

CLÁUSULAS ESPECIAIS NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

Fernando Rego Barros FILHO¹

Andrea Nonose ITO²

Felipe Gustavo MENDES³

Marcelo Alves da SILVA⁴

RESUMO: Antes de falar sobre as cláusulas especiais no contrato de compra venda, precisamos analisar o surgimento do contrato, sua evolução e seus elementos essenciais. No contrato de compra e venda, desde que as partes consentam, vem acompanhado de cláusulas especiais, que alteram a sua fisionomia e exigem a observância das normas particulares. Analisaremos as cláusulas do contrato de compra e venda e suas cláusulas especiais contidas no Código Civil nos artigos 481 a 532.

PALAVRA – CHAVE: Compra e Venda. Cláusulas Especiais. Retrovenda. Venda a Conto. Sujeita a Prova.

INTRODUÇÃO:

Nos primórdios da civilização, os homens limitavam-se a simples troca de objetos, que porventura lhes sobejassem, por outros de que necessitavam. A troca era a única maneira de movimentação de bens. Com a evolução dos tempos e o aumento das populações e suas necessidades, foi se determinando e impondo novos critérios para a troca de produtos e bens.

A princípio, foram utilizadas as cabeças de gado e posteriormente um metal como fator representativo de valor. Quando começaram a ter um valor determinado, surgiu a moeda e com ela a compra e venda. Em pouco tempo, se tornou responsável pelo desenvolvimento de alguns países e de todos os contratos. Seja como for, a invenção da moeda constituiu o marco divisor entre o estágio da permuta e o surgimento da compra e venda.

O CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Existem três teorias sobre a compra e venda. A primeira é a teoria francesa pelo qual o contrato cria o vínculo obrigacional de transferir o domínio da coisa vendida. A segunda teoria encontra-se sintetizada no código alemão e foi baseada

¹ Fernando Rego Barros Filho – Professor das Faculdades Santa Cruz

² Andrea Nonose Ito – acadêmica do curso de Direito

³ Felipe Gustavo Mendes – acadêmico do curso de Direito

⁴ Marcelo Alves da Silva – acadêmico do curso de Direito

no direito romano, através do qual a compra e venda tem uma concepção puramente obrigacional. A terceira teoria, predominante no direito russo, a compra e venda não se resume na obrigação, ou na tradição da *res*, para dar-se a transferência da propriedade, cada uma tem seu campo de aplicação. A aquisição da propriedade se opera no momento em que se conclui o contrato.

As teorias que prevalecem são a francesa e a alemã, segundo as quais concretiza-se o domínio pelo simples contrato ou pela obrigação e adimplemento de outro no ato. A compra e venda fica no plano obrigacional ou constitui uma obrigação de dar. A pessoa somente se obriga a transferir certa coisa mediante a contraprestação de preço em dinheiro. O Código Civil Brasileiro denota a concepção obrigacional em vários dispositivos, como no artigo 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.”

Constituiu a compra e venda o mais importante e comum dos contratos. As pessoas que o celebram visam a transferência e a aquisição de uma propriedade ou de algum direito inerente a ela.

A compra e venda tem como características: consensual – porque é formado pelo consentimento das partes; bilateral – pois encerra uma obrigação recíproca; comutativo – pois cada parte deseja receber tanto quanto dá; oneroso – uma das partes se obriga a dar ou fazer alguma coisa e recebe em compensação um valor determinado.

Os elementos essenciais na compra e venda são o consentimento, a coisa e o preço. Consentimento é o primeiro elemento essencial, no sentido de ajustar o preço e a coisa, que é exteriorizado pela declaração de vontade das partes, convergindo sobre o preço, à coisa e as demais condições, sempre sem deixar de levar em conta a capacidade dos declarantes. A vontade das partes deve ser explícita de forma livre, sem embaraços, ocorrendo sempre com respeito e boa-fé se houver alguma mácula, defeito no negócio jurídico, discordância entre as partes, invalida o contrato. O preço é o segundo elemento essencial nos contratos de compra e venda, pois sem a sua fixação a venda é nula. O artigo 486⁵ do Código Civil permite que se deixe a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa. O que não se admite é a indeterminação absoluta, deixando ao arbítrio do comprador a taxação do preço, o artigo 489⁶ a declara nula. O preço tem que ser certo e determinado, conforme determina o artigo 488:

⁵ Artigo 486 – Também se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar.

