**DIREITO CIVIL**

**CONTRATOS**

O direito é um instrumento de controle social

* Regula relações jurídicas

Contratos – complexo de normas e princípios jurídicos que tem uma função precípua de regular as relações jurídicas que envolvem contratante e contratado

* Pacta sunt servanda – o que foi pactuado deverá ser cumprido

CLAUSULA GERAL – princípio positivado – norma jurídica - não precisa estar escrita (função social, boa-fé objetiva, vedação do enriquecimento sem causa) - princípios jurídicos que foram positivados

* Uma norma que não observa um direito fundamental, será inconstitucional

Todo contrato é um negócio jurídico

**Requisitos art.104**

* Agente capaz
* Objeto lícito, possível, determinado ou determinável
* Forma prescrita ou não defesa em lei

Contrato em sentido amplo: qualquer acordo de vontades (ex.: casamento)

Sentido estrito:

* O contrato regulamenta relações patrimoniais

**Fundamento:** Vontade (jurídica ou jurígena - vontade pautada na autonomia da vontade – as pessoas contratam se quiser, da forma que quiser e com quem quiser)

**Habitat:** Ordenamento jurídico

**Objeto:** Criar, modificar e extinguir direitos e obrigações de natureza patrimonial

* Manifestação volitiva (vontade)
* Vontades contrapostas em direção ao mesmo objeto contratual (oferta e aceitação) - ESTRITO
* Vontades concorrentes – SENTIDO AMPLO

**FUNÇÃO - circulação justa do patrimônio**

* O contrato tem que ser compreendido de forma constitucionalizada
* Contrato é um negócio jurídico

**A diferença de ato jurídico e negócio jurídico:** ambos decorrem da vontade humana, o ato jurídico stricto senso os efeitos são automáticos, porque eles decorrem da lei, (ex.: perdoar uma dívida, reconhecimento de paternidade) os efeitos do negócio jurídico vão decorrer da vontade das partes

**Enquanto negócio jurídico, os contratos podem ser concebidos de 2 jeitos: SENTIDO AMPLO E SENTIDO ESTRITO**

* **O CONTRATO SE INSERE EM SENTIDO ESTRITO (porque no sentido amplo todo acordo de vontades é um contrato, ex.: casamento)**

**REQUISITOS – art. 104 CC**

* **Agente capaz** (subjetivo)
* **Objeto lícito, possível, determinado ou determinável** (objetivo)
* **Forma prescrita ou não defesa em lei** (formal)

**SUBJETIVOS (sujeitos)**

* Existência de 2 ou mais pessoas (bi ou pluri subjetivo)
* Capacidade genérica para prática de atos da vida civil
* Aptidão específica: art. 496 e 497 (a pessoa precisa ser legitimada)
* Consentimento das partes. **As partes precisam consentir quando:**

1. A natureza e existência do negócio jurídico
2. Quanto ao objeto do contrato
3. Quanto as cláusulas e condições do negócio jurídico

Obs.: não existe consentimento parcial, o consentimento contratual deve ser total/integral/pleno - não precisa ser expresso (o ordenamento permite que seja tácito) - pode ser estabelecido por meio do silencio conclusivo

Art. 111. O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa. (silencio conclusivo)

**OBJETIVOS (objeto do contrato)**

**Objeto imediato** (prestação: conduta humana) **X objeto mediato** (coisa)

* **Licitude do objeto**
* **Possibilidade física e jurídica**. Art. 1717 e 426 (não pode atentar as leis da natureza ex.: vender um pedaço do céu)
* **Determinação.** Art. 243
* **Economicidade**

**FORMAIS**

**Forma:** conjunto de solenidades exigidas por lei indispensável a validade dos negócios jurídicos (não é o que as partes determinam na concepção do negócio jurídico, é aquilo que a lei exige como condição de validade) - sempre será determinada por lei, e não pela vontade das partes

ART. 107 e 108

Consensualismo (regra no direito privado) X Formalismo (exceção no direito privado)

Forma X Prova

**PRINCIPIOS**

**O que é um princípio jurídico?** São os pilares

“São verdades fundantes de um sistema de conhecimento” (Miguel Reale)

**AUTONOMIA DA VONTADE**

* Também é um requisito
* Vontade qualificada – jurídica ou jurígena (apta para formar um contrato valido – vontade autônoma, pois está pautada nesse princípio)
* **Postulado:** *“Consiste no poder das partes de estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante acordo de vontades, a disciplina de seus interesses, suscitando os efeitos tutelados pela ordem jurídica, envolvendo, além da criação do contrato, a liberdade de contratar ou não contratar, de escolher o outro contratante e de fixar o conteúdo do contrato.”*
* **Premissas:** contratar se quiser, com quem quiser, da forma que quiser
* Os contratantes e contratados são livres nos limites da ordem jurídica para auto regulamentar seus interesses privados (de ordem pública não podem ser transacionados)
* **Limite:** *Função Social*
* As partes escolhem e estipulam as cláusulas e condições do negócio jurídico
* As vontades devem ser manifestadas SEM vícios
* Não é mais absoluta

