

1. CONTRATOS - INTRODUÇÃO.

- Contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, criando vínculo jurídico que as obriga mutuamente ao cumprimento das prestações assumidas (convencionalmente ou legalmente), produzindo efeitos jurídicos, criando, modificando, conservando, transferindo ou extinguindo direitos.
- No contrato há a manifestação de vontade das duas partes, convergentes para a formação do contrato, muito embora o interesse de cada qual seja antagônico.
- Contrato deve ser apreciado em conformidade com seu fim e com seu conteúdo lógico, ético, sociológico e político social.
- “A palavra contrato vem do latim *conclure* que deriva de *contrahere*, que significa agrupar, reunir, concluir”. (Jacques Ghestin)
- Com a evolução da sociedade e dos direitos individuais, foi agregada ao contrato a vontade individual dos contratantes.
- Terminologia: Pacto é acordo desprovido de sanção; Convenção é acordo sobre objeto jurídico; Contrato é acordo de vontades com eficácia obrigacional.
- No direito clássico, os vocábulos designavam institutos diferentes, mas no direito atual não há diferença e os termos são equivalentes (as convenções criam certos vínculos)

- **Art. 421.** *A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.*
- **Art. 422.** *Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*
- **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.*

- **Princípios:**

- Autonomia da vontade: liberdade de contratar e liberdade contratual. Poder atribuído às partes contratantes de escolher com quem contratar e suscitar o conteúdo e os efeitos que pretendem.
- Autonomia privada: vontade negocial qualificada. Limitação: ordem pública e os bons costumes (art. 187, 421, 422 cc art. 2035, Súnico). No séc. XVIII a liberdade era muito intensa, daí que surgiu a liberdade de dar os efeitos ao contrato. Ainda assim, a liberdade sempre sofria alguns limites, ainda que não fossem os mesmo de hoje. A autonomia da vontade é qualificada pois vincula pela inobservância dos preceitos de boa fé, probidade, além do que foi especificamente tratado.
- Consensualismo: acordo de vontades é suficiente para a perfeição do contrato. Trata-se do encontro de duas manifestações de vontade que, por mutuo consentimento, convergem para a solução de interesses.
- Força Obrigatória dos Contratos: (*pacta sunt servanda*) As estipulações no contrato devem ser fielmente cumpridas, pois uma vez obedecidos os preceitos do ordenamento jurídico, o contrato faz lei entre as partes. “O homem deve manter-se fiel às suas promessas, em virtude da lei natural que o compele a dizer a verdade (agir com lealdade e confiança recíprocas). Pode calar-se ou falar, mas se fala, e falando promete, a lei o constringe a cumprir tal promessa” (Giorgio Giorgi)
- Relatividade dos efeitos dos contratos: os efeitos dos contratos só se manifestam entre as partes, não aproveitando, nem prejudicando terceiros. Efeitos internos do contrato: alcance da autonomia privada, obrigações e direitos aos contratantes. Terceiros: quem

quer que seja totalmente estranho ao contrato ou à relação sobre a qual se estende seus efeitos.

- Boa-fé: As partes deverão agir com lealdade, honestidade, honradez, probidade, denodo e confiança recíprocos visando o fim do contrato e a manutenção do equilíbrio dos riscos e encargos.
- Função Social dos contratos: O contrato está conformado à sua função social quando as partes se pautarem pelos valores da solidariedade (CF 3º I) e da justiça social (CF 170, caput) da livre iniciativa (CF 1º, IV e 170 caput), for respeitada a dignidade da pessoa humana (CF 1º, II), não ferirem valores ambientais e preservar seus fins econômicos e sociais.

2. FORMAÇÃO DOS CONTRATOS.

- Pessoa que declara vontade: proponente, ofertante, policiente.
- Quem aceita a vontade declarada: aceitante, oblato.
- Vontade: proposta, oferta, oblação.

➤ NEGOCIAÇÕES PRELIMINÁRES:

- Fase de pontuação: antecede a congruência de vontades.
- Contemporização dos interesses antagônicos, caracterizada por sondagens, conversações, estudos e debates. Não há vinculação.
- Responsabilidade pré-contratual: boa-fé objetiva, deveres de lealdade, confiança, informação, etc.
- Não há responsabilidade, mas há culpa “in contraendo”, pois nasce para uma das partes a justa expectativa de que o contrato irá se firmar.

➤ PROPOSTA:

- Declaração de vontade receptícia pela qual alguém oferece a outrem a realização de um contrato. Deve conter todos os elementos essenciais do negócio.

→ **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.*

- A proposta obriga, exceto nos casos expressos, como na existência de cláusula expressa; da natureza do negócio como no caso da oferta ao público e em outras circunstâncias.

➤ A formação pode ser dar entre:

- Pessoas presentes: contato direto e simultâneo entre os contratantes – pessoalmente, telefone, etc.
- Pessoas ausentes: não há contato direto e imediato entre os contratantes – carta ou telegrama, implica na falta de simultaneidade na declaração de vontade.

→ **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.*
- No caso de oferta ao público só há possibilidade de retratação caso esteja expresso na proposta, sendo que o limite é a própria declaração de vontade.
 - Se houver a morte do proponente, não sendo a obrigação personalíssima e sua morte ocorrer entre a proposta e a aceitação, obriga os herdeiros até a força da herança.
- ACEITAÇÃO
- Aquiescência a uma proposta formulada.
 - Formulação de vontade concordante do oblato, feita dentro do prazo, e que obriga a cumprir a proposta recebida.
- **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.*
- Hipóteses de inexistência da aceitação:
 - Se a aceitação, embora expedida a tempo, por motivos imprevistos, chegar tarde ao conhecimento do proponente.
 - Os prejuízos ficam por conta do proponente se não avisar que não recebeu a aceitação a tempo.
- **Art. 431.** *A aceitação fora do prazo, com adições, restrições, ou modificações, importará nova proposta*
- Nova proposta: Oblação fora do prazo, com adições, restrições e modificações, implica em 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*
- Aceitação expressa: decorre da declaração do aceitante manifestando a sua anuência.
 - Declaração tácita: decorre da conduta reveladora do consentimento.
- **Art. 433.** *Considera-se inexistente a aceitação, se antes dela ou com ela chegar ao proponente a retratação do aceitante.*
- A retratação do aceite deve chegar antes ou junto com o aceite.
- **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.
- Momento da conclusão:
 - Teoria da informação ou cognição: chegada da proposta ao conhecimento do proponente que se inteira de seu teor. O problema dessa teoria é que gera insegurança jurídica
 - Teoria da declaração ou da agnição:
 1. Teoria da declaração: momento em que o oblato redige sua resposta.
 2. Teoria da expedição: momento da expedição do aceite (art. 433)

3. Teoria da recepção: momento da entrega do aceite.

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

- Regra geral: o local da celebração é o da proposta.
- Autonomia privada: foro de eleição (art. 78)
- Art. 9º, §2º da LICC – Direito internacional.

- Contratos eletrônicos:
 - “Negocio jurídico celebrado mediante a transferência de informações entre computadores, e cujo instrumento pode ser decalcado em mídia eletrônica” (Ronaldo Alves de Andrade)
 - Pode ser entre presentes e entre ausentes.

- Contratos de adesão:
 - Caracteriza-se por permitir que seu conteúdo seja preconstituído por uma das partes, eliminando a fase de negociação.
 - Interpreta-se esse contrato contra o estipulante
 - São nulas as cláusulas que estipulem renúncia a direito resultante da natureza do negócio.

3. CLASSIFICAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS.

- QUANTO À NATUREZA DAS OBRIGAÇÕES:
 - 1) Unilateral: impõe obrigações para uma só das partes (ex. doação, depósito, mútuo, comodato).
 - 2) Bilateral ou Sinalagmático: impõe obrigações recíprocas para todos os contratantes. A obrigação de um contratante tem como causa a prestação do outro.

- QUANTO À ONEROSIDADE:
 - 1) Onerosos: uma das partes sobre um sacrifício patrimonial, ao qual corresponde uma vantagem – sacrifício e vantagem estão em relação de equivalência.
 - 2) Gratuitos: somente uma das partes sofre o sacrifício patrimonial, envolve uma liberalidade.
 - Implicações: Quem procura assegurar um lucro e quem busca evitar um prejuízo: o legislador opta em proteger o interesse deste último.
 - Fraude contra credores: presunção de culpa e prova do consilium fraudis
 - Interpretação restritiva.

- CONTRATOS CUMULATIVOS E ALEATÓRIOS:
 - 1) Cumulativos: as partes têm conhecimento do montante da prestação no ato da formação do contrato.
 - 2) Aleatórios: as partes não conhecem antecipadamente o montante de sua prestação (ex. contrato de seguro, de jogo, compra antecipada da prestação) – Não incide evicção e não se aplica a lesão (art. 157)

- QUANTO À FORMA:
 - 1) Consensuais: Aperfeiçoam-se pela mera manifestação de vontade das partes.
 - 2) Reais: Aperfeiçoam-se mediante a entrega da coisa.
 - 3) Solenes: Dependem para sua validade de forma prescrita em lei.
 - 4) Não Solenes: a formação do negócio jurídico é livre.

