

CONTRATO DE COMPRA E VENDA SUAS CLÁUSULAS ESPECIAIS E CARACTERÍSTICAS A MAIS CONFIGURADAS POR JURISPRUDÊNCIA

Fernando do Rego BARROS FILHO¹
Kauana Eliza Pimpão FREITAS²
Diego Luiz Martins de SÃO JOSÉ³

RESUMO: O contrato de compra e venda é um contrato de direito privado em que uma pessoa física ou jurídica é obrigada a transferir um bem (corpóreo ou incorpóreo) a outra pessoa jurídica ou física mediante contraprestação em dinheiro. É bilateral, pois gera obrigações para ambas as partes, consensual, pois terá efeito com a manifestação da vontade das partes desde que haja a ausência de impedimentos legais, oneroso devido as despesas que pode gerar e comutativo em decorrência da proporcionalidade daquilo que se entrega e troca daquilo que se paga. Este contrato esta firmado sobre três elementos principais que tornam existente a obrigação. Primeiramente o consentimento baseado na capacidade das partes para vender e comprar de forma livre e espontânea, no preço que deverá ser auferido de acordo com a equivalência do bem e indicado por terceiro ou baseada em índice de mercado sem o qual a relação se faz nula e por fim o bem, a coisa que será o objeto da relação contratual (móvel, imóvel, corpóreo ou incorpóreo), portanto se não há a coisa também não se faz perfeita a relação. Quando da venda feita com uso de protótipo, amostrar ou modelos há a interpretação de que o produto será feito tal qual demonstrado em qualidade e em caso de diferença prevalece o oferecido por meio da amostra. Em se tratando de despesas, ate a data da tradição fica por conta do vendedor, entretanto quando se trata de registro e escritura fica responsável o comprador. Quanto aos riscos que ficam sujeitas as partes, até a tradição por conta do vendedor e depois ao comprador. Esta modalidade contratual admite algumas cláusulas especiais, tais como: **1-Retrovenda:** É a cláusula que garante ao vendedor poder de recobrar o bem vendido no prazo previamente estabelecido não ultrapassando três anos, recebendo em pagamento o mesmo preço da venda originária acrescido das despesas e benfeitorias. É um direito transmissível e para ser proposta ação em juízo é necessário que seja chamado o proprietário do imóvel, que constar na inscrição do imóvel bem como o vendedor que irá recobrá-lo para que tenha legitimidade de agir. A retrovenda irá propor que seja declarada a nulidade da escritura pública bem como a transferência da propriedade àquele que detêm direito sobre a coisa segundo entendimento do Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR - Embargos de Declaração: ED 1296599801 PR 1296599-8/01 (Acórdão)). **2- Venda a contento e a Venda por prova:** A primeira é uma cláusula que representa condição suspensiva que necessita de manifesta aceitação da coisa para geração de efeitos já a segunda se basta com o devido atendimento do solicitado pelo comprador. Para a venda a contento, não basta somente presunção, ha que ser

¹ Advogado. Analista de Controle no Tribunal de Contas do Estado do Paraná. Professor do curso de Direito das Faculdades Santa Cruz. Mestre em Meio Ambiente e Desenvolvimento pela Universidade Federal do Paraná. Especialista em Direito Ambiental e Desenvolvimento pela Universidade do Estado do Amazonas. Graduado em Direito pela Universidade Federal do Paraná. E-mail: fernando@fernandobarros.adv.br

² Discente do 5º período de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. E-mail: kaupimpao@hotmail.com

³ Discente do 5º período de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. E-mail: diegoluzmartins@hotmail.com

comprovada expressamente por meio de qualquer instrumento de adesão tanto para prosseguimento da elaboração do produto quanto para segurança judicial das partes. Deve atender, para fins judiciais, ao artigo 509 do Código Civil e poderá ser considerada nula se atender aos requisitos do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor. Reputar-se-á existente e discutível de acordo com o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP - Apelação: APL91340936320088260000). E a venda por prova há somente a condição potestativa, baseada na adequação da coisa ao fim proposto pelo comprador. No entanto para que seja questionado o aceite deve-se analisar a efetiva diferença de qualidade do proposto X adquirido além do cumprimento da bilateralidade do estabelecido (Tribunal de Justiça de São Paulo - Apelação: APL 30052652320138260180). **3** - Da preferência ou preempção: Na preferência o comprador notifica ao vendedor sobre a venda podendo este manifestar preferência. Ao ser notificado este tem prazo decadencial de acordo com o contrato, no caso de inércia contratual serão considerados 3 dias para bens móveis e 180 dias para bens imóveis. Para que esta cláusula resolutiva expressa gere efeitos, é necessário o implemento da condição nos termos do artigo 191 **parágrafo único** do Código Civil no termo de compra e venda onde será analisada então a possibilidade de reconhecimento do direito de preferência sobre o bem (TRF-1-AGRAVO DE INSTRUMENTO: AG11258GO2002.01.00.011258-1) Preempção é o direito garantido por cláusula expressa no contrato de reserva de preferência pelo mesmo preço praticado no prazo de 180 dias móveis e 2 anos para imóveis. De acordo com o entendimento do tribunal de Justiça do Distrito Federal este valor deve ser equivalente ao desembolsado de acordo com o previsto no contrato, além de ser ajustado e corrigido a fim de recompensar na medida da benfeitoria praticada sem exceções para não causar enriquecimento ilícito. (TJ-DF - Apelação Cível: EMD1 20140110669359). **4** - Venda com reserva de domínio: O vendedor transfere a posse de forma indireta até que o proprietário pague todos os valores, para garantir segurança quanto ao adimplemento da obrigação devendo ser cláusula expressa e registrada em cartório de domicílio do comprador. Para que seja perfeita a obrigação e haja o cumprimento do contratado é necessário que as partes cumpram o que lhes foi delimitado, não havendo tal cumprimento e tendo provas da falta deste fica então o lesado apto para pleitear direito e caberá a utilização de equipamentos que façam valer o equilíbrio de direitos entre os contratados. (TJ-DF - Agravo de Instrumento: AGI 20150020101795). **5** - Venda sobre documento: Realiza-se a partir da entrega do título representativo da coisa vendida. Tradição simbólica, pagamento no lugar do contrato. Nesta opção o comprador fica responsável desde a expedição até a entrega da coisa e o documento utilizado deveser eficiente em individualizar o produto e assegurar a propriedade do detentor daquilo que lhe foi prometido.

PALAVRA CHAVE: Contrato. Compra e Venda. Jurisprudência. Cláusulas Especiais. Características adicionais. Julgados. Relação Lei X Doutrina.