**CONSENSUALISMO**

* Requisito de validade
* **Postulado:** *“O simples acordo de duas ou mais vontades basta para gerar contrato válido, pois a maioria dos negócios jurídicos bilaterais é consensual, embora alguns, por serem solenes, tenham sua validade condicionada à observância de certas formalidades legais.”*
* **Base lega**l: *Artigos 107 (consensualismo, regra no direito privado) e 108 (formalismo, regra no direito público) do CC/2002*
* Se a lei não determinar a forma, basta o consentimento

**OBRIGATORIEDADE DA CONVENÇÃO OU FORÇA VINCULATIVA**

* **Postulado 1:** “As estipulações feitas no contrato deverão ser fielmente cumpridas, sob pena de execução patrimonial contra o inadimplente.” (Pacta sunt servanda) - prazo, forma e condições pactuada
* **Postulado 2:** “O ato negocial, por ser uma norma jurídica, constituindo lei entre as partes, é intangível” (lex inter pars) - nem mesmo o juiz, salvo naquelas hipóteses em que a lei permite poderá alterar o contrato (o contrato não pode ser alterado)
* **Exceções à intangibilidade contratual:** *Rescisão voluntária - distrato (art. 472), caso fortuito e força maior – impossibilidade objetiva (art. 393, § único) e onerosidade excessiva – subjetiva (a prestação pode ser cumprida, mas o sujeito não pode cumprir) (art. 317 e 478)*

**RELATIVIDADE DOS EFEITOS DO CONTRATO**

* **Postulado:** “Por esse princípio, a avença apenas vincula as partes que nela intervieram, não aproveitando nem prejudicando terceiros.”
* **Exceções:** art. 436, 439 e 467 do CC/2002 - estipulação em favor de terceiro, promessa de fato de terceiro e contrato com pessoa a declarar
* **Estreita relação com os princípios:** autonomia da vontade e função social
* REGRA: não beneficia e nem prejudica terceiros
* EXCEÇÃO: ainda que determinadas pessoas não tenham participado do negócio jurídico, elas podem ser alcançadas

A **estipulação em favor de terceiro** é uma exceção ao princípio da relatividade dos efeitos do contrato, eis que os efeitos ultrapassam as pessoas que assinaram o contrato e beneficia um terceiro. É o caso, por exemplo, do contrato de seguro de vida, no qual se estipula o prêmio em favor de um terceiro.

**BOA FÉ SUBJETIVA**

* Boa-fé crença (Alípio Silveira)
* “A virtude de dizer o que acredita e acreditar no que diz” (Fábio Ulhôa Coelho)
* Falsa crença, ignorância do sujeito de acreditar que aquele ato que ele está praticando é um ato legal, lícito e que ele não está atingindo o direito de terceiro
* Ex.: Aquele se encontra em uma situação real, e imagina estar em uma situação jurídica. (teoria da aparência)
* Ver art. 309, 686, 689, 1.201, 1.202, 1.242, 1.260, 1.268, etc.

**BOA FÉ OBJETIVA – art. 422**

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

* Se presume
* Norma de comportamento (o direito positivo dizendo como as partes devem se comportar na feitura do negócio jurídico)
* Requisito de validade e interpretação dos contratos
* **Base legal:** art. 422 c/c o art. 113 do CC/2002
* **Natureza jurídica:** Cláusula Geral (princípio que foi positivado pela ordem jurídica)
* Boa fé objetiva (norma de comportamento) x Boa fé subjetiva (entendimento errôneo, falsa crença, ou ignorância de não se estar prejudicando direito alheio)
* Nas tratativas, conclusão, execução e pós contratual a boa-fé deverá ser cumprida – dever jurídico das partes
* Norma comportamental presente antes, durante, na execução e depois do contrato

Rompimento da boa-fé – quebrar a confiança (abuso do direito) - art.187

Comete ato ilícito o titular de um direito que ao exercer ele se excede (vai mais do que deveria) - violando a boa-fé objetiva, os bons costumes, fim econômico, fim social

* Responsabilidade civil objetiva

**FUNÇÃO SOCIAL**

* O juiz que vai analisar diante do caso concreto, tem que partir da causalidade pra definir se determinado contrato cumpre ou não a função social
* É uma porta de entrada para aplicação dos direitos fundamentais nos contratos

**1 - Fundamento Legal no Código Civil de 2002**

“art. 421. A liberdade contratual será exercida nos LIMITES da função social do contrato”. **(verificar as alterações da Lei nº 13.874/2019)**

**2 - Cláusula Geral**

“inserção de princípio geral (regra de conduta que não consta no sistema normativo, mas se encontra na consciência dos povos e é seguida universalmente) no direito positivo”

“Dirige-se precipuamente para o Juiz, deixa de ser mera regra de interpretação e passa a ser cláusula (norma).”

**3 - Constitucionalização dos Contratos**

“Parágrafo Único do art. 2.035 do CC/2002. **Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública,** tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”.