- QUANTO À NOMINAÇÃO LEGAL:
 - 1) Nominados: São previstos e regulados por norma jurídica. (ex. compra e venda)

- 2) Inominados ou atípicos: não disciplinados mas permitidos, desde que não contrarie a lei e os bons costumes. Pode mesclar tipos existentes. Regem-se pela norma do tipo e pelo seu objetivo.
- QUANTO AO TEMPO DE EXECUÇÃO:
 - 1) Execução Imediata: esgotam-se num único momento, mediante o cumprimento da prestação.
 - 2) Execução Sucessiva ou Diferida: a execução se dá pela prática de atos reiterados ao longo do tempo.
- QUANTO À PESSOA DO CONTRATANTE:
 - 1) “Intuito Personae”: prepondera a pessoa do contratante.
 - 2) Impessoais: a pessoa do contratante é indiferente na relação.
- CONTRATOS RECIPROCAMENTE CONSIDERADOS:
 - 1) Contratos principais: não se vinculam a qualquer outro instrumento.
 - 2) Contratos acessórios: estão atrelados no campo da existência ao contrato principal.
- QUANTO AO OBJETO:
 - 1) Contrato definitivo: tem por objeto criar direitos para as partes.
 - 2) Contrato preliminar: tem por objeto a realização de um contrato definitivo.
- QUANTO À FORMAÇÃO:
 - 1) Paritário: As partes são colocadas em igualdade de condições, transigem mutuamente e fixam pontos de interesse.
 - 2) Adesão: um dos contratantes acata as cláusulas impostas.

4. INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS.

- Necessária: se existe divergência entre as partes sobre o efetivo sentido de uma cláusula.
- Caráter objetivo: exame do contrato e de sua base objetiva – o contrato como produto objetivo de uma declaração volitiva.
- Caráter subjetivo: buscar a intenção comum das partes, suas vontades.
- A base objetiva do negócio é a causa do negócio, o maior problema reside no caráter subjetivo.
- Regras de caráter subjetivo:
 - Prevalência da intenção dos contratantes sobre o sentido literal da vontade (art. 112).
 - A interpretação não pode ferir o conteúdo dos contratos.
 - Deve-se interpretar uma cláusula pelas outras.
 - Por mais gerais que sejam as expressões usadas no contrato, ele só compreende coisas que as partes tinham em vista ao contratar e não aquelas que não foram objeto de sua cogitação.
 - Quando, em determinado contrato, há referência a um caso a título de esclarecimento, não se presumem excluídos os casos não expressos, os quais podem ser abrangidos pela convenção.
- Regras de caráter objetivo:
 - Cláusula com duplo sentido deve gerar algum efeito.
 - Cláusulas ambíguas são interpretadas de acordo com os costumes do local.
 - Expressões com mais de um sentido são interpretadas conforme a natureza e objeto do contrato.

- Cláusulas inscritas formuladas por um dos contratantes devem ser interpretadas em favor do outro.
- Conflito entre impressa e escrita ou digitada: a digitada tem preferência.
- Contratos gratuitos: restritivo no sentido de ser menos pesado ao devedor.
- Onerosos: sentido de alcançar equilíbrio.

- Regras gerais:
- Interpretação segundo a boa fé (art. 113, 422)
- Interpretação no sentido dos limites da função social (art. 421)
- Regras específicas: arts. 423 e 819

5. EFEITOS DOS CONTRATOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS.

- EFEITOS DOS CONTRATOS:
- O contrato, em regra, somente obriga as partes contratantes, não alcançando terceiros, pois não lhes aproveita nem prejudica.
- O princípio da relatividade sobre exceções, quando o contrato ultrapassa as partes que nele intervieram, atingindo terceiros que não o estipularam.

- ESTIPULAÇÃO EM FAVOR DE TERCEIRO:
- É um contrato estabelecido entre duas partes, em que uma delas convencionou com outra certa obrigação, em proveito de terceiro alheio à formação do vínculo contratual. (ex. contrato de seguro, promessa de doação na separação judicial)
- Partes:
 - 1) Estipulante: Quem estipula a vantagem em favor do beneficiário.
 - 2) Promitente: O devedor da obrigação.
 - 3) Beneficiário: Quem recebe o benefício.

→ **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.*

- Cumprimento da obrigação: tanto o estipulante quanto o beneficiário podem exigir o cumprimento do contrato.

→ **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*

- Exoneração do devedor: se ao beneficiário foi facultado reclamar a execução da obrigação, o estipulante não pode 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.*

- Substituição do Beneficiário: somente será possível se o estipulante se reservou esse direito. – declaração unilateral de vontade.

- PROMESSA DE FATO DE TERCEIRO:
- É a prestação contratual que tem por objeto a prestação de fato de terceiro.
- O núcleo do contrato é o estipulante se comprometer a que alguém faça algo em seu lugar.

- **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.*
- Responsabilidade: quem promete responde por perdas e danos quando o terceiro não executar.
- **Art. 440.** *Nenhuma obrigação haverá para quem se comprometer por outrem, se este, depois de se ter obrigado, faltar à prestação.*
- O terceiro não está vinculado à obrigação e não pode ser responsabilizado pelo que não prometeu, salvo se tiver concordado com a prestação.
 - Responsabilidade por fato do cônjuge: Se o fato tiver sido prestado pelo cônjuge do promitente, dependendo da anuência desse ato a ser praticado e houver a possibilidade de seus bens serem executados.
 - CONTRATO COM PESSOA A DECLARAR:
 - Contrato em que uma parte, no momento de sua formação, reserva-se o direito de indicar quem adquirirá direitos e assumirá a obrigação deles constante.
- **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.*
- Prazo para indicação: O contratante deve comunicar a outra parte em cinco dias a pessoa a declarar, salvo se estipularem outro prazo.
- **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.*
- Aceitação: se a pessoa a declarar aceitar a indicação, assumirá todos os direitos e obrigações avençadas no contrato desde a data da sua celebração.
- **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.*
- Efeitos entre contratantes originários se:
 - Não houver a indicação da pessoa a declarar.
 - O nomeado se recusar a aceitar a obrigação.
 - A pessoa indicada for insolvente, fato esse desconhecido no momento de sua indicação.
 - A pessoa indicada era incapaz no momento de sua nomeação.

6. VÍCIOS REDIBITÓRIOS.

- São defeitos ocultos em coisas recebidas em virtude de um contrato comutativo, que a tornam imprópria para o uso que se destina, ou lhe diminuem o valor.
 - Defeito oculto: aquele que não pode ser facilmente identificado
 - Deve haver um conhecimento da vantagem a ser auferida do sacrifício patrimonial (contratos comutativos).
 - A coisa pode se tornar imprópria porque desapareceu ou perdeu a utilidade.
- **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.*
- Conseqüências: Nos contratos comutativos e nas doações onerosas, possibilita o adquirente enjeitar a coisa com a extinção do contrato ou pleitear a diminuição do preço, se o defeito proporcionar só a diminuição do valor da coisa.
 - Requisitos:
 - 1) Que a coisa tenha sido recebida em contrato comutativo, doação onerosa, ou remuneratória.
 - 2) Que os defeitos sejam ocultos.
 - 3) Que os defeitos existam no momento da celebração do contrato e que perdurem até o momento da reclamação.
 - 4) Que os defeitos sejam desconhecidos do adquirente.
 - 5) Que os defeitos sejam graves.
- **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.*
- Responsabilidade civil do alienante:
 - Fundamento: repousa no princípio da garantia.
 - A ignorância dos vícios pelo alienante não o exime da responsabilidade.
 - Se conhecia o defeito deverá restituir o que recebeu e responderá pelas perdas e danos havidas pelo adquirente.
 - Se não conhecia apenas devolverá o que recebeu e as despesas do contrato.
 - O alienante responderá pelos vícios redibitórios ainda que a coisa venha a perecer em mãos do adquirente, caso o vício oculto já existisse antes da tradição da coisa.
- **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.*
- Ações edilícias: ação redibitória e ação “ *quanti minoris* ” ou estimatórias.

- Prazo: 30 dias para coisa móvel e 1 ano para imóveis, contados a partir da data da entrega da coisa. Se já estava o adquirente na posse da coisa, o prazo conta-se da alienação, reduzido pela metade.
- Na ação redibitória pede-se a volta ao “status quo ante” nesse caso há decadência.
- Na ação “quanti minoris” pede-se o abatimento, nesse caso há prescrição.
- Vício que não pode ser conhecido de plano: 180 dias para bens móveis e 1 ano para imóveis, contados da data da ciência do vício.
- Vícios em animais: lei especial, não havendo, costumes do lugar ou disposições para coisas móveis.

→ **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.*

- Os prazos para arguir o vício redibitório ao correm durante o prazo de garantia, mas o adquirente deve denunciá-lo no prazo de 30 dias do seu recebimento.
- Nas coisas vendidas em conjunto, o defeito de um não autoriza a rejeição de todos (art. 503).

7. EVICÇÃO.

- A evicção é uma garantia sobre o próprio direito.

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

- Perda da propriedade em razão da decisão judicial, que atribui a outrem por causa jurídica preexiste ao contrato comutativo oneroso. Mesmo nos casos de venda em hasta pública.

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

- Exclusão da evicção: as partes podem excluir ou diminuir a responsabilidade por 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.*

- Mesmo em caso de exclusão da responsabilidade pela evicção, tem o evicto o direito de receber o que pagou se não soube do risco da evicção ou, se dele informado, não assumiu o risco.
- Requisitos:
 - 1) Perda total ou parcial da propriedade, posse, ou uso da coisa alienada.
 - 2) Onerosidade da aquisição
 - 3) Ignorância pelo adquirente da litigiosidade da coisa.
 - 4) Anterioridade do direito do evictor.
 - 5) Denúnciação da lide ao alienante.
 - 6) Perda do bem em virtude da sentença judicial ou ato privativo da ADM pública.

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 evesceu, 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.

- Benfeitorias: As necessárias e úteis não abonadas ao evicto serão pagas pelo alienante; as abonadas àquele, mas feitas pelo alienante a este pertencerão e serão levadas 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.

- Evicção parcial: Se considerável a perda, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição do preço referente à perda evicta. Se não for considerável, terá somente direito à indenização resultante da parte evicta.
- Responsabilidade civil: o evicto tem direito de receber o que pagou e ao ressarcimento de perdas e danos que experimentou. (ressarcimento amplo e completo pelo preço da data em que se avençou a coisa).