⁶ Artigo 489 – Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.

“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 sujeitariam ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor.”

A coisa é o terceiro elemento essencial do contrato de compra e venda, e deve atender a alguns requisitos: que seja individuada, determinada ou determinável. São suscetíveis de venda as coisas atuais e as futuras, corpóreas e incorpóreas. O objeto da compra e venda há de ser determinado ou suscetível de determinação no momento da execução. A coisa deve encontrar-se disponível, isto é, não estar fora do comércio.

Os principais efeitos da compra e venda são: a) gerar obrigações recíprocas entre os contratantes e b) acarretar a responsabilidade do vendedor pelos vícios redibitórios e pela evicção. Outros efeitos da compra e venda acarreta e podem ser chamados de secundários como a responsabilidade pelos riscos⁷; a repartição das despesas⁸; o direito de reter a coisa ou o preço⁹.

As limitações à compra e venda decorrem da falta de legitimação em razão de determinadas circunstâncias ou da situação em que se encontram, não se pode confundir com incapacidade, só não podem vender ou comprar de certa pessoas.

O artigo 496¹⁰ não proíbe a venda feita por descendente a ascendente, a única exigência é de que os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressem consentimento. A finalidade dessa vedação é para evitar simulações fraudulentas, ou seja, doações disfarçadas de compra e venda. A inobservância do disposto no artigo torna a venda anulável.

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. VENDA A DESCENDENTE. ART. 1.132 DO CC/1916. ART. 496 DO ATUAL CC. VENDA DE AVÔ A NETO, ESTANDO A MÃE DESTA VIVA. AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO DOS DEMAIS DESCENDENTES. ATO

⁷ Artigo 492 – Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador.

⁸ Artigo 490 – Salvo cláusula contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

⁹ Artigo 491 – Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço.

¹⁰ Artigo 496 – É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e 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.

ANULÁVEL.DESNECESSIDADE DE PROVA DE EXISTÊNCIA DE SIMULAÇÃO OU FRAUDE.RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Inexistindo consentimento dos descendentes herdeiros do alienante, é anulável a venda de ascendente a descendente, independentemente do grau de parentesco existente entre vendedor e comprador. 2. In casu, os filhos do alienante estão vivos e não consentiram com a venda do imóvel, por seus pais, a seu sobrinho e respectiva esposa. 3. A anulabilidade da venda independe de prova de simulação ou fraude contra os demais descendentes. 4. Recurso Especial não conhecido.” (RESP 725032/RS)

A proibição prevista no artigo 497¹¹ tem por fundamento a presunção de aproveitamento desleal da situação, na aquisição de bens confiados à sua administração, onde haveria um conflito de interesses. Essa proibição é absoluta. Estendem-se as proibições à cessão de crédito.

Também é limitada a venda entre cônjuges, qualquer que seja seu regime de bens do casamento, exceto na separação absoluta. Este só poderá alienar ou hipotecar os bens, depois da autorização do outro. Conforme o artigo 499¹² do Código Civil, é lícita a venda entre cônjuges desde que o bem esteja excluído da comunhão.

CLÁUSULAS ESPECIAIS

Desde o Código Civil de 1916, já se encontravam disciplinadas algumas cláusulas especiais que as partes podem acrescentar nos contratos de compra e venda. Na época, essas cláusulas tinham pouca utilidade e algumas delas se tornaram obsoletas em razão da crescente utilização da compra e venda nos negócios imobiliários. O Código Civil de 2002 disciplinou a retrovenda, a venda a contesto ou sujeita a prova, a preempção ou preferência, a venda com reserva e domínio e a venda sobre documentos.

RETROVENDA

¹¹ Artigo 497 – Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública: I – pelos tutores, curadores, testamenteiro e administradores...;II – pelos servidores públicos ...;III – pelos juizes, secretários do tribunal, serventuários ...; IV - pelos leiloeiros e seus prepostos...