* **O contrato cumpre sua função social quando está alinhado com os princípios fundamentais da constituição federal**

Retrata a incindível vinculação dos contratos aos princípios jurídicos constitucionais.

* Primeiro aspecto a se analisar para dizer se o contrato cumpre ou não a função social: observância dos princípios constitucionais

Art. 1º, III, CF/88. Dignidade da Pessoa Humana

Art. 3º, I, CF/88. Solidariedade

Art. 5º, XXIII e 170, III, CF/88. Função Social da Propriedade

Art. 170, caput, CF/88. Justiça Social como objetivo da ordem econômica

**4. Função Social e Autonomia da Vontade**

- “A liberdade contratual é reconhecida, mas seu exercício está condicionado à função social do contrato e implica valores de boa fé e probidade” (art. 422 CC/02)

* A função social limita a autonomia da vontade

**5. Alguns Reflexos da Vertente da Função Social à Luz do Código Civil de 2002**

- “art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz decidir, a requerimento da parte ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidas aos bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica”. (desconsideração da personalidade jurídica)

* O contrato não pode ser utilizado para causar danos/prejuízo a outras pessoas

- “art. 156. Configura-se estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa”. (estado de perigo)

“- art. 157. Ocorre lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta”. (lesão)

“- art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio”. (adesão)

- “art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita atualização dos valores necessário”. (enriquecimento sem causa)

**6. Consequência Pelo Desatendimento da Função Social**

- “A frustração do fim do contrato, como hipótese que não se confunde com a impossibilidade da prestação ou com a onerosidade excessiva, tem guarida no direito brasileiro pela aplicação do art. 421 do Código Civil” (enunciado 166 do Conselho da Justiça Federal)

* A extinção contratual pode decorrer de 3 situações: impossibilidade da prestação - elemento objetivo – CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR (a prestação pactuada não vai poder ser adimplida, o objeto que será atacado) OU ONEROSIDADE EXCESSIVA – impossibilidade subjetiva (a prestação ainda pode ser cumprida, quem não pode cumprir é o sujeito) e o descumprimento da função social (não se confunde com os outros)

1. “Proclamar a inexistência do contrato por falta de objeto”
2. “Declarar a nulidade por fraude à lei imperativa (art. 166, VI CC/2002)
3. “Determinar a indenização pelo desatendimento”

**7. Casuística de Descumprimento da Função Social (hipóteses colhidas da jurisprudência)**

- “locação de imóvel em zona residencial para fins empresarial”

- “venda de produto ou serviço mediante propaganda enganosa”.

- “alienação de bens com fraude a credores”

- “ato negocial conducente à concorrência desleal”

- “negócio simulado para prejudicar terceiro”

- “turismo sexual por agência de viagens”

- “terreno alugado para armazenamento de lixo tóxico sem tratamento”

**8 - CONCLUSÃO**

- “A Função Social se apresenta como norma limitadora à liberdade contratual assentada na autonomia da vontade.”

- “A Função Social dos Contratos somente estará cumprida quando a sua finalidade – distribuição de riquezas – for atingida de forma justa, ou seja, quando o contrato representar uma fonte de equilíbrio social.

- “A Função Social se configura pela sujeição às normas de ordem pública e aos bons costumes (moralidade social)

**- “O contrato cumprirá a função social quando:**

- Se pautarem pelos valores da solidariedade (CF, 3º, I) e da justiça social (CF, 170, caput) e for respeitada a dignidade da pessoa humana (CF, art.º 1, III)

**- “O contrato não cumprirá a função social quando:**

- A prestação de uma parte for exagerada e desproporcional, ultrapassando a álea natural do contrato

- Houver vantagem exagerada para uma das partes

- Quebrar a boa-fé objetiva e subjetiva do contrato

**CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS**

1. **Contratos reciprocamente considerados:**

**Principal -** é aquele contrato que possui existência jurídica própria/autônoma. Não depende da existência de outro contrato, ele vai produzir efeitos por ele próprio

**Acessório -** não possuem existência jur1ídica própria, para que eles passem a existir no mundo jurídico, eles dependem de um outro contrato

**Objetivo**

* Nulidade – a nulidade do principal acarreta a nulidade do acessório.
* Prescrição - a prescrição da principal induzirá a prescrição do acessório

OBS.: se houver nulidade ou prescrição do contrato acessório, nada implica quanto ao principal, ele continua produzindo seus efeitos

1. **Contratos considerados em si mesmos:**

**2.1 quanto a natureza da obrigação**

1. **Unilaterais:** doação simples, comodato

É aquele em que apenas uma das partes possui obrigação

1. **Bilaterais**

São aqueles que estipulam direitos e obrigações recíprocas para ambas as partes

Os contratantes são credores e devedores ao mesmo tempo um do outro

Sinalagmático - reciprocidade

**Obs.:** atentar para os vícios redibitórios, evicção, exceptio nom adimpleti contractus (exceção do contrato não cumprido), clausula resolutiva tácita (inadimplemento) - **bilaterais e onerosos**

1. **Onerosos –** compra e venda, locação

Depende de uma contraprestação. É aquele em que a vantagem das partes corresponde a um sacrifício patrimonial correspondente a vantagem obtida.