Art. 456. Para poder exercitar o direito que da evicção lhe resulta, o adquirente notificará do litígio o alienante imediato, ou qualquer dos anteriores, quando e como lhe determinarem as leis do processo.

Parágrafo único. Não atendendo o alienante à denúncia da lide, e sendo manifesta a procedência da evicção, pode o adquirente deixar de oferecer contestação, ou usar de recursos.

- Exercício do direito resultante da evicção: notificação do alienante imediato ou qualquer dos anteriores como determinares as leis do processo.
- A não denúncia da lide não obsta o exercício da ação autônoma.

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

- Não admissão da demanda pela evicção se o evicto sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.

8. CONTRATOS ALEATÓRIOS.

- Num contrato aleatório o principal elemento é o risco.
 - “São aleatórios os contratos em que a prestação de uma das partes não é precisamente conhecida e suscetível de estimativa prévia, inexistindo equivalência com a da outra parte. Além disso, ficam pendentes de um acontecimento incerto”.
- **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.*
- Contrato *Emptio spei* (esperança) – espécie de contrato aleatório a respeito da própria existência da coisa.
 - A principal diferença em relação ao contrato comutativo é que não há o conhecimento do “valor das parcelas”.
- **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.*
- Contrato *Emptio rei speratae* (esperado) – espécie de contrato aleatório a respeito da quantidade da coisa.
 - Nesse caso, a coisa deverá existir, independente de sua quantidade.
- **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.*
- O contrato é válido mesmo que a coisa deixe de existir antes 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.*
- Caso o contratante souber que a coisa já não existia no momento do contrato, ele será nulo.
 - Diferença em relação ao contrato condicional: No caso do contrato condicional, já se sabe da existência e quantidade da coisa, isso é, do objeto da prestação.
 - Teoria da imprevisão: funciona para equilibrar os contratos caso haja desequilíbrio. Essa teoria não se aplica aos contratos aleatórios, uma vez que o risco é elemento principal desses contratos.
 - Em caso de dolo ou culpa, haverá a nulidade do contrato.

9. CONTRATO PRELIMINAR.

- O que caracteriza o contrato preliminar é o fato de ele visar um contrato posterior e definitivo.
- **Art. 462.** *O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.*
 - Para que esse contrato tenha validade, ele deve estar devidamente registrado.
 - Se houver cláusula de irrevocabilidade ele se torna exigível.
- **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.*
 - Mesmo que não registrado, o contrato gera efeito entre as partes, só não o fará quanto a terceiros. Se fosse de outro modo, haveria uma insegurança jurídica muito grande. O compromisso de compra e venda gera direito real.

10. FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO.

1) EXTINÇÃO NATURAL: essa forma de extinção se dá pelo cumprimento da obrigação.

2) EXTINÇÃO SEM CUMPRIMENTO

Causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato

- **2.1) NULIDADE:** absoluta ou relativa:
 - A) Nulidade absoluta: referente ao plano de existência e validade do negócio – art. 104, 166 a 169 do CC. – Conversão em nulidade parcial: art. 170 – se o negócio ainda for útil o juiz pode convertê-lo.
 - B) Nulidade relativa: discrepância entre a vontade cogitada e a vontade declarada por incapacidade relativa ou vício. – arts. 4, 138, 165, 171 a 184.
 - **2.2) CLÁUSULA RESOLUTIVA:**
 - Pode ser expressa ou tácita: trata-se da faculdade de pedir a resolução do contrato se a outra parte não cumpre com as obrigações avençadas.
- **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.*
- Expressa: ocorre quando é convencionada pelas partes

- Tácita: existência presumida em contratos bilaterais.
- Abre a opção de a parte pedir a resolução judicial do contrato ou sua execução específica.
- Em ambos os casos a via judicial é obrigatória para declarar a resolução ou desconstituir o contrato.
- 2.3) DIREITO DE ARREPENDIMENTO:
- Os contratantes estipulam, expressamente, a possibilidade de extinção da avença por declaração unilateral de vontade em caso de arrependimento.

3) EXTINÇÃO SEM CUMPRIMENTO

Causas superveniente à formação do contrato.

- 3.1) RESOLUÇÃO POR INEXECUÇÃO INVOLUNTÁRIA:
- Decorre de fato não imputável às partes, impossibilidade por caso fortuito ou força maior.
- Também pode ser caracterizada pela quebra da base do negócio, da função social, da boa fé objetiva ou pelo abuso de direito.
- Pressupostos: Inexecução objetiva; total; definitiva.
- Inadimplente não responde, salvo hipóteses do art. 393 e 399.
- Efeitos “ex-tunc”.
- Conseqüências: art. 182, CC.
- 3.2) RESOLUÇÃO POR INEXECUÇÃO VOLUNTÁRIA:
- Decorre do comportamento culposo de um dos contratantes com prejuízo do outro.
- Pressupostos: Inexecução voluntária; parcial; seja razoavelmente séria e grave a prejudique de modo objetivamente considerável o interesse; sexo entre o comportamento ilícito e o prejuízo.
- Efeitos: “ex-tunc” – exceção aos contratos de trato sucessivo (locação), não se restituindo as prestações cumpridas.
- Conseqüências: art. 182, 475, 389 a 420.
- EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO
- “Nos contratos sinalagmáticos ou bilaterais, as obrigações criadas são recíprocas: cada um dos contratantes é, a sua vez, credor e devedor; suas obrigações tem por causa as obrigações do outro, cada qual se compromete com o outro, porque o outro se obriga para com ele. Mais que recíprocas, essas obrigações são interdependentes: a existência de uma está subordinada à das outras” (Mazeaud e Mazeaud)

→ **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.*

- Pressupostos: prestações recíprocas e simultâneas; inexecução da prestação antecedente.
- Exceção do contrato parcialmente cumprido: cumprimento parcial ou defeituoso da prestação antecedente.
- Cláusula “solve et repete”: o contratante se obriga a cumprir a sua obrigação, mesmo diante do descumprimento da do outro. Renúncia ao direito de opor a exceção do contrato não cumprido.
- Garantia da execução do contrato a prazo – faculdade de quem deve cumprir a prestação antecedente.

➤ 3.3) RESOLUÇÃO POR ONEROSIDADE EXCESSIVA:

- Norma subsidiária – deve-se privilegiar a conservação dos contratos.
- Possibilidade de aplicação das cláusulas gerais, de ofício, pelo juiz, com conseqüente revisão das cláusulas.
- Revisão dos contratos: cláusula posterior não previsível altera a obrigação dando a uma parte o enriquecimento indevido em detrimento de uma delas.

→ **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 eqüitativamente 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.*

➤ Teorias:

A) Teoria da Imprevisão: Aferição da desproporção baseada na imprevisibilidade das circunstâncias (fatos extraordinários e imprevisíveis) que promovem a desproporção – caráter subjetivo. – art. 48 do código de Hammurabi: “Se alguém tem um débito a juros, e uma tempestade devasta o campo ou destrói a sua colheita, ou por falta de água não cresce o trigo no campo, ele não deverá neste ano dar trigo ao credor, deverá modificar sua tábua de contrato e não pagar juros por esse ano”.

B) Teoria da base objetiva no negócio jurídico: aferição da desproporção baseada no equilíbrio econômico financeiro das prestações, dispensando a previsibilidade (subjetividade; expectativa psicológica) como característica fundamental – caráter objetivo.

Base Objetiva: “Conjunto das circunstâncias e estado geral das coisas cuja existência ou subsistência é objetivamente necessária para que o contrato, segundo o significado de ambos os contratantes, possa subsistir como relação dotada de sentido” (Karl Larenz)

- Enunciado 17 da I Jornada de direito civil do STJ: a interpretação da expressão “motivos imprevisíveis” deve abarcar tanto as causas de desproporção não previsíveis, como também as previsíveis, mas de resultados imprevisíveis.

➤ Requisitos:

A) Vigência de um contrato comutativo e de trato sucessivo;

B) Ocorrência de fato extraordinário e imprevisível;

C) Considerável alteração da situação de fato (onerosidade excessiva a uma parte e extrema vantagem para a outra);

D) Nexa causal entre o evento superveniente e a conseqüente excessiva onerosidade.

➤ 3.4) RESILIÇÃO BILATERAL E UNILATERAL – DISTRATO:

- “Ato de vontade declarada, em sentido diverso do que gerou a contratação – ato de vontade de desfazer o que foi feito”.

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

➤ Bilateral: “Em substância, um caso de retratação bilateral do contrato que se perfaz mediante um novo contrato (solutório ou liberatório) de conteúdo igual e contrário ao do contrato originário e celebrado entre as mesmas partes” (Messineo).

➤ Pressupõe contrato anterior e novo consentimento.

➤ Quitação: sempre poderá ser dada por instrumento particular. (art. 320)

➤ Distrato: Se houver gerado efeitos cabe o distrato e deve-se devolver os valores já pagos.

- Contrato ainda não executado e vigente.
- Eficácia: ex-nunc.
- Não há necessidade de atuação judicial.