¹² Artigo 499 – é lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão.

A retrovenda atualmente é uma cláusula que está em desuso, constitui um pacto pelo qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel que está alienado, em certo prazo¹³, desde que restitua o preço mais as despesas feitas pelo comprador. Por diferentes termos firma-se na convenção a faculdade de volverem as partes à situação anterior ao contrato, o bem retornará ao patrimônio do vendedor. Verifica-se uma verdadeira condição resolutiva, possibilitando o desfazimento da transação circunstância que está obrigatoriamente no contrato, para que terceiros não venham a ser surpreendidos no caso de alienação do bem. Esta lei restringe-se aos bens imóveis.

Em caso de recusa do comprador ao recebimento das quantias relativas ao preço, cabe o depósito judicial, conforme determina o artigo 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.”

O direito de resgate pode ser transmitido a herdeiros, o Código Civil de 2002 admite expressamente a cessão desse direito *inter vivos*.

Muitos credores, em busca de segurança nos contratos de mútuo, tem usado indevidamente a cláusula de retrovenda, simulando uma compra e venda do imóvel dado em garantia, colocando como preço o valor do empréstimo. Trata-se um negócio simulado para esconder a usura, cuja nulidade é declarada pelos tribunais.

“RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE CUMULADA COM AÇÃO CONDENATÓRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO COM CLÁUSULA DE RETROVENDA - AO CONCLUIR QUE O NEGÓCIO JURÍDICO FOI CELEBRADO NO INTUITO DE GARANTIR CONTRATO DE MÚTUA USURÁRIO E, PORTANTO, CONSISTIU EM SIMULAÇÃO PARA OCULTAR A EXISTÊNCIA DE PACTO COMISSÓRIO, O TRIBUNAL DE ORIGEM PROCEDEU À REFORMA DA SENTENÇA PROFERIDA PELO MAGISTRADO

¹³ Artigo 505 - O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo Máximo de decadência de 3 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.

SINGULAR, JULGANDO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS VEICULADOS NA DEMANDA - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO EXPRESSA - ARTIGO 765 DO CÓDIGO CIVIL 1916 - NULIDADE ABSOLUTA - MITIGAÇÃO DAREGRA INSERTA NO ARTIGO 104 DO DIPLOMA CIVILISTA (1916) - POSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA – INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

Ação de imissão de posse cumulada com ação condenatória ajuizada pelo promissário comprador em face de um dos alienantes, visando à desocupação do imóvel, bem assim ao ressarcimento dos prejuízos experimentados (aluguéis). Sentença de procedência reformada pelo Tribunal de origem, ao reputar demonstrada a simulação e o pacto comissório firmado entre as partes e, portanto, a nulidade do compromisso de compra e venda com cláusula de retrovenda, julgando improcedentes os pedidos veiculados na demanda. 1. A ausência de debate, pelas instâncias ordinárias, do conteúdo normativo dos dispositivos apontados como violados impede o conhecimento das teses recursais subjacentes, porquanto não configurado o necessário prequestionamento. Incidência do óbice inserto na Súmula 211/STJ. 2. É nulo o compromisso de compra e venda que, em realidade, traduz-se como instrumento para o credor ficar com o bem dado em garantia em relação a obrigações decorrentes de contrato de mútuo usurário, se estas não forem adimplidas. Isso porque, neste caso, a simulação, ainda que sob o regime do Código Civil de 1916 e, portanto, concebida como defeito do negócio jurídico, visa encobrir a existência de verdadeiro pacto comissório, expressamente vedado pelo artigo 765 do Código Civil anterior (1916). 2.1 Impedir o devedor de alegar a simulação, realizada com intuito de encobrir ilícito que favorece o credor, vai de encontro ao princípio da equidade, na medida em que o "respeito aparente ao disposto no artigo 104 do Código Civil importaria manifesto desrespeito à norma de ordem pública, que é a do artigo 765 do mesmo Código", que visa, a toda evidência, proteger o dono da coisa dada em garantia (Cf. REsp nº 21.681/SP, Rel. Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, DJ 03/08/1992) 2.2 Inexiste para o interessado na declaração da nulidade absoluta de determinado negócio jurídico, o ônus de propor ação ou reconvenção, pois, tratando-se de objeção substancial, pode ser arguida em defesa, bem como pronunciada ex officio pelo julgador. 3. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, não provido." (RESP 1076571/SP)