1. **Gratuitos** (benéficos) - doação simples, comodato

Não depende de uma contraprestação. Beneficia uma das partes

1. **Comutativos -** pré-estimado: sem riscos

* Compra e venda, locação

Antes da conclusão já sabem quais são os direitos e obrigações

Equilíbrio

No momento da sua formação, elas conseguem prever antecipadamente que a obrigação que ela vai ter corresponde a vantagem que ela vai receber

1. **Aleatórios**

Álea – risco

Aquele contrato onde uma das partes terá vantagem e a outra perderá, pois o risco é a essência do negócio jurídico.

O risco tem que ser de ambos, ambos têm que desconhecer o resultado/risco. Se uma das partes souber, não irá se aplicar

**Naturalmente aleatórios -** já nasce aleatório (ex.: apostas de jogos)

**Acidentalmente aleatórios -** nascem comutativos, mas se tornam aleatórios

1. Dizem respeito a coisas e fatos futuros:

**Emptio spei** art. 458 - a venda da esperança - a coisa futura pode vir ou não a existir

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.

* A incerteza dá-se quanto a existência
* Ele vai ter de pagar o preço integral
* Ex.: comprar uma determinada safra e ocorre uma enchente, o comprador terá que pagar integralmente
* Global

**Emptio rei speratae** art.459 - venda da coisa esperada – risco: quantidade. A coisa deverá existir em maior ou menor quantidade

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.

* A incerteza dá-se quanto a quantidade

---É uma espécie de **contrato em que se vende determinada coisa de quantidade incerta**. Depende, portanto, da futura produção. Produzindo-se mais ou menos do que o esperado, o preço será o mesmo, não havendo direito de renegociação.

1. Dizem respeito a coisas existentes, mas exposta a risco

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 adquirente vai pagar o preço integral como se a coisa já estivesse se perdido em todo ou em parte no momento que fez o contrato
* O adquirente assume o risco e paga tudo, não só o que chegou

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.

Se o vendedor já sabia que a coisa se perderia, conhecia o risco e o adquirente provar, poderá ser anulado o contrato

1. **Paritários** - compra e venda, locação

* As partes estabelecem os termos e condições do negócio jurídico no mesmo patamar de igualdade
* As partes irão estabelecer as cláusulas e condições contratuais como melhor as convier

1. **Adesão -** transporte, fornecimento de gás, empréstimo

* Aderente (hipossuficiente) e estipulante (impõe as cláusulas)
* Desigualdade jurídica, econômica, técnica daquilo que está se contratando
* O aderente não discute as cláusulas contratuais
* Interpretação mais favorável ao aderente **quando houver cláusulas ambíguas ou contraditórias -** art. 423

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

**2.2 quanto à forma**

1. **Consensuais –** compra e venda de coisas moveis e locação

* Acordo entre as partes (vontade)

1. **Formais –** compra e venda de imóvel e fiança

* Expresso na lei
* A lei estabelece as formas e se a parte não observar a forma, o contrato é nulo

1. **Reais –** comodato, mutuo, arras

* Aquele que se aperfeiçoa com efetiva entrega da coisa
* Não basta a mera solenidade ou consensualidade, para que o contrato se aperfeiçoe, é necessário que o contratante entregue ao outro o objeto do contrato

**2.3 quanto à denominação** (2 em 1)

- Nomem juris – nome jurídico (nome que a lei dá ao contrato)

- Existência ou não de um modelo jurídico

1. **Nominados ou típicos:** compra e venda, doação, permuta

* Se inserem em um tipo, em um modelo legal, a própria lei estabelece um tipo legal que vai enquadrar nos contratos

1. **Inominados ou atípicos:** cessão de clientela, prestação de serviços variados

* A lei não estabelece um tipo legal
* As partes têm maior liberdade para misturar um tipo com outro, para melhor regulamentar seus interesses privados

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

* Normas de ordem pública (onde a lei estabelece de forma cogente) as partes não podem desconsiderar estas normas – dizem respeito aos pressupostos de validade do contrato
* Função social, boa-fé, vedação do enriquecimento sem causa

**2.4 quanto ao tempo de execução**

1. **Imediata –** compra e venda à vista, troca

* São aqueles que se exaurem com a prática de um único ato

1. **Continuada** (ou sucessiva) - compra e venda a prazo, locação

* São aqueles cujo seus efeitos se protraem no tempo
* Não se exaurem com a prática de um único ato, mas com atos sucessivos

OBS.: resolução por onerosidade excessiva – art.478 - **continuada**

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.