→ **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.*

- Unilateral: É a dissolução do contrato por simples declaração de uma das partes.
- Declaração receptícia de vontade.
- Intepelação: conhecimento dado a outrem de que se tem o direito e pode exercê-lo – constitui em mora.
- Notificação: Comando para fazer ou não fazer.
- Protesto: Pressuposto para o exercício de certo direito (utilizado para dar publicidade de que existe um direito de crédito sendo questionado; dar notícia de um ônus que existe sobre determinados bens imóveis).
- Pressupostos:
 - A) Contrato com obrigações duradouras – Conduta duradoura: cessão de uso, arrendamento, locação; Prestações periódicas por prazo indeterminado: locação, fornecimento de gás.
 - B) Meio próprio para dissolver contratos por prazo indeterminado.
- Espécies:
 - A) Denúncia cheia: Exemplo – notificação ao locatário para pedir a extinção do contrato para restabelecer a posse nos motivos que a lei permite.
 - B) Denúncia vazia: não precisa de justificção.
 - C) Revogação (“tirar a voz”) – Exemplo – o mandante revoga o mandato quando não quer mais ser representado.
 - D) Renúncia: abdicar, desistir de um direito – equivale à revogação, mas no exemplo do mandato seria o próprio mandatário que extingue o contrato.
 - E) Resgate: Exemplo – enfiteuse; hipoteca pela quitação que extingue o ônus real.
 - F) Despedida: Direito do trabalho.
- Efeitos: ex-nunc.
- Conseqüências: extinção do contrato.
- Extensão compulsória do contrato: se a parte denunciada experimentar prejuízos, existe a possibilidade de tutela específica, com a manutenção do contrato.

- 3.5) RESCISÃO:
- Desfazimento judicial da obrigação.
- Casos limitados:
 - A) Lesão;
 - B) Estado de perigo;
 - C) Redibição;
 - D) Venda “ad corpus” ou “ad mensuram”.

- 3.6) MORTE DE UM DOS CONTRATANTES:
- Só atingem obrigações personalíssimas, infungíveis, portanto.
- Morte não modifica prestações já cumpridas – efeito ex-nunc.
- Natureza do ato: rescisão involuntária ou tácita.

11. ATOS UNILATERAIS – PROMESSA DE RECOMPENSA.

- **Art. 854.** *Aquele que, por anúncios públicos, se comprometer a recompensar, ou gratificar, a quem preencha certa condição, ou desempenhe certo serviço, contrai obrigação de cumprir o prometido.*
- Conceito: Ato de alguém que, por anúncio público, dirigido a pessoa indeterminada, se compromete a gratificar quem preencha certa condição ou desempenhe certo serviço.
- **Art. 855.** *Quem quer que, nos termos do artigo antecedente, fizer o serviço, ou satisfizer a condição, ainda que não pelo interesse da promessa, poderá exigir a recompensa estipulada.*
- A promessa obriga assim que se torna pública.
 - Promitente se obriga à prestação prometida ainda que o beneficiário não manifeste intenção de reclamá-la e ainda que ignore a promessa.
 - Embora o credor não seja determinado ele é determinável, mesmo que não seja conhecido no momento em que o devedor se vincula.
 - Classificação:
 - A) Promessa feita a quem praticar um ato determinado: a recompensa se destina, em geral, a uma única pessoa que preencher as condições expostas no anúncio.
 - B) Concurso: o promitente oferece o prêmio a quem, dentre várias pessoas, apresentar o melhor resultado. A proposta encara uma comunidade de possíveis ganhadores.
 - No concurso a indeterminação é menor, pois é focado para um grupo específico de pessoas.
- **Art. 856.** *Antes de prestado o serviço ou preenchida a condição, pode o promitente revogar a promessa, contanto que o faça com a mesma publicidade; se houver assinado prazo à execução da tarefa, entender-se-á que renuncia o arbítrio de retirar, durante ele, a oferta.*
- **Parágrafo único.** *O candidato de boa-fé, que houver feito despesas, terá direito a reembolso.*
- Revogabilidade da promessa de recompensa:
 - Inexistência da cláusula de irrevogabilidade.
 - Utilização do mesmo meio para a revogação.
 - Fixar o prazo: promessa é irrevogável se há termo.
 - Direito ao reembolso de despesas.
- **Art. 857.** *Se o ato contemplado na promessa for praticado por mais de um indivíduo, terá direito à recompensa o que primeiro o executou.*
- **Art. 858.** *Sendo simultânea a execução, a cada um tocará quinhão igual na recompensa; se esta não for divisível, conferir-se-á por sorteio, e o que obtiver a coisa dará ao outro o valor de seu quinhão.*
- Realização do ato por mais de uma pessoa:
 - Se houver prazo: divide-se entre os que o cumprirem, por fração ou sorteio.
 - Se não houver prazo: entrega-se àquele que primeiro executou o ato.
 - Execução simultânea: divide-se a recompensa em frações ideais ou sorteio.
 - Concursos públicos: várias pessoas se propõem a realizar o ato em busca de um prêmio que só será conferido ao melhor.

- **Art. 859.** *Nos concursos que se abrirem com promessa pública de recompensa, é condição essencial, para valerem, a fixação de um prazo, observadas também as disposições dos parágrafos seguintes.*
- **§ 1º** *A decisão da pessoa nomeada, nos anúncios, como juiz, obriga os interessados.*
- **§ 2º** *Em falta de pessoa designada para julgar o mérito dos trabalhos que se apresentarem, entender-se-á que o promitente se reservou essa função.*
- **§ 3º** *Se os trabalhos tiverem mérito igual, proceder-se-á de acordo com os arts. 857 e 858.*
 - Nos concursos, a promessa é irrevogável, requisito de validade.
 - A promessa está vinculada ao veredicto do juiz ou do promitente.
- **Art. 860.** *As obras premiadas, nos concursos de que trata o artigo antecedente, só ficarão pertencendo ao promitente, se assim for estipulado na publicação da promessa.*
 - Domínio da obra premiada: só cabe ao promitente se houver cláusula nesse sentido.

12. ATOS UNILATERAIS – GESTÃO DE NEGÓCIOS.

- Conceito: Administração voluntária de negócio alheio, sem procuração.
- Espécies:
 - A) Gestão necessária: para acudir perigo iminente
 - B) Gestão proveito: proveito ou vantagem experimentado pelo dono do negócio ou da coisas ante as atividades executadas.
- Pressupostos:
 - A) Ausência de qualquer convenção ou obrigação legal.
 - B) Inexistência de proibição ou oposição.
 - C) Vontade do gestor em gerir negócio alheio.
 - D) Intervenção por necessidade ou utilidade da gestão.
 - E) Licitude e fungibilidade do negócio.
 - F) Ação limitada aos atos de natureza patrimonial.
- **Art. 861.** *Aquele que, sem autorização do interessado, intervém na gestão de negócio alheio, dirigi-lo-á segundo o interesse e a vontade presumível de seu dono, ficando responsável a este e às pessoas com que tratar.*
- **Art. 862.** *Se a gestão foi iniciada contra a vontade manifesta ou presumível do interessado, responderá o gestor até pelos casos fortuitos, não provando que teriam sobrevindo, ainda quando se houvesse abatido.*
- **Art. 863.** *No caso do artigo antecedente, se os prejuízos da gestão excederem o seu proveito, poderá o dono do negócio exigir que o gestor restitua as coisas ao estado anterior, ou o indenize da diferença.*
- **Art. 864.** *Tanto que se possa, comunicará o gestor ao dono do negócio a gestão que assumiu, aguardando-lhe a resposta, se da espera não resultar perigo.*
- **Art. 865.** *Enquanto o dono não providenciar, velará o gestor pelo negócio, até o levar a cabo, esperando, se aquele falecer durante a gestão, as instruções dos herdeiros, sem se descuidar, entretanto, das medidas que o caso reclame.*
- **Art. 866.** *O gestor envidará toda sua diligência habitual na administração do negócio, ressarcindo ao dono o prejuízo resultante de qualquer culpa na gestão.*
- **Art. 867.** *Se o gestor se fizer substituir por outrem, responderá pelas faltas do substituto, ainda que seja pessoa idônea, sem prejuízo da ação que a ele, ou ao dono do negócio, contra ela possa caber.*
- **Parágrafo único.** *Havendo mais de um gestor, solidária será a sua responsabilidade.*

- **Art. 868.** *O gestor responde pelo caso fortuito quando fizer operações arriscadas, ainda que o dono costumasse fazê-las, ou quando preterir interesse deste em proveito de interesses seus.*
- **Parágrafo único.** *Querendo o dono aproveitar-se da gestão, será obrigado a indenizar o gestor das despesas necessárias, que tiver feito, e dos prejuízos, que por motivo da gestão, houver sofrido.*
- **Obrigações do Gestor:**
- A) Administrar o negócio de acordo com o interesse presumível do dono;
 - B) Comunicar o dono;
 - C) Velar pelo negócio até a sua conclusão;
 - D) Aplicar diligência habitual na gestão, sob pena de ressarcimento e pagamento de perdas e danos;
 - E) Responder pelas faltas de seu substituto;
 - F) Responder solidariamente, em caso de pluralidade de gestores;
 - G) Responder por caso fortuito, se a gestão se iniciar contra vontade expressa ou presumida, ou se fizer operações arriscadas ou preterir interesses deste em proveito dos seus.
 - H) Prestar contas de sua gestão.
- **Art. 869.** *Se o negócio for utilmente administrado, cumprirá ao dono as obrigações contraídas em seu nome, reembolsando ao gestor as despesas necessárias ou úteis que houver feito, com os juros legais, desde o desembolso, respondendo ainda pelos prejuízos que este houver sofrido por causa da gestão.*
- **§ 1º** *A utilidade, ou necessidade, da despesa, apreciar-se-á não pelo resultado obtido, mas segundo as circunstâncias da ocasião em que se fizerem.*
- **§ 2º** *Vigora o disposto neste artigo, ainda quando o gestor, em erro quanto ao dono do negócio, der a outra pessoa as contas da gestão.*
- **Art. 870.** *Aplica-se a disposição do artigo antecedente, quando a gestão se proponha a acudir a prejuízos iminentes, ou redunde em proveito do dono do negócio ou da coisa; mas a indenização ao gestor não excederá, em importância, as vantagens obtidas com a gestão.*
- **Art. 871.** *Quando alguém, na ausência do indivíduo obrigado a alimentos, por ele os prestar a quem se devem, poder-lhes-á reaver do devedor a importância, ainda que este não ratifique o ato.*
- **Art. 872.** *Nas despesas do enterro, proporcionadas aos usos locais e à condição do falecido, feitas por terceiro, podem ser cobradas da pessoa que teria a obrigação de alimentar a que veio a falecer, ainda mesmo que esta não tenha deixado bens.*
- **Parágrafo único.** *Cessa o disposto neste artigo e no antecedente, em se provando que o gestor fez essas despesas com o simples intento de bem-fazer.*
- **Direitos do Gestor:**
- A) Reembolsar-se das despesas feitas na administração;
 - B) Haver a importância que pagou com as despesas de enterro, mesmo se não houver ratificação;
 - C) Haver a restituição das despesas com alimentos, mesmo sem a ratificação do ato.
- **Art. 873.** *A ratificação pura e simples do dono do negócio retroage ao dia do começo da gestão, e produz todos os efeitos do mandato.*
- **Art. 874.** *Se o dono do negócio, ou da coisa, desaprovar a gestão, considerando-a contrária aos seus interesses, vigorará o disposto nos arts. 862 e 863, salvo o estabelecido nos arts. 869 e 870.*
- **Art. 875.** *Se os negócios alheios forem conexos ao do gestor, de tal arte que se não possam gerir separadamente, haver-se-á o gestor por sócio daquele cujos interesses agenciar de envolta com os seus.*