Conforme Arnaldo Rizzardo¹⁴, vale lembrar que o bem é suscetível de transmissão *inter vivos e causa mortis*, o que permite, além da alienação da propriedade, a hipoteca. Mas o direito não é transmissível, ou seja, ao vendedor, veda a lei, a transmissão do direito que possui de reaver o imóvel, exceto em duas hipóteses: na transmissão hereditária e na penhora pelos credores do vendedor.

O prazo para o exercício da cláusula de retrovenda é decadencial de três (03) anos, conforme determinado no artigo 505 do código Civil.

“AÇÃO ORDINÁRIA - EXERCÍCIO DO DIREITO DE RETROVENDA - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - PRAZO DECADENCIAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 505 DO CPC - AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO NO PRAZO ESTIPULADO - DECADÊNCIA CONFIGURADA - SENTENÇA MANTIDA. A cláusula de retrovenda consiste no direito conferido ao vendedor de bem imóvel de ter restituído o domínio da coisa, desde que, dentro de determinado prazo decadencial - limitado ao máximo de três anos-, restitua o preço recebido e reembolse as despesas do comprador, nos termos do arts. 505 ss do CC/02. Não havendo comprovação nos autos de que o vendedor exerceu o direito da retrovenda dentro do prazo decadencial previsto, a manutenção da sentença é medida que se impõe.”
(AC10313100036380001 – TJMG)

VENDA A CONTENTO E DA SUJEITA A PROVA

A venda a contento do comprador constitui pacto adjeto ao contrato de compra e venda. Geralmente estão vinculados a compra e venda de gêneros alimentícios, bebidas finas e roupas sob medida. Está regulada entre os artigos 509 e 512 do código Civil.

Conforme determina o artigo 509:

“ A venda feita a contento do comprador entende-se realizada sob condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido

¹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos.Ed. Forense.2004.3ª edição.

entregue; e não se reputará perfeita, enquanto o adquirente não manifesta seu agrado”.

O aperfeiçoamento do negócio depende exclusivamente do arbítrio do comprador, não podendo o vendedor alegar que a recusa é fruto de capricho. O contrato somente se perfaz se houver manifestação expressa do comprador, aceitando a oferta.

O direito resultante da venda a contento é pessoal e intransferível a outras pessoas.

“ AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - AQUISIÇÃO DE ÁLBUM DE FORMATURA - COMPRA E VENDA A CONTENTO - CONTRATO NÃO APERFEIÇADO - INEXIGIBILIDADE - INSCRIÇÃO DO NOME DO AUTOR EM ÓRGÃO DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO - CULPA CONCORRENTE DO AUTOR - DANO MORAL EVIDENCIADO - INDENIZAÇÃO DEVIDA - QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO - PRECEDENTES - RECURSO DESPROVIDO.” (AC645211-7/TJPR)

O código de 2002 deu novo tratamento à venda sujeita a prova ou experimentação, disciplinando em dispositivo próprio¹⁵ e também presumindo ser realizada sob condição suspensiva. A compra e venda não se realiza ou não se conclui enquanto o comprador não manifestar a sua concordância, o domínio continua pertencendo ao vendedor até a sua manifestação.

Inexistindo prazo fixado, o artigo 512 determina: “ Não havendo prazo estipulado para a declaração do comprador, o vendedor terá o direito de intimá-lo judicialmente ou extrajudicialmente, pra que o faça em prazo improrrogável.”

PREEMPÇÃO OU PREFERÊNCIA

A preempção ou preferência é um pacto pelo qual, o comprador de uma coisa (móvel ou imóvel) se obriga a oferecer ao vendedor na hipótese de futuramente vender ou dar em pagamento. Assegura ao vendedor o direito à opção de readquirir

¹⁵ Artigo 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.

a coisa que já lhe pertenceu, desde que haja concordância na satisfação do preço ajustado pelo comprador.

O prazo para exercício da preempção não pode ser superior a cento e oitenta (180) dias para coisa móvel ou dois (02) anos se imóvel. Contam-se os prazos não da data da expedição da notificação, mas do efetivo recebimento. A notificação pode ser extrajudicial ou judicial, sendo lícito às partes convencionarem ser apenas judicial.

É um direito personalíssimo, o que impede a sua cessão ou a sua transmissão, a menos que seja *causa mortis* e se prevista em cláusula específica. Orlando Gomes, aceita o entendimento se inserido no contrato a transmissão, porém o Código Civil, em seu artigo 520¹⁶, proíbe qualquer transferência.

A preempção depende de existência de cláusula expressa no contrato, não se admitindo a preferência tácita.

Quando o direito de preempção for exercido por dois ou mais vendedores, cada um o exercerá sobre a totalidade da coisa.

Nos casos de desapropriação, se não destinada a coisa para a finalidade que a determinou, ou não aproveitada em obras públicas, é reservado o direito de preferência ao expropriado, conforme o artigo 519¹⁷, contudo, inexistente o direito de retrocessão quando o bem desapropriado continua empregado para fins públicos, mesmo que diferentes do que o provocou. O STF já tornou pacífica a decisão a respeito, não reconhecendo a retrocessão e muito menos perdas e danos.

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE PREEMPÇÃO. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL ENTRE CONDÔMINOS. Sentença de improcedência. Inconformidade autoral que não prospera. O exercício do direito de preferência do condômino não notificado está submetido a dois requisitos: o depósito do preço e o ajuizamento da ação no prazo de seis meses, a contar do registro da alienação no cartório imobiliário. Como se infere da norma do art. 1139 do Código de 1916, não basta que a ação seja ajuizada no referido prazo decadencial, sendo indispensável o depósito do preço no prazo para tal propositura, o que não se providenciou. Assim, a inobservância a tal condição de procedibilidade conduz à decadência do direito, por

¹⁶ Artigo 520: O direito de preferência não se pode ceder nem passa aos herdeiros.

¹⁷ 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.

cominação legal. Improcedência da pretensão, que se mantém. Precedente do STJ. Sobre o pedido de condenação do segundo réu à obrigação de fazer, é também improcedente, pois não demonstrados os bens que teriam sido por ele removidos, considerando-se que a prova oral revelou que os litigantes tinham as chaves do imóvel. Igual sorte assiste aos alegados danos patrimonial e moral, ante a falta de comprovação tanto dos prejuízos decorrentes da falsidade da procuração, quanto pela inexistência de prova de circunstância que atente contra a dignidade da parte, tendo em vista a validade do negócio jurídico de compra e venda em epígrafe. Recurso manifestamente improcedente, e com confronto com a jurisprudência do STJ. Aplicação do art. 557, caput, do CPC. **NEGATIVA DE SEGUIMENTO. (APELAÇÃO CÍVEL 0007911-21.1998.8.19.0037 – TJ/RJ)**

VENDA COM RESERVA DE DOMINIO

A venda com reserva de domínio constitui modalidade especial de venda de coisa móvel. Somente a posse é transferida ao adquirente a propriedade permanece com o alienante e somente após o recebimento integral do preço, que será entregue, conforme determinado no artigo 521¹⁸.

Vale lembrar que a venda com reserva de domínio é diferente da alienação fiduciária, visto que, a venda com reserva de domínio visa dar maior garantia aos comerciantes, enquanto a alienação fiduciária visa garantir as finanças que atuam como intermediárias entre o vendedor e o comprador.

A compra e venda com reserva de domínio apresenta as seguintes características:

- Compra e venda a credito – pagamento dividido em prestações. Subordinado ao pagamento total das prestações. O comprador responde pelos riscos da coisa a partir do momento em que lhe é entregue.

- Entrega do bem pelo vendedor ao comprador – efetiva-se a transferência da posse direta, a posse indireta permanece com o vendedor.

- O objeto do contrato deve ser um bem individuado e infungível – os imóveis não constituem objeto deste tipo de contrato, conforme regula o artigo 523: “Não pode ser objeto de venda com reserva de domínio a coisa insuscetível de

¹⁸ Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago.

caracterização perfeita, para estremá-la de outras congêneres. Na dúvida, decide-se a favor do terceiro adquirente de boa-fé.

Pagamento do preço comumente em prestações. Se entregue de uma só vez o preço, e no momento do negócio, perderia o instituto a finalidade. Uma nova situação aparece no Código Civil, autorizando o recebimento do preço à vista, conforme disposto no artigo 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.”

Transferência do domínio ao comprador quando se completar o pagamento do preço, descrito no artigo 524 já citado.

Estipulação da cláusula por escrito, com o registro do contrato, exigência contida no artigo 522: “A cláusula de reserva de domínio será estipulada por escrito e depende de registro no domicílio do comprador para valer contra terceiros.”

Constituída a mora do comprador, poderá o vendedor cobrá-lo ou recuperar a coisa¹⁹. Poderá o vendedor cobrar a totalidade da dívida representada pelo título executivo, penhorando a coisa ou optar pela apreensão da coisa vendida.

“COMPRA E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO. Financiamento para aquisição de veículo automotor. Abordagem resolutória, com desapossamento do bem dado em garantia. Juízo de procedência. Apelo da autora, provido. Recurso da ré, a que se nega provimento.” (Apelação Nº0054972-52.2011.8.26.0577 – TJSP)

VENDA SOBRE DOCUMENTOS

A venda sobre documentos é uma modalidade nova, utilizada atualmente em venda em negócios internacionais de importação e exportação, quando os pagamentos são efetuados mediante entrega dos documentos relacionados à transação. A venda sobre documentos tem maior utilização no comércio marítimo,

¹⁹ 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.

na venda de praça a praça e entre nações ou países distantes. Sua finalidade é dar maior agilidade aos negócios mercantis que envolvam a venda de mercadorias e pode ter como objeto somente bens móveis.

Dispõe o artigo 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.”

A tradição da coisa é substituída pela apresentação dos comprovantes de compra e venda e com a efetivação desse ato, pode-se exigir o pagamento. A entrega física da coisa pode não ser feita, sendo suficiente que esteja à disposição do comprador. A venda sobre documentos opera alteração nos princípios que disciplinam a tradição da coisa vendida, o artigo 530 usa a expressão “na data e no lugar da entrega dos documentos”, que sem esta, o comprador pode reter o pagamento.

A entrega dos documentos gera a presunção de que a coisa conserva as qualidades nela apontadas, não podendo o comprador condicionar o pagamento à realização de vistoria para constatação de inexistência de defeitos ocultos ou aparentes.

Habitualmente, a documentação é entregue por intermédio de instituição financeira, em razão de contrato de financiamento celebrado por ela e o comprador. Segundo dispõe o artigo 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.”

Se a coisa vendida estiver coberta por apólice de seguro, os riscos da entrega da coisa correm por conta do comprador. Essa situação é mais comum a venda de coisa que estão sendo transportadas. Na falta de contratação de seguro, não há

responsabilidade ao adquirente. Com o contrato de seguro, os prejuízos inerentes à coisa são transferidos para a seguradora, que os ressarcirá ao comprador.

CONCLUSÃO

O presente trabalho analisou o contrato de compra e venda, suas características e elementos principais e deu destaque às cláusulas especiais no contrato. Verificamos que o contrato de compra e venda é de extrema importância e muito utilizado nos dias atuais. A inserção de uma dessas cláusulas nos contratos, enseja às partes a liberdade de contratar na forma que melhor escolher.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GONÇALVES, C.R. DIREITO CIVIL BRASILEIRO – VOLUME III.
ED.SARAVAIVA.11ª EDIÇÃO. 2014.

RIZZARDO, A. CONTRATOS. ED. FORENSE.3ª EDIÇÃO.2004.

CODIGO CIVIL COMENTADO.ED. RT.3ª EDIÇÃO.2005