**2.5 quanto à pessoa do contratante**

1. **Pessoais** (personalíssimos) - contrato de trabalho, pintar um quadro

* Intuitu personae: são aqueles em que a pessoa do outro contratante é juridicamente relevante para conclusão do negócio jurídico
* O interesse daquele contrato é que a pessoa do outro contratante cumpra a obrigação
* Quando o contratante morre, a obrigação é extinta

OBS.: não se transfere, não são passiveis de cessão e podem ser anulados por erro essencial ou substancial

1. **Impessoais**

* A figura do outro contratante é juridicamente irrelevante
* O que importa é o cumprimento da obrigação, e não quem vai cumprir

**FORMAÇÃO CONTRATUAL**

1. Fases
2. Momentos
3. Lugar

**CONSIDERAÇÕES GERAIS**

* Acordo de vontades (expresso ou tácito)

Vontade jurígena – vontade pautada na autonomia da vontade, as pessoas contratam se quiser, da forma que quiser e com quem quiser – sem vícios

* Silencio conclusivo: art. 111; 539 e 432
* Construção da manifestação volitiva

**UTILIZAÇÃO DA PSICOLOGIA**

Formação volitiva

- Solicitação (exógeno – externa)

- Deliberação (interno)

- Ação (vontade exteriorizada)

OFERTA E ACEITAÇÃO (fases obrigatórias)

**FASES DA FORMAÇÃO CONTRATUAL**

- Negociações preliminares (tratativas) X contratos preliminares art. 462 a 466

**Negociações preliminares (tratativas)**

* Conversações prévias, sondagens, estudos sobre o interesse de cada contratante
* Há intenção de contratar e não de se obrigar
* Regra: não gera obrigação contratual (carece de força vinculativa) – porque não tem contrato, não há força vinculativa, as partes não estão obrigadas a contratar
* Exceção: gera obrigação aquiliana (art. 927 e 186) – não decorre do contrato e sim da lei (extracontratual)
* Não configura contrato, as partes podem desistir, mas não pode gerar dano

**Contratos preliminares**

* Gera obrigação de FAZER (contrato definitivo)
* Se a questão é preliminar, é porque tem uma definitiva lá na frente
* **Pactum in contrahendo** – as partes contratam a manifestação volitiva futura pra formar um contrato definitivo

**ESPECIES**

* **Unilateral** (opção) – ambos anuíram, mas gera obrigação apenas para um dos contratantes; é potestativo (aquele direito que pode ser exigido do outro – sujeição jurídica)

**EX.:** locação com opção de venda ao final (A se compromete a vender pra B, mas B não se compromete a comprar de A – contudo se B opta em comprar, A não pode dizer que não, pois o direito é potestativo)

* **Bilateral** (compromisso ou promessa de compra e venda)– ambos ficam obrigados a firmar um contrato definitivo (A se compromete a vender pra B, e B se compromete a comprar de A)

OBS¹: **Compromisso de Compra e Venda**: é venda futura, gera obrigação de FAZER e cabe astreintes (multa contratual)

X

OBS²: **Compromisso Irretratável de Compra e Venda**: adiamento da transferência da propriedade até o pagamento integral; **admite adjudicação compulsória** (vai pedir ao juiz que determine a outra parte que cumpra o que ele prometeu – assinar a compra e venda definitiva – pedir ao juiz que determine ao cartório imobiliário que transfira o imóvel mesmo sem o consentimento), pois gera obrigação de DAR a escritura definitiva: art. 1.417, 1.418 e Súmula 239 do STJ.

* Veda o arrependimento das partes
* Tem que analisar os termos
* Obrigação de dar

**Art. 1.417.** Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

**Art. 1.418.** O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

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

**OFERTA, PROPOSTA OU POLICITAÇÃO: Art. 427 CC/2002**

**3.1.** **Conceito**:

* *“É uma declaração receptícia de vontade, dirigida por uma pessoa a outra (oblato – para qual se dirige a proposta – pessoa determinada ou indeterminada, mas determinável), por força da qual a primeira manifesta sua intenção de se considerar vinculada, se a outra parte aceitar.”* (Orlando Gomes)
* Quem oferta: ofertante
* Quem propõe: proponente
* Quem policita: policitante
* Oblato não é aceitante, é apenas para quem se dirige a proposta
* **Quem faz a proposta é o proponente, quem recebe a proposta é o oblato, quem aceita é o aceitante**

**Características:**

* É declaração unilateral de vontade (produz efeito para o manifestante independente da anuência do outro)
* Reveste-se de força vinculante em relação a quem fórmula, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio ou das circunstâncias do caso – a proposta uma vez formulada, alcança o patrimônio jurídico do outro (art. 427 e 428 do CC/2002)
* É um negócio jurídico receptício (só passa a surtir efeitos jurídicos, a partir do momento em que o oblato toma conhecimento dos seus termos)
* Deve conter todos os elementos do negócio jurídico proposto
* É elemento inicial do contrato devendo ser séria, completa, precisa e inequívoca

