora ou sequestro pelos credores do consignatário, enquanto não pago integralmente o preço”.

c) INCORRETA.

Art. 535 do CC:

“Art. 535. 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”.

d) INCORRETA.

Art. 537 do CC:

“Art. 537. O consignante não pode dispor da coisa antes de lhe ser restituída ou de lhe ser comunicada a restituição.”.

(e) INCORRETA.

Arts. 709 e 721 do CC.

2. A

a) CORRETA.

Nos termos do Enunciado n. 26, aprovado na I Jornada de Direito Civil, a boa-fé objetiva seria a exigência de comportamento leal das partes. Neste particular, ela está relacionada com os deveres anexos ou laterais de conduta, que são ínsitos a qualquer negócio jurídico.

A boa-fé objetiva possui, dentre outras, uma função de integração (Art. 422 do CC - “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”), decorrendo desta, os seus conceitos parcelares, como, por exemplo, a supressio.

Supressio significa a supressão, por renúncia tácita, de um direito ou de uma posição jurídica, pelo seu não exercício com o passar dos tempos. Ao tempo em que o credor perde um direito por essa supressão, surge um direito a favor do devedor, por meio da surrectio, direito este que não existia juridicamente até então, mas que decorre da efetividade social, de acordo com os costumes.

Assim, se por mais de dois anos, o fornecimento de combustível se deu em quantidades menores que as mínimas estabelecidas no contrato, sem qualquer ressalva ou reclamação por parte do posto de combustível, não pode este depois, pleitear o que não possui mais.

b) Incorreta. Vide comentário da assertiva “A”.

c) Incorreta. Vide comentário da assertiva “A”.

d) Incorreta. Vide comentário da assertiva “A”.

e) Incorreta. Vide comentário da assertiva “A”.

3. B

a) INCORRETA.

A Lei 4.591/64, alterada pela Lei 13.786/18, dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas

deduzidas, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - a integralidade da comissão de corretagem; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

(...)

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

(...)

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindose, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

b) Correto. Vide comentário da assertiva “A”.

c) Incorreto. Vide comentário da assertiva “A”.

d) Incorreto. Vide comentário da assertiva “A”.

e) Incorreto. Vide comentário da assertiva “A”.

4. B

A) INCORRETA.

Vide comentários da alternativa B.

b) CORRETA.

De acordo com o art. 490 do CC:

“Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.”

De acordo com o dispositivo supra, as despesas da tradição são as efetuadas com o transporte da coisa e sua entrega no domicílio do comprador, ou outro lugar por ele indicado. Pode ser convencionado que incumbe ao adquirente retirá-la no endereço do vendedor, fornecer embalagem mais segura ou veículo apropriado para seu transporte.

Note que a norma aqui transcrita incide na falta de cláusula expressa, como no caso em testilha, de sorte que fica cargo do vendedor (Diego) as despesas da tradição.

C) INCORRETA.

Vide comentários da alternativa B.

D) INCORRETA.

Vide comentários da alternativa B.

E) INCORRETA.

Vide comentários da alternativa B.

5. D

ALTERNATIVA A: INCORRETA

O CC/02, dispõe:

“Art. 507. O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente”.

ALTERNATIVA B: INCORRETA

O CC/02, dispõe:

“Art. 508. Se a duas ou mais pessoas couber o direito de retrato sobre o mesmo imóvel, e só uma o exercer, poderá o comprador intimar as outras para nele acordarem, prevalecendo o pacto em favor de quem haja efetuado o depósito, contanto que seja integral”.

ALTERNATIVA C: INCORRETA

O CC/02, dispõe:

“Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.”.

ALTERNATIVA D: CORRETA

O CC/02, dispõe:

“Art. 506. Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente.”.

ALTERNATIVA E: INCORRETA

O CC/02, dispõe:

“Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.”.

6. E**ALTERNATIVA A: INCORRETA**

Contrato benéfico (ou gratuito) é aquele que, de acordo com a vontade das partes, só consigna vantagem para uma das partes.

ALTERNATIVA B: INCORRETA

Contrato aleatório é aquele em que as vantagens são incertas, podendo ser maiores, iguais ou menores do que as prestações realizadas para obtê-las, ou até absolutamente nulas.

ALTERNATIVA C: INCORRETA

Contrato bilateral impróprio é aquele que nasce unilateral, mas por uma alteração na essência passa a ser bilateral; razão pela qual passa a ser denominado unilateral imperfeito ou impróprio.

ALTERNATIVA D: INCORRETA

Contrato derivado é aquele cujo objeto é extraído do próprio objeto do contrato principal, como ocorre na locação e sublocação.

ALTERNATIVA E: CORRETA

Contrato comutativo é aquele em que se estabelece equivalência aproximada ou exata entre as prestações e vantagens das partes contratantes, tal como trazido na assertiva.

7. B

É o teor do que se extrai do art. 445, caput, e §1º do CC, que assim estabelece: “Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis”. O próprio teor do artigo elimina as demais assertivas.

8. C**ALTERNATIVA A: INCORRETA**

Os deveres anexos, decorrentes da boa-fé objetiva, vigoram antes, durante e depois do

contrato. Portanto, não se pode dizer que a extinção do contrato encerra todos os deveres dele decorrentes.

ALTERNATIVA B: INCORRETA

Conforme dispõe o art. 478 do CC, em caso de extinção do contrato por onerosidade excessiva, os efeitos da sentença retroagirão à data da citação, e não a partir da sentença que o declara.

ALTERNATIVA C: CORRETA

A exceção de contrato não cumprido é matéria que pode ser alegada para afastar a extinção do contrato, já que a nenhum dos contratantes pode exigir o implemento do outro sem antes cumprir a sua obrigação (art. 476 e 477 do CC).

ALTERNATIVA D: INCORRETA

Conforme dispõe o CC, “Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.”

ALTERNATIVA E: INCORRETA

A condição resolutiva impossível não nulifica o negócio, mas sim considera-se inexistente (Art. 124 do CC), ou seja, é como se não estivesse escrita.

9. C

ALTERNATIVA A: INCORRETA

Embora ainda vigore a autonomia privada nas relações contratuais, a boa-fé objetiva funciona como um limitador ao direito subjetivo das partes, que devem observância ao referido princípio, ainda que tenham liberdade de contratar e para contratar. A afirmação é correta, mas a questão pedia a INCORRETA.

ALTERNATIVA B: INCORRETA

A boa-fé objetiva possui desdobramentos, entre os quais se pode citar o *venire contra factum proprium*, que é a espécie de proibição de comportamento contraditório. A afirmação é correta, mas a questão pedia a INCORRETA.

ALTERNATIVA C: CORRETA

A boa-fé que qualifica a posse é a boa-fé subjetiva, e não a boa-fé objetiva. Portanto, a afirmação é incorreta, tal como pedia a questão, sendo, portanto, a alternativa correta.

ALTERNATIVA D: INCORRETA

É o que dispõe o art. 113 do CC: “Os negócios jurídicos devem ser **interpretados conforme a boa-fé** e os usos do lugar de sua celebração”. Portanto, não resta dúvida de que a boa-fé serve como vetor interpretativo. A afirmação é correta, mas a questão pedia a INCORRETA.

ALTERNATIVA E: INCORRETA

De acordo com a doutrina, a boa-fé objetiva impõe a observância de uma série de deveres anexos, entre os quais o dever de informar. A afirmação é correta, mas a questão pedia a INCORRETA.

10. A

ALTERNATIVA A: CORRETA

É o que dispõe o art. 835 do CC: “O fiador pode exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor”.

ALTERNATIVA B: INCORRETA

Ainda que o fiador não renuncie ao benefício de ordem, em caso de insolvência do devedor, responderá pelas dívidas do afiançado em razão da própria natureza da fiança, já que o fiador não possui o débito, mas possui a responsabilidade pelo pagamento da dívida.

ALTERNATIVA C: INCORRETA

O art. 821 do CC estabelece a possibilidade de fiança para dívidas futuras. Entretanto, o fiador

apenas poderá ser executado caso o valor da aludida dívida seja certo e esteja devidamente liquidado. Soma-se a isso o fato de a responsabilidade do fiador ser, em regra, subsidiária. Além disso, o art. 839 do CC, prevê hipótese de exoneração do fiador.

ALTERNATIVA D: INCORRETA

Contraria o que dispõe o art. 820 do CC: “Pode-se estipular fiança, ainda que sem o consentimento do devedor e contra a sua vontade”.