→ **Parágrafo único.** *No caso deste artigo, aquele em cujo benefício interveio o gestor só é obrigado na razão das vantagens que lograr.*

- Deveres do Dono do Negócio:
 - A) Reembolsar o gestor;
 - B) Indenizar o gestor pelas despesas;
 - C) Pagar as vantagens que obtiver com a gestão;
 - D) Substituir o gestor nas posições jurídicas por ele assumidas.
- Direitos do Dono do Negócio:
 - A) Exigir a restituição da coisa ao estado anterior ou a indenização pela diferença;
 - B) Ratificar ou desaprovar a gestão após tomar ciência dela.
- Obrigações perante terceiros:
 - A) Gestor é responsável por tudo o que contratou com terceiros.
 - B) O dono deverá assumir as obrigações contraídas pelo gestor em seu nome.

13. ATOS UNILATERAIS – ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

- Princípio segundo o qual ninguém pode enriquecer à custa alheia, sem que o justifique.
 - É da natureza da equidade que ninguém pode locupletar-se com o empobrecimento injusto de outrem. (Digesto, L.50, XVII)
 - Termos sinônimos: enriquecimento ilícito; locupletamento ilícito; enriquecimento injusto.
- **Art. 884.** *Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*
- **Parágrafo único.** *Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.*
- **Art. 885.** *A restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir.*
- **Art. 886.** *Não caberá a restituição por enriquecimento, se a lei conferir ao lesado outros meios para se ressarcir do prejuízo sofrido.*
- Pressupostos:
 - 1) Enriquecimento de uma parte (accipiens): consiste, em regra, em aumento patrimonial ou omissão de uma despesa.
 - 2) Empobrecimento da outra parte (solvens): Consiste numa diminuição de seu patrimônio, ou não recebimento da verba a que faz jus. A expressão “se enriquecer à custa de outrem” do art. 884 não significa, necessariamente, de deverá haver empobrecimento (I jornada JF-CTJ 35)
 - 3) Relação de causalidade entre o empobrecimento e o enriquecimento: liame tem por base um mesmo fato – se os valores equivalerem, será o devido; se os valores forem diversos, fixa-se a indenização pelo valor menor.
 - 4) Ausência de causa jurídica: falta de autorização legal ou negocial – não haverá enriquecimento se observado o risco natural dos contratos. A ausência de causa justa ou o seu desaparecimento – a extinção superveniente da justa causa também corresponde a um enriquecimento ilícito.
 - 5) Inexistência de ação específica, caráter subsidiário da ação “in rem verso”. – “O artigo 886 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” (I Jornada CJF-STJ 36).

14. ATOS UNILATERAIS – O PAGAMENTO INDEVIDO.

- Conceito: Prestação feita por alguém com o intuito de extinguir a obrigação erroneamente pressuposta.
- **Art. 876.** *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.*
- Espécies:
 - 1) Pagamento objetivamente indevido: quando o solvens paga débito inexistente, ou débito existente mas que já foi extinto.
 - 2) Pagamento subjetivamente indevido: prestação feita por quem se julgava devedor; ou feita a pessoa diversa do credor.
- **Art. 877.** *Àquele que voluntariamente pagou o indevido incumbe a prova de tê-lo feito por erro.*
- Pressupostos:
 - 1) Enriquecimento do accipiens;
 - 2) Empobrecimento do solvens;
 - 3) Nexo entre o empobrecimento e o enriquecimento;
 - 4) Falta de causa jurídica para o pagamento;
 - 5) Ausência de culpa do empobrecido, ônus de provar o pagamento efetuado em erro, de fato ou de direito, ou ainda do desconhecimento da situação real.
- **Art. 878.** *Aos frutos, acessões, benfeitorias e deteriorações sobrevindas à coisa dada em pagamento indevido, aplica-se o disposto neste Código sobre o possuidor de boa-fé ou de má-fé, conforme o caso.*
- Repetição do Pagamento:
 - Accipiens que recebe de boa-fé: se obrigado a restituir é comparado ao possuidor de boa-fé (arts. 1214, 1217, 1219)
 - Accipiens que recebe de má-fé: só tem direito ao ressarcimento das benfeitorias necessárias (art. 1220)
- **Art. 879.** *Se aquele que indevidamente recebeu um imóvel o tiver alienado em boa-fé, por título oneroso, responde somente pela quantia recebida; mas, se agiu de má-fé, além do valor do imóvel, responde por perdas e danos.*
- **Parágrafo único.** *Se o imóvel foi alienado por título gratuito, ou se, alienado por título oneroso, o terceiro adquirente agiu de má-fé, cabe ao que pagou por erro o direito de reivindicação.*
- Se o pagamento indevido tem por objeto bem imóvel:
 - Tem o solvens proprietário direito à reivindicatória:
 - 1) Se o imóvel ainda estiver em poder do accipiens;
 - 2) Se o imóvel foi alienado a terceiro de má-fé;
 - 3) Se o imóvel foi objeto de alienação gratuita.
 - Tem o solvens proprietário ação de repetição:
 - 1) Se o imóvel foi alienado a título oneroso a terceiro de boa-fé.
- **Art. 880.** *Fica isento de restituir pagamento indevido aquele que, recebendo-o como parte de dívida verdadeira, inutilizou o título, deixou prescrever a pretensão ou abriu mão das garantias que asseguravam seu direito; mas aquele que pagou dispõe de ação regressiva contra o verdadeiro devedor e seu fiador.*

- **Art. 881.** *Se o pagamento indevido tiver consistido no desempenho de obrigação de fazer ou para eximir-se da obrigação de não fazer, aquele que recebeu a prestação fica na obrigação de indenizar o que a cumpriu, na medida do lucro obtido.*
- Quem pagou imposto ilegal ou inconstitucional não tem necessidade de provar o erro.
 - Se o pagamento indevido tem por objeto obrigação de fazer ou não fazer: não há como restituir a coisa, resolve-se em perdas e danos.
- **Art. 882.** *Não se pode repetir o que se pagou para solver dívida prescrita, ou cumprir obrigação judicialmente inexigível.*
- **Art. 883.** *Não terá direito à repetição aquele que deu alguma coisa para obter fim ilícito, imoral, ou proibido por lei.*
- **Parágrafo único.** *No caso deste artigo, o que se deu reverterá em favor de estabelecimento local de beneficência, a critério do juiz.*
- Casos de exclusão da repetição do indébito:
 - 1) Accipiens que recebe de boa-fé;
 - 2) Pagamento de obrigação natural;
 - 3) Solvens paga para obter fins ilícitos, imorais ou proibidos por lei.

15. CONTRATOS NOMINADOS – COMPRA E VENDA.

- Conceito: É o contrato pelo qual uma pessoa – vendedor – se obriga a transferir a outra – comprador – o domínio de um bem corpóreo ou incorpóreo, mediante o pagamento do preço correspondente.
- **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.*
- Características:
 - 1) Bilateral ou sinalagmático: porque cria obrigações para ambos os contratantes que serão, a um tempo, credores e devedores.
 - 2) Oneroso: porque ambos os contratantes auferem vantagens patrimoniais, o vendedor por receber o preço e o comprador por receber a coisa.
 - 3) Comutativo ou aleatório: porque o seu objeto pode ser certo e seguro (que é o mais comum); ou pode depender de um evento incerto, como ocorre na compra de safra agrícola.
 - 4) Consensual ou solene: Dependendo das exigências da lei, poderá ser consensual ou solene.

ELEMENTOS:

- 1) COISA:
 - Deverá estar no comércio, ou seja, a coisa deverá estar apta a ser transferida;
 - Está fora do comércio a coisa que não puder ser negociada por razão legal ou por estar gravada da cláusula de inalienabilidade, ou por razão natural (por exemplo, estão fora do comércio o ar e a água)
 - A coisa tem que ser lícita.
 - Deverá ser individuada, ou seja, devidamente discriminada, determinada ou determinável quando indicada pelo gênero e quantidade.
 - Venda de coisa alheia: A coisa deve ser passível de transferência ao comprador, ou seja, deve pertencer ao vendedor.
 - Ninguém pode comprar coisa que já lhe pertence e nem vender propriedade de terceiro.

- É possível a venda de coisa alheia desde que, no momento da transferência, a coisa seja de propriedade do devedor.
- Venda de coisa atual ou futura: deverá ter existência material – real ou potencial – no momento da realização do contrato. Se a coisa não vier a existir, o contrato é nulo, salvo se for aleatório.

- 2) PREÇO:
- Em regra: moeda corrente de curso forçado.
- O preço pode ser representado por títulos de crédito ou moeda estrangeira quando a legislação permitir.

- **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.

- Fixação do preço: em regra é de acordo com a vontade das partes, mas também pode ser:
 - Por terceiro; mercado ou bolsa; índices ou parâmetros; preço corrente do vendedor.

- 3) CONSENSO:
- O contrato de compra e venda tem natureza pessoal, gerando para o vendedor a obrigação de entregar a coisa e para o comprador de pagar o preço.
- Não transfere propriedade do bem, a qual se dá somente com a tradição – bem móvel – ou pelo registro do título aquisitivo – bem imóvel.

- Obrigações do vendedor:
 - A) Entregar a coisa: quer pela tradição, quer pelo registro em escritura pública.

- Obrigações do comprador:
 - A) Pagamento do preço, no lugar e força avençados no contrato. Normalmente a entrega da coisa é feita antes do pagamento do preço.

- Obrigações acessórias:
 - A) O vendedor responde pelos vícios que a coisa apresentar (aparente e ocultos) bem como pela evicção, mesmo quando a venda se realizar à vista de amostras, protótipos ou modelos

- **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.*

B) Momento e lugar da tradição: a tradição deve ser feita imediatamente no prazo avençado no contrato. Não sendo venda a crédito o vendedor não é obrigado a entregar

a coisa antes de receber o preço. Não havendo previsão contratual, a tradição deverá ser procedida no lugar onde se encontrava a coisa antes da venda.

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

→ **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.*

C) O vendedor pode se recusar a entregar a coisa se o comprador cair em insolvência, salvo se ele prestar caução.

D) As despesas decorrentes da tradição correm: no caso da escritura por conta do comprador e as da tradição por conta do vendedor.

E) Débitos que gravam a coisa: segundo o disposto no art. 502, o vendedor responde pelos débitos que gravem a coisa até o momento da tradição.

→ **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. 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.*

F) Riscos da coisa: Até o momento da tradição, os riscos serão suportados pelo vendedor e os do preço pelo comprador. Os casos fortuitos que ocorrem quando a coisa já foi colocada a disposição do comprador durante a contagem ou pesagem, correm por conta deste, quando estiver em mora.

→ **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.*

LIMITAÇÕES À COMPRA E VENDA DEVIDO À FALTA DE LEGITIMAÇÃO DE UMA DAS PARTES:

➤ É anulável a venda de ascendente a descendente, caso não haja concordância expressa dos demais descendentes (herdeiros necessários) e do cônjuge, salvo se o regime de bens for o da separação obrigatória. Esse preceito busca manter a igualdade dos quinhões hereditários.

→ **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.*

➤ Discute-se se esse prazo é de decadência ou prescrição. Adotando-se o mesmo raciocínio do código anterior, o prazo seria de prescrição, mas a natureza do direito é de decadência e, nesse caso, seria imprescritível.

➤ O regime de bens da separação obrigatória diz com os casos em que a lei obriga determinado regime de bens. Esse regime gera efeitos no que tange, antes do casamento, a separação absoluta.

➤ O art. 497 regula outros casos nos quais a compra é proibida, salvo no caso do art. 498.

- **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.*
- Coisa havida em condomínio: se a coisa for indivisível, não poderá o condômino vendê-la sem antes oferecê-la aos demais condôminos pelo mesmo preço.

REGRAS ESPECIAIS SOBRE A VENDA:

- **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.*
- Venda “ad mensuram”: a venda é feita sob medida de extensão ou área determinada.
- A não correspondência da área possibilita o pleito de complementação da área, redução proporcional do preço ou resolução do contrato.
- 1) Ação “ex empto”: complementação de área – ação real
 - 2) Ação redibitória ou estimatória: ações supletivas – ação pessoal.
- Presume-se enunciativa a referência às medições quando não superior a 1/20, ressalvado ao comprador o direito de provar que não teria celebrado o negócio se soubesse a diferença.
- Se houver excesso da área o comprador pode complementar o preço ou devolver o excesso – trata-se de uma prestação alternativa.
- Venda “ad corpus”: ocorre quando não há descrição de área vendida (como certa e discriminada) ou descrição meramente enunciativa.
- “É a venda na qual as medidas do imóvel são imprecisas e meramente enunciativas, sendo que o corpo do imóvel é o elemento determinante para a realização do negócio jurídico” (Nelson Nery Jr.)

16. CONTRATOS NOMINADOS – COMPRA E VENDA – CLÁUSULAS ESPECIAIS.

1. 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.*
- É a faculdade que se reserva o vendedor, de reaver o imóvel vendido, devolvendo ao comprador o preço, as despesas havidas por este e os melhoramentos introduzidos no imóvel.
 - Natureza Jurídica: Direito pessoal, com eficácia real. Pacto acessório, adjeto à compra e venda, por meio do qual o vendedor guarda a prerrogativa de resolver o negócio.
 - Trata-se de condição resolutória, podendo o vendedor reaver a coisa com quem quer que se encontre, ainda que o terceiro não conheça a cláusula de retrato.

 - Pressupostos:
 - Que recaia sobre bem imóvel.
 - Que o direito de retrato se perfaça dentro do prazo de três anos.
- **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.*
- Depósito judicial do preço se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus.
 - Direito de retrato é cessível e transmissível e pode ser objeto de penhor, arresto, penhora, execução e dação em pagamento.
 - A retrovenda não pode ser utilizada para a instituição de pacto acessório em simulação de mutuo usuário.

 - Condomínio:
 - Na hipótese de o direito de retrato sobre imóvel caber a mais de uma pessoa, todas ou algumas ou somente uma poderão exercê-lo.
 - Um só pode consolidar a propriedade, desde que deposite o valor integral do preço.
 - Pode surgir condomínio entre o vendedor que exerceu o direito de retrato e o comprador do bem.

2. VENDA A CONTENTO

- **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.*
- É a venda que depende da aprovação do comprador, de forma que esse recebe a coisa como comodatário.
 - Condição ligada ao gosto ou satisfação do comprador.

- **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.*
- Venda sujeita a prova: tem por objeto gêneros que se costumam provar, medir, pesar, experimentar.
 - Condição suspensiva ligada à circunstância da coisa ser ou não idônea para o fim que se destina.
 - Em regra, o comprador recebe a coisa sem que tenha havido a venda, a qual somente ocorrerá com a sua manifestação de aceitação.
 - Necessária a concordância expressa do comprador.
 - Cláusula meramente ou simplesmente potestativa, fato de agradar.
- **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 aceitá-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.*
- O recebimento da coisa opera efeitos de comodato, enquanto não houver manifestação do comprador.
 - O contrato deve consignar o prazo para manifestação de vontade do comprador, se não houver, o vendedor deverá promover a intimação judicial do comprador.
 - O prazo é decadencial convencional.

3. 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.*
- É a cláusula que impõe ao comprador de determinada coisa móvel ou imóvel a obrigação de, quando vendê-la, oferecer primeiramente ao vendedor, nas mesmas condições.
- **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.*
- O comprador deve dar ciência ao vendedor da sua intenção de vender a coisa, devendo o vendedor manifestar seu interesse no prazo de três dias se o bem for móvel e sessenta dias se imóvel.
- **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.*
- Natureza jurídica: direito pessoal, assim o descumprimento implica em responder o comprador por perdas e danos caso não ofereça a coisa vendida.
- **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.*
- Retrocessão na desapropriação: cabe quando o poder público não der ao imóvel a utilidade para a qual fez a desapropriação.
 - É obrigatório na locação (Lei. 8245/91, art. 27)
 - Preferência do condômino (art. 504).
- **Art. 520.** *O direito de preferência não se pode ceder nem passa aos herdeiros.*
- Trata-se de um direito personalíssimo e, portanto, não pode ser cedido aos herdeiros.

4. 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.*
- Cláusula pela qual o comprador recebe somente a posse direta do bem, permanecendo a propriedade reservada ao vendedor.
 - Nesse caso a tradição não transfere propriedade.
- **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.*
- Condição Suspensiva: Porque a aquisição da propriedade fica suspensa até que o pagamento do preço seja efetivado.
 - Objeto: Coisa móvel, certa e determinada.
 - Riscos da coisa: O comprador responde pelos riscos da coisa, embora de propriedade do vendedor, até o pagamento do preço.
 - Só se aplica ao bem móvel durável, aos consumíveis não é possível aplicar esse instituto.
 - Finalidade: garantir o cumprimento do contrato de compra e venda quando o pagamento do preço é feito parcelado.
 - Validade contra terceiros: a cláusula de reserva de domínio não poderá ser contratada de forma livre, devendo obedecer a forma escrita e, para ter validade em relação a terceiros, deverá ser registrada no domicílio do comprador.
- **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.*

- Em caso de descumprimento, o vendedor – na verdade proprietário do bem – deverá constituir o comprador em mora, mediante o 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.*
 - O vendedor poderá propor ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas e tudo o mais que for devido (art. 1.070, CPC), ou reaver a posse da coisa vendida – ação de busca e apreensão.
 - Nesta hipótese, o vendedor pode reter os valores pagos para o pagamento da desapropriação, as despesas e tudo o mais que lhe for devido em razão do descumprimento do contrato
- **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.*
 - Financiamento: se o vendedor receber à vista o preço, decorrente do negócio celebrado com instituição financeira, esta se sub-rogará nos direitos do vendedor, para todos os efeitos, na reserva do domínio inclusive.

5. VENDA SOBRE DOCUMENTO

- **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.*
 - Conceito: cláusula que substitui a tradição da coisa pela entrega de seu título representativo.
 - O vendedor, entregando os documentos, libera-se da obrigação e tem direito ao preço. O comprador, na posse justificada de tais documentos, pode exigir ao transportador ou depositário a entrega da mercadoria.
- **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.*

6. PACTO DE MELHOR COMPRADOR

- Conceito: Cláusula em que se estipula que a venda de um bem imóvel ficará desfeita se, dentro de certo prazo, não superior a um ano, apresentar-se outro comprador, oferecendo maiores vantagens (código civil de 1916, art. 1.158 a 1.162).
- Cláusula resolutiva.
- Características:
 - A) Só pode ter por objeto coisa imóvel
 - B) O comprador tem preferência de adquirir o bem pelo mesmo preço da melhor proposta apresentada, em igualdade de condições.
 - C) Se o vendedor não aceitar melhor proposta no prazo fixado, a venda será considerada definitiva.

7. PACTO COMISSÓRIO

- Conceito: É a cláusula resolutiva específica na compra e venda em que, ante o não pagamento do preço pelo comprador, faculta ao vendedor desfazer a venda ou pleitear o pagamento do preço (art. 1.163 código civil de 1916).
- Pode ser considerada uma cláusula abusiva.

17. CONTRATOS NOMINADOS – TROCA OU PERMUTA.

- Conceito: contrato pelo qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, que não seja dinheiro.
 - Contrato bilateral; oneroso; consensual.
 - As partes assumem a obrigação de transferir o domínio do objeto da prestação.
 - Troca de valores desiguais: não descaracteriza a troca, salvo se o valor da torna (algo em dinheiro) for manifestamente maior do que o dos bens trocados.
- **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.*
- Com algumas exceções, aplicam-se à troca todas as disposições referentes à compra e venda. Exceções:
 - A) As partes dividem todas as despesas decorrentes do contrato.
 - B) A troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes é anulável, se não constar a anuência dos outros descendentes e do cônjuge.

18. CONTRATOS NOMINADOS – DOAÇÃO.

- **Art. 538.** *Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra.*
- Conceito: Contrato pelo qual uma pessoa se obriga a transferir a outrem, por liberalidade, bens e vantagens do seu patrimônio para o de outra pessoa, que o aceita.
 - Obrigações do doador e do donatário:
 - A) Ao doador cabe entregar a coisa doada.
 - B) Ao donatário cabe cumprir o encargo e não ser ingrato.

➤ Características:

A) Consensual: requer o consenso, acordo de vontades, uma vez que o donatário deve expressar sua aceitação. Aceitação: o doador pode fixar prazo para que o donatário manifeste sua aceitação de modo que na não manifestação no prazo assinalado, presume-se que a tenha aceitado. A aceitação pode ser expressa ou tácita e, em alguns casos, pode ser presumida pela lei.

→ **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. 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. 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.*

B) Unilateral e Gratuito: Cria obrigações para somente uma das partes – o doador – sem ônus para a outra – o donatário.

C) Formal ou solene: Instrumento particular escrito ou escritura pública, salvo se a doação for de bem móvel de pequeno valor, seguida de tradição.

→ **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.*

➤ 1. DOAÇÃO PURA OU SIMPLES:

➤ Feita sem qualquer encargo, tratando-se de pura liberalidade.

➤ Não perde característica de doação pura a doação feita em contraprestação de merecimento ou casamento. (art. 540 e 546)

➤ 2. DOAÇÃO REMUNERATÓRIA:

➤ Feita com o propósito de pagar um serviço prestado pelo donatário.

➤ Somente se considera liberalidade o que exceder o valor dos serviços.

➤ 3. DOAÇÃO MODAL, COM ENCARGO OU ONEROSA:

➤ Quando o doador impõe um encargo ou ônus a ser cumprido pelo donatário e donde resulta uma vantagem para o doador ou terceiro.

➤ Aplica-se, por exceção, às doações onerosas, as regras da redibição.

➤ 4. DOAÇÃO CONDICIONAL:

➤ É a doação que depende de evento futuro e incerto, ou seja, condição suspensiva ou resolutiva.

➤ 5. DOAÇÃO DE PAIS AOS FILHOS:

➤ É considerada como adiantamento da legítima

➤ Reversão: O doador pode estabelecer que, se sobreviver ao donatário, os bens retornarão ao seu patrimônio.

➤ Revogação: o doador pode revogar a doação enquanto não houver a aceitação do donatário.

➤ INGRATIDÃO:

➤ “O donatário assume uma obrigação de não fazer, cujo conteúdo é abster-se de atos cuja prática constitua prova de desapareço para com o doador” (Washington de Barros Monteiro)

- **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.
 - Prazo: um ano a partir da data do conhecimento do fato.
 - Direito personalíssimo, mas os herdeiros podem prosseguir com a ação já intentada.
 - Não se revogam por ingratidão as doações remuneratórias, com encargo, decorrentes de cumprimento da obrigação natural ou em razão do casamento.
 - A revogação não prejudica terceiros se a coisa doada não puder ser restituída, o doador tem direito a ser indenizado.

- **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.
 - Nulidade ou anulabilidade da doação:
 - De todos os bens; de cota superior à que poderia o doador dispor em testamento; ao cônjuge adúltero; e em fraude contra credores.

19. CONTRATOS NOMINADOS – EMPRÉSTIMO.

- Definição: Contrato pelo qual uma das partes entrega uma coisa à outra, para ser devolvida em espécie ou gênero.
 - Espécies:
 - 1) Comodato: Empréstimo de coisa não fungível, eminentemente gratuito, no qual o comodatário recebe a coisa emprestada para uso, devendo devolver a mesma coisa, ao termo do negócio.
 - 2) Mútuo: Empréstimo de coisa fungível, destinada ao consumo, de índole gratuita ou onerosa e ocasionalmente especulativa. O mutuário torna-se proprietário da coisa.
 - Riscos da coisa: no comodato do comodante; no mútuo do mutuário.
- 1) COMODATO.**
- **Art. 579.** O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.
 - Se não houver a entrega da coisa há apenas promessa de comodato.

- **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.*
- Características:
 - A) Unilateral: só uma das partes têm ônus (entregar a coisa)
 - B) Temporário: não transfere a propriedade.
 - C) Não solene: a lei não impõe forma.
 - D) Prazo: Determinado ou indeterminado.
 - Obrigações do comodante (decorrem da boa-fé objetiva):
 - A) Não reclamar a coisa antes do prazo ou do tempo necessário ao uso ordinário da coisa;
 - B) Reembolsar ao comodatário as despesas extraordinárias e urgentes;
 - C) Indenizar os prejuízos experimentados pelo comodatário, oriundos de defeitos da coisa, se, os conhecendo, deixou de advertir o interessado.
 - * Em alguns casos permite-se a reclamação do bem dentro do prazo em caráter urgente e imprevisto.
- **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.*
- Obrigações do Comodatário:
 - A) Velar pela conservação da coisa;
 - B) Servir-se da coisa de forma adequada;
 - C) Restituir a coisa no momento devido;
 - D) O comodatário em mora, devidamente notificado, assume os riscos da coisa e deve aluguel.
- **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.*
- Elementos:
 - A) Gratuidade: o comodatário nada paga pelo uso da coisa e o comodante nada recebe. Todavia o comodatário poderá ser obrigado pagar as despesas e impostos ordinários à conservação da coisa, sem que isso implique a descaracterização do contrato gratuito.
 - B) Não fungibilidade da coisa.
 - C) Tradição: só se perfaz com a entrega da coisa.
- **Art. 585.** *Se duas ou mais pessoas forem simultaneamente comodatárias de uma coisa, ficarão solidariamente responsáveis para com o comodante.*
- Extinção:
 - A) Pelo decurso do prazo ou pelo uso próprio da coisa;
 - B) Pela resolução baseada no inadimplemento do comodatário (reintegração na posse);
 - C) Por declaração unilateral do comodatário;
 - D) Por falecimento do comodatário, se "intuitu personae".

2) MUTUO.

- **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.
 - Definição: Empréstimo de coisa fungível que transfere ao mutuário a propriedade da coisa mutuada, obrigando-se o mutuário a devolver o que recebeu em coisa do mesmo gênero, quantidade e qualidade.
 - Características: as mesmas do comodato (unilateral, real, temporário, não solene), todavia, pode ser oneroso ou gratuito.
- **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.
 - Obrigações:
 - A) Do mutuante: entregar a coisa mutuada conforme avençado;
 - B) Do mutuário: devolver a coisa mutuada no prazo avençado.
- **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.
 - Mutuo de dinheiro:
 - Se for gratuito, não possui restrição de qualquer natureza, só tem direito a reajuste se for estabelecida cláusula móvel.
 - Se for oneroso, a cobrança de juros extorsivos configura crime contra a economia popular.
 - Essas regras não se aplicam às instituições financeiras, criadas e autorizadas a funcionar na forma da lei 4.595/65. Nesse sentido, a sumula 596 do STF: As disposições do decreto 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional.
 - Quem pagar juros não convencionados não os poderá reaver, nem imputar no capital.
- **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.
 - O prazo pode ser determinado, nesse caso a devolução deve se dar na data do termo;
 - O prazo também pode ser indeterminado, nesse caso a devolução deve se dar a qualquer tempo, colocando-se o mutuário em mora.

20. CONTRATOS NOMINADOS – LOCAÇÃO DE COISAS.

Art. 565 a 578, CC | Lei 8.245/91 | Lei 4.504/64

- Conceito: É o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração que a outra paga, compromete-se a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, ou o uso e gozo de uma coisa infungível (locação de coisas); ou a prestação de um serviço (locação de serviços – art. 593 a 609); ou a execução de algum trabalho determinado (empreitada – art. 610 a 626, CC).
- Características: bilateral, oneroso, consensual, comutativo e solene.
- Partes: locador ou senhorio e arrendador; e locatário ou inquilino e arrendatário.

- Obrigações do locador:
 - Caso o locador turbe a posse do locatário, este terá contra aquele os interditos possessórios.

→ **Art. 566.** *O locador é obrigado:*

→ **I** - *a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, 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.*

→ **Lei 8245/91 - Art. 22.** *O locador é obrigado a:*

→ **I** - *entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;*

→ **II** - *garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;*

→ **III** - *manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;*

→ **IV** - *responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;*

→ **V** - *fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;*

→ **VI** - *fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;*

→ **VII** - *pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;*

→ **VIII** - *pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;*

→ **IX** - *exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;*

→ **X** - *pagar as despesas extraordinárias de condomínio.*

➤ Obrigações do locatário:

➤ O locatário não pode desvirtuar o uso.

➤ Na mora o locador pode entrar com ação de despejo, mas a lei permite a purgação da mora, evitando o despejo. Isso só é permitido duas vezes, no período de um ano.

→ **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.*

- **Lei 8245/91 - Art. 23.** O locatário é obrigado a:
- **I** - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
 - **II** - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
 - **III** - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
 - **IV** - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
 - **V** - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
 - **VI** - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
 - **VII** - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
 - **VIII** - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
 - **IX** - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
 - **X** - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
 - **XI** - pagar o prêmio do seguro de fiança;
 - **XII** - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

- Riscos da coisa e efeitos da deterioração:
- Deterioração sem culpa do locatário: pode resolver ou pedir abatimento no aluguel.
- Se houver abuso do locatário o locador pode rescindir.

- **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. 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.

- Prazo: art. 571 a 575 do CC e art. 23, II, da lei 8245/91.
- Os maiores problemas estão nas situações que há prazo determinado e por inércia ocorre prorrogação, as seguintes soluções se apresentam na locação residencial:

<p>Prazo da locação: Menor do que 30 meses - Inércia do locador por mais de 30 dias. # Prorroga-se por prazo indeterminado. - Nesse caso o locador só poderá exercer denúncia cheia (para uso próprio, etc.). - A denúncia vazia só poderá ser feita na hipótese de passarem 5 anos da prorrogação.</p>	<p>Prazo da locação: Maior do que 30 meses - Inércia do locador por mais de 30 dias # Prorroga-se por prazo indeterminado - Nesse caso o locador pode exercer denúncia vazia a qualquer momento.</p>
---	---

- No caso de locação não residencial, há uma ação específica mas há necessidade de cumprir certos requisitos: contratos escrito por 5 anos, exercendo atividade por mais de 3, entre 1 ano e 6 meses do vencimento pode entrar com ação de renovação.

- Cláusula de vigência: se houver essa cláusula, mesmo o imóvel sendo vendido, o adquirente deve respeitar o prazo.
- **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.*
- Direito de preferência: art. 27, CC e 34 da Lei 8245/91.
- Direito de retenção: art. 571, único e 578, do CC e art. 35 e 36 da lei 8245/91.
- Se a benfeitoria útil implicar valorização do imóvel, o locador pode reajustar o valor do aluguel.
- Posição dos herdeiros: art. 577 do CC e art. 10 e 11 da lei 8245/91. – se a morte for do locatário só os que podem suceder ou o co-habitante do imóvel.

21. CONTRATOS NOMINADOS – FIANÇA.

- **Art. 818.** *Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.*
- Características: unilateral, gratuito, consensual, acessório e solene.
- Trata-se de uma obrigação na qual, embora há responsabilidade, não há débito, e, portanto, não é uma obrigação de meio nem de fim.
- Partes: fiador (o garantidor); afiançado (devedor da obrigação principal).
- Espécies de caução: Real ou Fiduciária. Fiança é garantia fiduciária ou pessoal.
- Obrigação subsidiária: só nasce o débito se houver inadimplemento do devedor.
- Outorga marital: proíbe-se a um cônjuge dar fiança sem a autorização do outro (art. 1674, III, CC)
- Espécies:
 - A) Fiança legal: ocorre quando a lei exige caução real ou fidejussória – art. 1280 prestação de caução pelo vizinho que está construindo.
 - B) Fiança judicial: decorre da exigência de garantia a ser prestada no processo.
 - C) Fiança convencional ou contratual.
- **Art. 822.** *Não sendo limitada, a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador.*
- **Art. 823.** *A fiança pode ser de valor inferior ao da obrigação principal e contraída em condições menos onerosas, e, quando exceder o valor da dívida, ou for mais onerosa que ela, não valerá senão até ao limite da obrigação afiançada.*
- A fiança contratual pode ser total ou limitada, isso é, abranger toda a obrigação – juros, correção monetária, multa contratual – ou limitada, presumindo-se total se não houver limitação.
- Art. 827.** *O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor.*
- Parágrafo único.** *O fiador que alegar o benefício de ordem, a que se refere este artigo, deve nomear bens do devedor, sítos no mesmo município, livres e desembargados, quantos bastem para solver o débito.*

Art. 828. Não aproveita este benefício ao fiador:

I - se ele o renunciou expressamente;

II - se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário;

III - se o devedor for insolvente, ou falido.

➤ Benefício de ordem: O fiador pode pedir que os bens do devedor sejam executados primeiramente. Tal requerimento devera ser feito até a contestação da ação.

→ **Art. 829.** A fiança conjuntamente prestada a um só débito por mais de uma pessoa importa o compromisso de solidariedade entre elas, se declaradamente não se reservarem o benefício de divisão.

→ **Parágrafo único.** Estipulado este benefício, cada fiador responde unicamente pela parte que, em proporção, lhe couber no pagamento.

→ **Art. 830.** Cada fiador pode fixar no contrato a parte da dívida que toma sob sua responsabilidade, caso em que não será por mais obrigado.

→ **Art. 831.** O fiador que pagar integralmente a dívida fica sub-rogado nos direitos do credor; mas só poderá demandar a cada um dos outros fiadores pela respectiva quota.

→ **Parágrafo único.** A parte do fiador insolvente distribuir-se-á pelos outros.

➤ Sub-rogação: o fiador que pagar a dívida sub-roga-se nos direitos do credor, podendo cobrar o valor pago do devedor e dos demais fiadores, e do devedor perdas e danos inclusive.

➤ Solidariedade: benefício da divisão: cada fiador se vincula por uma quota parte.

→ **Art. 834.** Quando o credor, sem justa causa, demorar a execução iniciada contra o devedor, poderá o fiador promover-lhe o andamento.

→ **Art. 835.** O fiador poderá 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.

→ **Art. 836.** A obrigação do fiador passa aos herdeiros; mas a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança.

➤ Andamento da execução: demorando o credor, injustificadamente, a dar andamento à execução iniciada, o fiador ou o abonador podem promover o andamento.

➤ Efeitos em relação a herdeiros: continuam obrigados pela fiança, até o momento da morte do fiador.

➤ Interpretação restritiva: Não aceita interpretação extensiva. "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu" (sum. 214, STJ)

➤ Extinção da fiança:

A) Extinção da obrigação principal;

B) Confusão entre fiador e credor;

C) Compensação;

D) Exoneração do fiador;

E) Fim do prazo fixo ou quando passe a vigorar por prazo indeterminado.

F) Morte ou incapacidade do fiador ou afiançado.

22. CONTRATOS NOMINADOS – TRANSAÇÃO.

- **Art. 840.** *É lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas.*
- Conceito: “Negócio jurídico bilateral pelo qual as partes previnem ou extinguem relações jurídicas duvidosas ou litigiosas, por meio de concessões recíprocas, ou ainda em troca de determinadas vantagens pecuniárias” (S. Rodrigues)
- **Art. 841.** *Só quanto a direitos patrimoniais de caráter privado se permite a transação.*
- **Art. 842.** *A transação far-se-á por escritura pública, nas obrigações em que a lei o exige, ou por instrumento particular, nas em que ela o admite; se recair sobre direitos contestados em juízo, será feita por escritura pública, ou por termo nos autos, assinado pelos transigentes e homologado pelo juiz.*
- Objeto: Direitos patrimoniais de caráter privado – bens do comércio.
 - Forma: escritura pública, instrumento particular ou termo nos autos, homologado pelo juiz.
- **Art. 843.** *A transação interpreta-se restritivamente, e por ela não se transmitem, apenas se declaram ou reconhecem direitos.*
- **Art. 844.** *A transação não aproveita, nem prejudica senão aos que nela intervierem, ainda que diga respeito a coisa indivisível.*
- **§ 1º** *Se for concluída entre o credor e o devedor, desobrigará o fiador.*
- **§ 2º** *Se entre um dos credores solidários e o devedor, extingue a obrigação deste para com os outros credores.*
- **§ 3º** *Se entre um dos devedores solidários e seu credor, extingue a dívida em relação aos co-devedores.*
- **Art. 845.** *Dada a evicção da coisa renunciada por um dos transigentes, ou por ele transferida à outra parte, não revive a obrigação extinta pela transação; mas ao evicto cabe o direito de reclamar perdas e danos.*
- **Parágrafo único.** *Se um dos transigentes adquirir, depois da transação, novo direito sobre a coisa renunciada ou transferida, a transação feita não o inibirá de exercê-lo.*
- **Art. 846.** *A transação concernente a obrigações resultantes de delito não extingue a ação penal pública.*
- **Art. 847.** *É admissível, na transação, a pena convencional.*
- Casos de nulidade e anulabilidade:
- **Art. 848.** *Sendo nula qualquer das cláusulas da transação, nula será esta.*
- **Parágrafo único.** *Quando a transação versar sobre diversos direitos contestados, independentes entre si, o fato de não prevalecer em relação a um não prejudicará os demais.*
- **Art. 849.** *A transação só se anula por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa.*
- **Parágrafo único.** *A transação não se anula por erro de direito a respeito das questões que foram objeto de controvérsia entre as partes.*
- **Art. 850.** *É nula a transação a respeito do litígio decidido por sentença passada em julgado, se dela não tinha ciência algum dos transatores, ou quando, por título posteriormente descoberto, se verificar que nenhum deles tinha direito sobre o objeto da transação.*