**Obrigatoriedade da Proposta (força vinculante)**

* *“É o ônus (aquilo que o proponente tem que suportar a partir do momento que ele declara unilateralmente a proposta) imposto ao proponente de não revogar (desfazer a proposta) por um certo tempo a partir de sua EXISTÊNCIA (a proposta passa a existir quando o oblato toma conhecimento dela), sob pena de ressarcir perdas e danos, subsistindo até mesmo em face da morte ou incapacidade superveniente do proponente antes da aceitação, salvo se outra houver sido a sua intenção.”* (se o proponente morrer, se transfere para os herdeiros, salvo se a obrigação for personalíssima ou se outra houver sido sua intenção)
* “eu fiz uma proposta, aquela proposta é válida, eu não posso revogar, porque se causar prejuízo ao outro, terá que indenizar”
* Não é absoluta: art. 427 e 428, I a IV do CC/2002

**Art. 427**. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio (ex.: propostas abertas ao público), ou das circunstâncias do caso (art.428)

**Art. 428**. Deixa de ser obrigatória a proposta:

**I -** Se, feita **sem prazo** a pessoa presente, não foi imediatamente aceita (o ofertante está liberado). 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; (prazo moral ou de reflexão)

**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 (direito de retratação do proponente – a retratação deve chegar primeiro ou junto a proposta)

Os contratos podem ser formados inter praesents e inter absentes

**Entre presentes –** onde não há meios de comunicação tipo cartas, e-mails, a comunicação é direta

**Entre ausentes –** a manifestação da vontade das partes é exteriorizada por um meio de comunicação, como carta, e-mails, telegrafo, fax (indireta)

**Teoria de Gabba –** telefone ou meios semelhantes, contratos entre presentes

**ACEITAÇÃO: Art. 430**

**Definição:**

* *“é a formulação de vontade concordante do oblato, feita dentro do prazo e envolvendo adesão integral à proposta recebida”. (Silvio Rodrigues)*
* Não há consentimento parcial

**Requisitos:**

* Não exige obediência a determinada forma, salvo nos contratos solenes (aqueles que a lei estabelece a forma), podendo ser expressa ou tácita (art. 432 CC/2002)
* Deve ser oportuna (art. 430 CC/2002)

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.

* Deve corresponder adesão integral à oferta (art. 431 CC/2002)

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

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

Deve ser conclusiva e coerente.

Aceitação nos contratos ***inter praesentes****:*

* Sem prazo: imediatamente
* Com prazo: no termo concedido

Aceitação nos contratos ***inter absentes:***

* Sem prazo: a aceitação deverá ser manifestada dentro de prazo razoável para chegar a resposta ao conhecimento do proponente.
* Com prazo: este deverá ser observado, mas se a aceitação se atrasar, sem culpa do oblato, o proponente deverá dar ciência do fato ao aceitante, sob pena de perdas e danos (art. 430 CC/2002)

**Retratação do Aceitante**

* Art. 433 do CC/2002

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

**MOMENTO DA CONCLUSÃO DO CONTRATO: art. 434**

**Considerações Gerais:**

* Estabelecer a obrigatoriedade do acordo (pacta sunt servanda, lex inter pars)
* Cessa a possibilidade de retratação (as partes não podem se arrepender) – (até o momento de formação é arrependimento a partir daí é inadimplemento)
* Inicia-se o poder das partes exigirem o cumprimento do negócio avençado (direito potestativo)

**MOMENTO NOS CONTRATOS ENTRE PRESENTES**

* No momento da aceitação (imediatamente ou no prazo concedido)

**MOMENTO NOS CONTRATOS ENTRE AUSENTES**

* Teorias: têm como referência a resposta à oferta.

**Teoria da *Informação ou Cognição***

* O contrato torna-se perfeito quando o ofertante tem **ciência** da aceitação do oblato (leitura do conteúdo).
* O ofertante tem que ler o conteúdo da resposta

**Teoria da *Declaração ou Agnição***

* O contrato torna-se perfeito quando o aceitante manifesta a sua aquiescência (anuência) à proposta.

a) Teoria da Declaração Propriamente Dita.

* O contrato se forma quando o aceitante formula a sua resposta (escreve).

b) Teoria da Expedição

* Forma-se não apenas com a formulação da resposta, mas com o seu envio.

c) Teoria da Recepção

* O contrato se efetiva nem com a formulação da resposta, nem com o envio; mas sim com a recepção pelo ofertante (mesmo que ele não leia).
* Teoria adotada pelo CC

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

I - no caso do artigo antecedente (Considera-se inexistente a aceitação, se antes dela ou com ela chegar ao proponente a retratação do aceitante)

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

III - se ela não chegar no prazo convencionado.

* OBS²: A formação dos contratos realizados entre pessoas ausentes, por meio eletrônico, completa-se com a recepção da aceitação pelo proponente.” Enunciado 173 do CJF

**LUGAR DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

* Art. 435 CC/2002 c/c o art. 9º, § 2º da LICC

CC/2002

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

LINDB

* Art. 9º. Para qualificar e reger as obrigações, aplicar-se-á a lei do país em que se constituírem.
* § 2º. A obrigação resultante do contrato reputa-se constituída no lugar em que residir o proponente.

**EFEITOS GERAIS** (decorre de todos os contratos)

* Obrigatoriedade (quando o contrato é formado, não pode se arrepender) – pacta sunt servanda e lex inter pars
* Relatividade (entre as partes)

**EFEITOS PARTICULARES** (somente em alguns contratos)

* Contratos bilaterais ou sinalagmáticos (recíproco) – equilíbrio da relação contratual
* Vícios redibitórios
* Evicção
* Arras
* Exceptio non adimpleti contractus

**VICIOS REDIBITORIOS** (defeito grave e oculto)

**CONCEITO:**

*“Os vícios redibitórios são falhas ou defeitos ocultos existentes na coisa alienada, objeto de contrato comutativo, não comuns às congêneres, que a tornam imprópria ao uso a que se destina ou lhe diminuem sensivelmente o valor, de tal modo que o ato negocial não se realizaria se esses defeitos fossem conhecidos, dando ao adquirente ação para redibir o contrato ou para obter abatimento no preço.”*

**FUNDAMENTO DA RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE** (quem vende)

*“Repousa no princípio da garantia, segundo o qual o adquirente, sujeito a uma contraprestação, tem o direito à utilidade natural do bem, e como não pode normalmente examiná-la em profundidade a ponto de poder descobrir lhe os defeitos ocultos, precisará estar garantido contra o alienante, para o caso de lhe ser entregue objeto defeituoso, por isso* ***lhe possibilita rejeitar a coisa ou abater o preço****.”*

* O fundamento não é a conduta do alienante (se ele estava ou não de boa-fé)
* Fundamento: princípio da garantia
* Mesmo que o alienante esteja agindo de boa-fé, não exime sua responsabilidade, por força do princípio da garantia (se agir de má-fé: perdas e danos)

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

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

**REQUISITOS NECESSÁRIOS**

* Coisa adquirida em virtude contrato comutativo ou doação onerosa: art. 441, § único e art. 540

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.**

* Vício ou defeito prejudicial à utilização da coisa ou determinante da diminuição de seu valor: art. 441
* Defeito grave (que não consegue remover)
* Vício oculto: art. 441 (não identifica em uma análise momentânea)
* Tem que fazer o teste da coisa antes de comprar (dever geral de cautela) – se não fizer o teste renuncia os vícios redibitórios
* Defeito já existente no momento da celebração do contrato: art. 444

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.

* Anterioridade do vicio – o defeito tem que existir antes da tradição (verifica na perícia) – tem que provar que aquele defeito já existia e só se manifestou após a tradição (se o adquirente conseguir provar, o alienante é obrigado a responder ainda que a coisa tenha perecido em poder do adquirente)

**EFEITOS**

* A ignorância do vício não exime a responsabilidade: art. 443 (devolução singela ou acrescida de perdas e danos – má-fé)

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.

* Os limites da garantia (prazo e ressarcimento) poderão ser ampliados, restringidos ou suprimidos (pode renunciar os vícios redibitórios)
* A responsabilidade do alienante subsistirá ainda que a coisa pereça em poder do adquirente, em razão de vício oculto, já existente ao tempo da tradição: art. 444
* O defeito oculto de uma coisa vendida juntamente com outras não autoriza a rejeição de todas: art. 503

Art. 503. Nas coisas vendidas conjuntamente, o defeito oculto de uma não autoriza a rejeição de todas (salvo se elas formarem um bem indivisível)

* O terceiro que veio a adquirir o bem viciado não sofrerá as consequências da redibição (se o adquirente aliena o objeto para um 3º perde o direito aos vícios redibitórios, agora o 3º cobra do adquirente)
* A garantia por vícios redibitórios pode ser renunciada, mas impede ao adquirente de propor ações edilícias.

**AÇÕES EDILÍCIAS**

**Ação Redibitória**

* Tem como objetivo redibir o contrato para reaver o preço pago e as despesas contratuais (boa-fé), além de perdas e danos, se for o caso (má-fé)
* **Devolve o bem**

**Ação Estimatória (*quanti minoris)***

- Tem como objetivo manter a coisa, com o abatimento do preço.

**OBSERVAÇÕES:**

1. Não podem ser cumuladas, a escolha por uma importa renuncia da outra.
2. Quando houver perecimento da coisa, caberá apenas ação redibitória.

**PRAZO DECADENCIAL (art. 445 e 446)**

* 30 dias: tradição de coisa móvel
* 01 ano: tradição de coisa imóvel
* Conta-se da tradição (entrega efetiva)

Exceção: Máquinas e Animais (coisas moveis)

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** (traditio brevi manu)

Ex: o locatário que possui a casa em nome alheio compra a casa passando a possuir em nome próprio, neste caso a cláusula será da traditio brevi manu.

§ 1 oQuando 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.**

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

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

**EVICÇÃO** (perda)

* Nos contratos onerosos, comutativos ou bilaterais (vícios redibitórios e evicção)
* Princípio da garantia
* Decorre de uma sentença judicial transitada em julgado

**DEFINIÇÃO:**

*“É a perda da coisa, por força de decisão judicial, fundada em motivo jurídico anterior, que a confere a outrem, seu verdadeiro dono, e o reconhecimento em juízo da existência de ônus sobre a mesma coisa, não denunciado oportunamente no contrato.”*

**CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA O RECONHECIMENTO DA EVICÇÃO**

* Onerosidade da aquisição (art. 447, 1ª parte e 552)

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

Art. 552. O doador não é obrigado a pagar juros moratórios, nem é sujeito às consequências da evicção ou do vício redibitório.

* Perda total ou parcial da propriedade ou da posse da coisa alienada pelo adquirente.
* Sentença judicial transitada em julgado declarando a evicção.

A jurisprudência equiparou para fins de evicção quando a perda decorre de uma decisão administrativa proferida por autoridade competente (tecnicamente não é evicção, mas é possível que a pessoa regrida contra o alienante para rever os direitos do evicto)

Alienante, evicto e evictor

* Anterioridade do direito do evictor (ele tem que comprovar que já era dono antes da alienação)
* Denunciação à lide (art. 125 a 129 do NCPC): obrigatoriedade (v. art. 1.072, II NCPC) – intervenção de terceiros

Não é mais obrigatório, mas é conveniente para o evicto porque é obrigatória para a regressão (para regredir contra o alienante no mesmo processo)

**REFORÇO, REDUÇÃO E EXCLUSÃO DA EVIÇÃO. (Art. 448 e 449)**

* O reforço, a redução e a exclusão da responsabilidade pela evicção são possíveis, desde que se faça de forma expressa.

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

Art. 449. Não obstante a cláusula que exclui a garantia contra a evicção, se esta se der, tem direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta, se **não soube do risco da evicção**, ou, dele informado, **não o assumiu.**

* **Para reforçar e reduzir basta a cláusula expressa**
* **Para excluir tem que ter clausula expressa e o conhecimento do risco**

**Observação quanto à exclusão**

1. Cláusula expressa + conhecimento do risco = isenção da responsabilidade
2. Cláusula expressa – ciência específica = responsabilidade do alienante
3. Cláusula expressa – assunção do risco da evicção = responsabilidade do alienante.

**DIREITOS DO EVICTO**

* Demandar pela evicção, exceto nos casos do art. 449 (exclusão)
* Reclamar, no caso de evicção total, além da restituição integral do preço, ou das quantias pagas, as verbas do art. 450, I a III.

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 (o acessório acompanha o principal)

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 (qualquer honorário que for obrigado a pagar no curso do processo)

* Haver o que o reforço ou redução da garantia lhe assegurar (se foi reduzido ou ampliado é aquilo que tem que buscar)
* Convocar o alienante (imediato) à integração da lide, se proposta uma ação para evencer o bem adquirido.
* Optar, se parcial a evicção, entre a rescisão contratual e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido (art. 455)

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.

* Responsabilizar os herdeiros do alienante pela evicção, se este vier a falecer (direito patrimonial se transfere)

**ARRAS OU SINAL (art. 417 a 420)**

**CONCEITO**

*“é a quantia em dinheiro, ou outra coisa móvel fungível, dada por um dos contratantes ao outro, a fim de concluir o contrato, e, excepcionalmente, assegurar o pontual cumprimento da obrigação.”*

* Contrato acessório, não existe arras sozinho

**CARACTERÍSTICAS**

* Só tem cabimento nos contratos bilaterais que servem de título translativo de domínio.
* É um pacto acessório (depende do principal)
* É um contrato real (se aperfeiçoa na entrega)
* Destinam-se a **confirmar um contrato ou assegurar o seu cumprimento**, prevenindo a possibilidade de arrependimento pelo receio da pena e eventual indenização por perdas e danos.

**ESPÉCIES**

* **Confirmatórias:** *consistem na entrega de uma soma em dinheiro ou outra coisa fungível, feita por uma parte à outra, em sinal de firmeza do contrato e como garantia de que será cumprido, visando impedir o arrependimento de qualquer das partes. É compatível com indenização por perdas e danos. (art. 417, 418 e 419)*
* **Não cabe arrependimento, devolve o que a outra parte deu, mais o equivalente, pode pedir perdas e danos**
* **Se presume no contrato**

Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art. 419. A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

* **Penitenciais:** *Configuram-se quando os contraentes, ao entregar o sinal estipulam expressamente o direito de arrependimento. É incompatível com indenização. (art. 420. v. Súmula 412 do STF)*
* **Cabe arrependimento, devolve o que a outra parte deu, mais o equivalente, não pode pedir perdas e danos**
* **A pessoa que deu a arras perde e dá o equivalente**
* **Não se presume, tem que ter uma cláusula de arrependimento**

Art. 420. Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão **função unicamente indenizatória.** Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos **não haverá direito a indenização suplementar.**

**Súmula 412**

No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo.