

# EXAME DE ORDEM



**DIREITO CIVIL**

CONTRATOS - PARTE II

Livro Eletrônico



# SUMÁRIO

Contratos - Parte II .....	4
1. Introdução.....	4
2. Compra e Venda (481 – 532) .....	4
2.1. Natureza Jurídica, Estrutura Contratual, Restrições e Regras Especiais .....	6
2.2. Cláusulas Especiais nos Contratos de Compra e Venda .....	14
3. Troca ou Permuta.....	18
4. Contrato Estimatório .....	19
4.1. Características Importantes.....	20
5. Doação (538 – 564).....	21
5.1. Características .....	21
5.2. Modalidades de Doações .....	23
5.3. Revogação da Doação (555 – 564).....	29
6. Contrato de Locação (565 – 578).....	31
6.1. Características.....	31
7. Contrato de Empréstimo .....	35
7.1. Características .....	37
7.2. Comodato (579 – 585).....	37
7.3. Mútuo (586 – 592) .....	38
8. Contrato de Prestação de Serviços (593 – 609) .....	41
8.1. Características.....	41
8.2. Regras.....	42
9. Contrato de Empreitada (610 – 626).....	43
9.1. Características.....	44
10. Contrato de Depósito (627 – 652) .....	47
10.1. Características .....	48
11. Contrato de Corretagem (722 – 729) .....	51
12. Contrato de Jogo e Aposta (814 – 817) .....	53

13. Contrato de Fiança (818 – 839) .....	56
13.1. Características .....	56
13.2. Benefício de Ordem .....	58
13.3. Extensão da Fiança.....	60
13.4. Apontamentos Importantes .....	61
14. Contratos de Compromisso (851 – 853).....	61
Resumo.....	65
Questões de Concurso .....	80
Gabarito.....	96

## CONTRATOS - PARTE II

### 1. INTRODUÇÃO

Oi, aluno(a), tudo bem com você?

Na aula passada falamos sobre teoria geral dos contratos, certo?

Vimos temas importantes, mas vimos em uma ótica geral...

Falamos sobre conceito, princípios, teorias, garantias, formação e extinção dos contratos.

Precisamente, conversamos sobre o conteúdo do artigo 421 ao 480 do Código Civil.

Vamos para mais um capítulo da nossa maravilhosa novela de Direito Civil, continuando a parte de contratos, mas, agora, com contratos em espécies...

Vamos nos limitar a contratos e temas mais recorrentes de prova, ok?

Então, como sempre, estamos seguindo a ordem do Código Civil...

- **Contratos em Espécie:** artigos 481 a 853 do Código Civil;

Vamos iniciar nossos trabalhos?

Força, estamos na metade de nosso estudo e nossa meta de acertar todas as questões de civil está mais perto de se alcançar do que nunca!

### 2. COMPRA E VENDA (481 – 532)

Vamos começar o nosso estudo de contratos em espécie falando sobre o contrato de compra e venda.

Todo mundo já celebrou contrato de compra e venda na vida, eu, você e geral... rsrsrs

Existem contratos que são muito parecidos no código: compra e venda, troca ou permuta e doação.

No entanto, nós temos alguns aspectos diferenciadores, como por exemplo, no contrato de compra e venda a gente troca alguma coisa por dinheiro, no contrato de troca ou permuta, a gente troca coisas por coisa, e a doação é entregar alguma coisa por nada.

Então no contrato de compra e venda a gente tem um comprador, um vendedor, o preço e a coisa a ser objeto do contrato.

São quatro os elementos do contrato de compra e venda.

Nesse sentido, o professor Pablo Stolze colaciona que “trata-se, pois, de um negócio jurídico bilateral, pelo qual uma das partes (vendedora) se obriga a transferir a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel à outra (compradora), mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro (preço).<sup>1</sup>

Assim, podemos mencionar os seguintes elementos constitutivos da compra e venda:

---

<sup>1</sup> Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

**a. Partes:** as partes devem ser capazes.

**b. Coisa:** a coisa deve ser lícita, determinada ou determinável (lembre-se da regra geral do artigo 104 do CC). A coisa deve ser de propriedade do vendedor, pois se estiver vendendo coisa que não é dele, será denominado **venda a non domino** - a venda a non domino é caso de ineficácia perante o seu real proprietário.

**c. Preço:** deve ser certo e determinado, em moeda nacional corrente, e por um valor nominal, com base no princípio do nominalismo, que estudamos em obrigações... Está vendo que tudo se encaixa?!

Ainda sobre o preço, podemos mencionar alguns detalhes....

*i) preço por cotação:* admitido no art. 487 do CC. Nos casos de compra e venda em que o preço está fixado com base em algum índice, há um preço por cotação. Este índice permite uma objetiva determinação, pois não há arbitrariedade de uma das partes. Poderá o preço ser fixados com base na taxa de mercado, na bolsa de valores ou outros...:

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

*ii) preço por avaliação:* o art. 485 permite que o preço seja arbitrado pelas partes ou por um terceiro de sua confiança. Um exemplo bacana é a venda de um imóvel, no qual convocam vários avaliadores para fazerem a precificação do bem;

**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.”

*iii) preço tabelado e preço médio:* O art. 488 do CC estabelece que, convencionada a venda sem fixação do preço ou sem a fixação de critérios para definição do preço, caso não tabelamento oficial (preço fixado pelo Estado), entende-se que as partes se sujeitaram ao preço médio ou corrente, nas vendas habituais do vendedor. O parágrafo único, inclusive, consigna que não havendo acordo sobre o preço, prevalecerá o *preço médio*. Ou seja, na falta de acordo sobre o preço, não se presume estar concluída a compra e venda. O parágrafo único do art. 488 somente se aplica se houver uma diversidade de preços habitualmente praticados pelo vendedor, caso possua preços diferentes, valerá o termo médio;

**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.”

*iv) preço unilateral:* o art. 489 consagra a nulidade da compra e venda se a fixação do preço for deixada ao livre arbítrio de uma das partes. No entanto, veja que o preço unilateral é o preço

fixado por uma das partes unilateralmente, mas sem arbitrariedade, abuso. Em verdade, esse dispositivo veda o preço manipulado por *cartéis*, por exemplo.

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

## 2.1. NATUREZA JURÍDICA, ESTRUTURA CONTRATUAL, RESTRIÇÕES E REGRAS ESPECIAIS

A respeito da natureza jurídica da compra e venda, podemos citar algumas características:

a. Envolve alguém que deseja **adquirir** uma coisa (comprador) pagando o **preço** a quem deseja **entregar** (vendedor) a **coisa**;

b. É um contrato claramente **consensual**, significa dizer que se forma por meio da simples manifestação de vontade - reputa-se celebrado o contrato a partir do momento em que há encontro das vontades. O art. 482 menciona que, a compra e venda, quando pura, considera-se obrigatória e perfeita, desde que as partes acordem quanto ao objeto e quanto ao preço;

c. É **bilateral funcional**, decorre da vontade de ambas as partes e ambas as partes possuem direitos e deveres;

d. **Comutativo**, é aquele contrato que você tem bem definida as obrigações, o nível de certeza é muito grande – sabe-se de antemão quais são as prestações. Contudo, excepcionalmente, ele pode ser aleatório, nos casos do 458 e 459 em relação a compra e venda de coisas futuras (vimos na aula passada em contratos aleatórios, lembra?);

e. **Oneroso**, é o que gera uma perda e ganho patrimonial de ambas as partes.

A partir dessas informações, podemos observar que na estrutura do contrato de compra e venda temos os dispositivos abaixo:

**Art. 481.** “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.”

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

**Art. 483.** “A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.”

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

**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.”

Em tempo, devemos levar em consideração que o contrato de compra e venda é um contrato sinalagmático e o conceito de sinalagma tem uma relação íntima com o *equilíbrio contratual*.

O direito do comprador é de receber a coisa, mas o vendedor tem o direito de receber o preço. Diante dessa estrutura sinalagmática é possível perceber que os riscos relacionados à



coisa, ao preço, ao transporte da coisa, ao registro, vão correr ora por parte do comprador ora por parte do vendedor.

- Quem paga as despesas no contrato de compra e venda:
  - Relacionadas à escritura/ registro: comprador
  - Relacionadas à tradição: vendedor

**Art. 492.** “Até o momento da tradição (da entrega), os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador.”

- Riscos que podem acontecer até a tradição:
  - Preço: comprador
  - Própria coisa: vendedor

Exemplo de despesa com a tradição: você vai em um Haras, no Sul, e compra um cavalo, e você mora em Brasília, o vendedor tem que trazer o cavalo para Brasília (despesas de tradição - entrega).

Resumindo:

1. Risco em relação a coisa correm por conta do vendedor: é o vendedor que tem a obrigação de entregar a coisa ao comprador. Enquanto não ocorre essa tradição, a coisa é do vendedor. É a tradição que transmite a propriedade (res perit domino).
2. Risco do preço corre por conta do comprador: isso porque ainda não houve a tradição.
3. Despesas com transporte da coisa: via de regra correm por conta do vendedor, salvo se estipularem de forma diferente.
4. Despesas com escritura e despesas com o registro: são pagas pelo comprador.

O art. 491 do CC diz que não sendo a venda à crédito ou à prazo, o vendedor não é obrigado entregar a coisa antes de receber o preço.

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

Os casos fortuitos que ocorrerem no ato de contar, marcar ou de assinalar as coisas (ex.: gado marcado e pesado), se elas já estiverem à disposição do comprador, os riscos correrão pelo comprador. Ex.: o vendedor já levou o gado para a fazenda do comprador, situação em que ele já está marcando o gado. Se naquele momento ocorrer um caso fortuito e o gado vier a se perder, os riscos do gado correrão por conta do comprador, visto que a coisa já estava à disposição do comprador.

Também correrão os riscos por conta do comprador, se este estiver em mora de receber as coisas, desde que estejam à sua disposição no tempo em que foi ajustado, no modo e da forma ajustada.

Em relação à tradição da coisa vendida, se não houver estipulação entre as partes, a tradição irá ocorrer no lugar onde se encontrava a coisa ao tempo em que foi celebrada a venda.

As despesas com a tradição via de regra correm pelo vendedor, mas a coisa deverá ser entregue no lugar onde estava quando foi pactuado o contrato, salvo se houver disposição diversa.

É possível que as partes negociem a expedição da coisa por parte do vendedor. Isso é comum nas vendas realizadas fora do estabelecimento comercial.

Nesses casos, se a coisa é expedida para um lugar diverso, por ordem e por conta do comprador, correrão os riscos por conta dele, salvo se o vendedor não seguir as instruções do comprador.

O art. 495 do CC estabelece que, não obstante o prazo ajustado para o pagamento, se antes da tradição o comprador cair em insolvência civil, poderá o vendedor sobrestar a entrega da coisa até que o comprador lhe dê garantias, seja real ou fidejussória, de que vai pagar o preço por aquela coisa. H, aqui, *exceptio non adimpleti contractus*, um inadimplemento antes da entrega da coisa.

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

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

**Art. 495.** Não obstante o prazo ajustado para o pagamento, se antes da tradição o comprador cair em insolvência, poderá o vendedor sobrestar na entrega da coisa, até que o comprador lhe dê caução de pagar no tempo ajustado.



Agora, precisamos falar um pouco sobre algumas *regras de restrições na manifestação de vontade* na compra e venda.

## **Venda de Ascendente a Descendente**

Como funciona a compra e venda de pai para filho?

**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.”



Este dispositivo é uma norma restritiva de direitos, não admitindo interpretação extensiva e nem analogia aos casos de união estável – cuidado!

“Observe-se, de logo, a referência feita ao cônjuge do alienante, o qual, quando não casado no regime da separação obrigatória de bens, também deverá anuir na venda. Tal circunstância se justifica, pelo fato de o Código Civil de 2002 ter erigido o cônjuge à condição de herdeiro necessário. Entretanto, na hipótese de ser casado em regime de separação obrigatória, por não ter interesse jurídico reconhecido por lei no patrimônio do alienante, não precisará consentir. Observe ainda, nosso caro amigo leitor, que o vigente Código Civil, dirimindo qualquer controvérsia, é claro ao dizer que a compra e venda de ascendente a descendente (não apenas do pai ao filho, mas do avô ao neto etc.) é anulável.”<sup>2</sup>

Se o pai doar o carro para o filho, quando o pai morrer, aquele filho vai ter que informar que em vida de seu pai, já recebeu um carro em adiantamento de herança. Adiantamento de legítima, que no caso, foi um carro.

Já na compra e venda isso não acontece, por isso precisa-se do consentimento dos demais filhos descendentes e do cônjuge do alienante, pois se não tiver o consentimento, vai dar problema, poderá ser anulado.

Ou seja, a parte prejudicada poderá anular esse negócio jurídico.

Quando a lei trazer um caso de anulabilidade e não prescrever o prazo para ajuizamento da ação anulatória, considera-se como sendo o prazo de 2 anos, lembre-se disso, ok?

O Enunciado 545 da JDC diz que o prazo para anular esse contrato de 2 anos é contado da ciência do ato, e que esta ciência se presume absolutamente quando houver um registro dessa transferência.

A jurisprudência do STJ tem entendido que a anulação da venda de ascendente para descendente só será admissível se houver prova do prejuízo para a parte que levantou essa anulabilidade.

## **Falta de Legitimidade para a Compra e Venda**

Nem toda pessoa capaz pode estar legitimada para a prática de um determinado ato jurídico, haja vista que a legitimação traduz uma capacidade específica.

Assim, podemos perceber que a ilegitimidade traduz um impedimento específico para a prática de determinado ato ou negócio jurídico, em razão de um interesse superior que se quer tutelar.

Nesse contexto, as pessoas referidas no art. 497 são consideradas pelo legislador carentes de legitimidade para a compra de determinados bens, ainda que em hasta pública, e, caso seja efetuada, será considerada nula de pleno direito.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

<sup>3</sup> ibidem

Nestes casos, haveria um conflito de interesses.

**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;”

**Exemplo:** Imagine a tutora de um menor. Quando realiza a tutela, deve-se também tomar conta dos bens da pessoa, não podendo comprar o bem desta.

**Art. 497.**

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, júízo 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.”

Sobre a exceção a ilegitimidade:

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

## Compra e Venda entre Cônjuges

Um cônjuge pode vender um bem para o outro?

Cônjuge pode comprar do outro cônjuge bens, mas não qualquer bem.

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

Esse artigo possibilita a compra e venda entre cônjuges, desde que o contrato de compra e venda seja compatível com o regime de bens adotado pelo casal. Isso porque só é possível compra e venda de bens *excluídos da comunhão*. Se o bem estiver dentre aqueles constantes da comunhão, a compra e venda será nula, visto que há a impossibilidade do objeto, aplicando-se o artigo 166, II do CC.

Assim, podemos observar:

a. Regime de comunhão parcial: a compra e venda poderá se dar desde que seja relacionada a bens particulares.

b. Regime de comunhão universal: a compra e venda poderá se dar desde que seja de bens incomunicáveis ou excluídos da comunhão, como bens de uso pessoal e utensílios de trabalho.

c. Regime de participação final nos aquestos: a compra e venda poderá se dar em relação ao bens que não entram na participação, que pertencem com total exclusividade a apenas um dos cônjuges.

d. Regime de separação legal ou convencional: a compra e venda poderá ocorrer normalmente.

## **Compra E Venda de Coisa em Condomínio**

O artigo 504 traz a questão do condômino.

Veja que é *codomínio*, domínio é a propriedade, se estamos falando de condomínio, nós estamos falando de copropriedade, ou seja, propriedade de vários.

**Exemplo:** Uma casa que possui três proprietários (A, B e C); é um bem indivisível, cada um é dono de uma parte ideal do imóvel.

Imagine que A queira vender a parte dele para D.

O artigo 504 diz que antes de vender à estranhos, deve-se oferecer aos condôminos, para que eles possam exercer o *direito de preferência*.

“Trata-se de norma referente apenas ao condomínio de coisa indivisível, condicionante da faculdade de alienação, por determinar ao condômino/alienante a necessidade de conferir ao seu consorte direito de preferência em face da fração alienada, ou seja, o direito de prevalecer o seu interesse em adquirir o bem, se sua proposta estiver em iguais condições às dos demais interessados.”<sup>4</sup>

“Como resta claro pela leitura do dispositivo, a restrição tem aplicação em casos de negócios jurídicos celebrados por um dos condôminos com terceiros, em detrimento do direito de outros condôminos. Não incide, portanto, para vendas entre os próprios condôminos. Corroborando a afirmação, na VIII Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal em abril de 2018, aprovou-se o Enunciado n. 623, a saber: “ainda que sejam muitos os condôminos, não há direito de preferência na venda da fração de um bem entre dois coproprietários, pois a regra prevista no art. 504, parágrafo único, do Código Civil, visa somente a resolver eventual concorrência entre condôminos na alienação da fração a estranhos ao condomínio”.<sup>5</sup>

Não se aplica na doação.

Veja, também, se o A vender a cota para o B, o C não pode reivindicar nada, **não se aplica se a venda foi para outro condômino**.

<sup>4</sup> Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

<sup>5</sup> Tartuce, Flávio Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

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

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

Questiona-se: o prazo de 180 dias é contado de quando?

A lei não diz, acredita?

O professor Flávio Tartuce<sup>6</sup> menciona algumas teorias, quais sejam:

– Maria Helena Diniz entende, citando jurisprudência, que esse se dará com a ciência da alienação

– Sílvio de Salvo Venosa posiciona-se no sentido de que o prazo será contado da consumação do negócio. Mais à frente o jurista afirma que “o prazo deva começar a correr da data em que efetivamente o interessado tomou ciência do negócio, e, no caso de imóveis, da data do registro imobiliário”, o que causa confusão.

– Álvaro Villaça Azevedo sustenta que no caso de bens imóveis o prazo começa a fluir do registro imobiliário. Esse entendimento já foi adotado pela jurisprudência mineira (TJMG, Apelação Cível 1.0261.05.032670-9/001, Formiga, 16.<sup>a</sup> Câmara Cível, Rel. Des. José Amâncio, j. 25.01.2006, DJMG 10.03.2006).

O referido professor termina estabelecendo que “com o devido respeito aos outros doutrinadores, filia-se ao primeiro entendimento, liderado pela Professora Maria Helena Diniz, que parece mais justo e adequado à boa-fé, por valorizar a informação, distanciando-se das meras presunções que decorrem de formalidades. Ademais, ao contrário dos arts. 178 e 179 do CC, não há menção no art. 504 da codificação privada à realização ou à conclusão do ato.”<sup>7</sup>

O STJ, recentemente, no julgamento do RESP 1.628.478 estabeleceu o entendimento de que o prazo decadencial do exercício do direito de preferência por condômino, na ausência de prévia notificação, inicia-se com o registro da escritura pública de compra e venda da fração ideal da coisa comum indivisa.

Ainda, para finalizar, veja que sendo muitos os condôminos, como se saber qual tem a preferência?

A lei traz uma ordem que deve ser respeitada:

1. quem tiver benfeitoria de maior valor;
2. quem tiver o maior quinhão;
3. quem depositar judicialmente o preço.

---

<sup>6</sup> ibidem

<sup>7</sup> Tartuce, Flávio Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

Até aqui estudamos as restrições estabelecidas pela lei, vamos seguir fazendo menção a **algumas situações especiais**.

## **Compra e Venda por Medida, por Extensão ou Ad Mensuram**

A venda por medida é também denominada de venda *ad mensuram*.

Nesse caso, as partes podem estipular um preço por medida de extensão; a medida passa a ser uma condição essencial do contrato.

Na venda *ad mensuram*, o comprador está comprando com base na metragem, caso em que a compra e venda terá a área como essencial, como é o caso de compra e venda de imóvel por metro quadrado.

No caso de venda por extensão, admite-se que haja uma variação de até 5% (ou seja, até um vigésimo da área). Existe uma presunção relativa de que essa variação de 5% a mais ou a menos é tolerável pelo comprador.

Para compreender melhor temos duas situações de venda:

- *Venda Ad Corpus*: é a venda do corpo fechado da coisa, já se compra a coisa sabendo a extensão da área;
- *Venda Ad Mensuram*: se adquire exatamente a dimensão do bem;

Exemplo: João vai vender o apartamento. O apartamento tem 70m<sup>2</sup>. O apartamento é bem delimitado pelas paredes, isso é a venda *ad corpus*.

A venda *Ad Mensuram* faz para adquirir exatamente uma dimensão, João vai vender a fazenda de 1000 hectares. Antônio paga um milhão de reais pelos 1000 hectares. Quando ele pega o seu cavalo e vai fazer uma medição da fazenda e percebe que na verdade não tem 1000 hectares, tem 980 hectares. Antônio pode pedir para desfazer essa venda?

Isso é a venda *ad mensuram*, é a venda por dimensão.

Neste caso, a diferença é bem pequena, não ultrapassa um vigésimo da área, e o comprador não tem direito em fazer **NADA**.

No entanto, se houver uma variação superior ao tolerável, então haverá um vício. Neste caso, o comprador poderá exigir:

- complementação da área;
- abatimento do preço (ação *quantum minoris*);
- resolução do contrato.

Além disso, se ficar evidenciada a má-fé do vendedor, haverá cumulação com perdas e danos.

O prazo decadencial é de 1 ano, contado do registro do título, conforme art. 501 do CC.

O prazo não corre enquanto o interessado não for imitado na posse. Se a venda for realizada *ad corpus*, ou seja, imóvel vendido como coisa certa, não caberão os pedidos de complementação, abatimento do preço ou resolução do contrato.

**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 (venda ad corpus), tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.”

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

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

Algumas cláusulas podem ser inseridas...

## 2.2. CLÁUSULAS ESPECIAIS NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

Além das cláusulas normais do contrato de compra e venda, algumas cláusulas especiais podem ser inseridas. Não são cláusulas obrigatórias, mas uma vez alocadas no contrato, devem ser cumpridas, torna-se de observância obrigatória.

O Código Civil menciona as seguintes:

⚡ ATENÇÃO ⚡

- a) cláusula de retrovenda;
- b) cláusula de venda a contento ou venda sujeita à prova;
- c) cláusula de preempção convencional;
- d) cláusula de venda com reserva de domínio;
- e) cláusula de venda de documentos.

As cláusulas especiais, para que tenham eficácia e validade, devem estar expressamente previstas no instrumento.

Este é um ponto em que se diferenciam das regras especiais que mencionamos. Nas regras especiais não é necessário que conste expressamente tal previsão.

### 2.2.1. Retrovenda

Cláusula de retrovenda é um pacto inserido no contrato pelo qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel dentro de um certo prazo.

Nesse caso, restitui o preço e as despesas feitas pelo comprador, mas reaverá o imóvel.

O prazo máximo que decorre o direito à retrovenda é de 3 anos.

Cláusula de retrovenda só é admitida nos contratos de compra e venda de bens imóveis, sendo que essa cláusula torna a propriedade resolúvel, e, portanto, tem-se aqui uma *cláusula resolutiva expressa*.

Se o comprador se recusa a receber as quantias a que ele faz jus, o vendedor deverá depositar judicialmente esse valor, propondo uma ação de resgate (art. 506).

O direito de resgate poderá ser exercido pelo vendedor e também pelos herdeiros e legatários, até mesmo em relação ao terceiro adquirente, já que consta cláusula expressa registrada.

Perceba que há uma transmissão causa mortis da cláusula de retrovenda.

**Exemplo:** A vende um apartamento para B, se A decidir recomprar o apartamento, B tem que vender e não tem opção.

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

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

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

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

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

### 2.2.3. Venda a Contento e Sujeita à Prova

Como ensina o professor Flávio Tartuce, “a venda a contento (*ad gustum*) e a sujeita à prova são tratadas no CC/2002 como cláusulas especiais da compra e venda. Assim também devem ser tidas em provas de graduação e de primeira fase nos concursos públicos. Mas, como muitas vezes são presumidas em alguns contratos (v.g., venda de vinhos, perfumes, gêneros alimentícios etc.), não havendo a necessidade de previsão no instrumento, as categorias serão tratadas como regras especiais. Isso somente para fins didáticos, diga-se de passagem, pois a venda a contento e a venda sujeita à prova podem ser inseridas em contratos, constituindo cláusulas especiais ou pactos adjetos.”<sup>8</sup>

Fácil observar em alguns casos, não precisando de previsão expressa. Sabe quando o garçom coloca um pouco para que o cliente verifique a qualidade do vinho? No momento em que

<sup>8</sup> Tartuce, Flávio Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.



aceita, a pessoa concorda com a venda, estando implementada a condição suspensiva (se for do contento, agrado). A venda não se aperfeiçoa enquanto o comprador não se declara satisfeito com o bem que está sendo adquirido, sendo, portanto, uma condição suspensiva.

Na venda a contento, a tradição não transfere a propriedade, mas apenas a posse. Há a posse direta, pois, enquanto o comprador não manifestar a vontade. A rejeição funcionará como uma condição resolutiva do contrato.

Veja que na venda a contento, o comprador não conhece o bem, sendo necessário provar e manifestar a vontade de celebrar o contrato. Na venda sujeita à prova, a coisa já é conhecida, mas o comprador somente necessita da prova de que o bem é o mesmo que ele já conhece, tendo todas as qualidades assegurada ao vendedor.

Exemplo: A está vendendo alguns produtos, e vai deixar com B para ver se ele gosta; se gostar, ele compra. Isso é 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.”

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

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

## 2.2.4. Preempção ou Preferência

Nos dizeres de Pablito temos que: Celebrado um negócio jurídico de compra e venda, e, em seguida, a transmissão da propriedade (pela tradição ou registro), o normal é que não haja mais qualquer vinculação entre os contratantes. Todavia, podem os pactuantes estabelecer uma cláusula que obrigue o comprador de coisa móvel ou imóvel, no caso de pretender vendê-la ou dá-la em pagamento, a oferecê-la a quem lhe vendeu originalmente, para que este tenha a preferência em readquiri-la, em igualdade de condições, com quem também está interessado em incorporá-la em seu patrimônio. É a cláusula de preempção, também chamada de cláusula de preferência, prelação ou *pactum protimiseos*, disciplinada pelos arts. 513 a 520 do CC/2002. Trata-se de um pacto, decorrente unicamente da autonomia da vontade, e estipulado, evidentemente, em favor do alienante, aqui chamado preferente, prestigiando o seu desejo eventual de retomar o bem que outrora lhe pertenceu.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

**Exemplo:** Maria vende a casa para Raquel, mas se o Raquel, porventura decidir vender, ela tem que vender para Maria.

**Art. 513.** “A **preempção**, ou **preferência**, impõe ao comprador a obrigação de **oferecer ao vendedor** a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Veja que não se pode confundir as cláusulas de retrovenda e preempção, vejamos:

a) na retrovenda o negócio original se resolve, no pacto de preferência, há uma nova aquisição feita pelo vendedor primitivo;

b) a retrovenda recai somente sobre imóveis, enquanto o pacto de preferência recai sobre móveis e imóveis;

c) na retrovenda, o vendedor conserva o direito de readquirir a coisa e o comprador é obrigado a vender; no pacto de preferência, o comprador não está obrigado a vender a coisa, apenas se decidir vender, deve fazer em favor do vendedor primitivo;

d) o direito contido na retrovenda é transmissível, o direito de preferência não se transfere a terceiros.

## 2.2.5. Venda com Reserva de Domínio

Muito simples essa cláusula e nada mais é do que um contrato de compra e venda de coisa móvel, em que se subordina a efetiva transferência da propriedade ao pagamento integral do preço



Aplicável apenas a bens móveis.

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

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

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

**Art. 524.** “A transferência de propriedade ao comprador dá-se no momento em que o preço esteja integralmente pago. Todavia, pelos riscos da coisa responde o comprador, a partir de quando lhe foi entregue.”

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

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

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

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

### 3. TROCA OU PERMUTA

Consiste em contrato no qual troca-se coisas por coisas que não sejam dinheiro.

Há aqui um contrato bilateral, oneroso (as duas partes realizam sacrifício patrimonial), comutativo (as duas partes conhecem as prestações a que se submetem), translativo da propriedade (cada uma das partes assume essa propriedade), contrato consensual (o contrato se aperfeiçoa com o simples encontro das vontades).

A permuta vai gerar para cada contratante a obrigação de transferir ao outro contratante o domínio da coisa, que é o objeto da prestação.

Em relação às despesas com a tradição, o art. 533, I, consagra, via de regra, a divisão em igualdade, mas o contrato poderá dispor de forma diferente.

É uma espécie de compra e venda, só que possui os seguintes detalhes diferentes:

**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;”

Na compra e venda, existem as despesas de escritura/registro pelo o comprador, e as despesas de tradição pelo vendedor. Na troca ou permuta, na qual à troca de coisas, é preciso dividir as despesas.

**Art. 533.**

II – “É anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.”

Lembra que o pai pode vender o bem para o filho, na compra e venda, artigo 496, sendo anulável se faltar consentimento dos demais descendentes e do cônjuge do alienante.

No entanto, se um filho quer trocar o seu carro com o carro do se pai, ambos os carros com valor de R\$30.000,00; neste caso não é preciso consentimento dos descendentes e do cônjuge do alienante, pois o valor é igual de cada objeto.

Agora, se o valor não for igual necessita de consentimento, igual a regra do 496 que mencionamos, sendo o prazo de anulação de 2 anos.

## 4. CONTRATO ESTIMATÓRIO

Quando falamos de contrato estimatário estamos falando de uma forma de contrato comumente denominada “Venda sob Consignação” e que já foi objeto de prova.

Um exemplo: Uma pessoa “A” deixa o carro em uma determinada loja, para que a loja possa vender seu carro a terceiros.

Uma questão que caiu na prova da FGV, mais ou menos nesses termos: Roberta fabrica camisetas, ela fabricou 10 camisetas e entregou para João, na sua loja, para que ele pudesse vender essas camisetas. João tem a estrutura da loja, Roberta deixou em consignação, isso é o contrato estimatário.

Ao final do contrato, se João não conseguir vender o bem, João pode ficar com o bem para ele e pagar o valor de cada camiseta ou João pode devolver o bem.

“O Código Civil de 2002 passou a tratar da figura do contrato estimatário, como novidade festejada perante codificação anterior, diante da grande aplicação prática do instituto. O contrato estimatário ou venda em consignação pode ser conceituado como o contrato em que alguém, o consignante, transfere ao consignatário bens móveis, para que o último os venda, pagando um preço de estima; ou devolva os bens findo o contrato, dentro do prazo ajustado (art. 534 do CC).”<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Tartuice, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuice. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

As figuras no contrato estimatório são:

- consignante (dono dos bens);
- consignado/ consignatário (quem irá vender esses bens).

**Art. 534.** “Pelo **contrato estimatório**, o **consignante entrega bens móveis** ao **consignatário**, que fica **autorizado a vendê-los**, pagando àquele o **preço ajustado**, salvo se preferir, no prazo estabelecido, **restituir-lhe** a coisa consignada.”

**Art. 535:** “O consignatário não se exonera da obrigação de pagar o preço, se a restituição da coisa, em sua integridade, se tornar impossível, ainda que por fato a ele não imputável.”

Mesmo que a coisa venha a se perder, sem culpa do consignatário, ele tem que pagar o preço.

Exemplo: Roberta tem que entregar as camisas para João vender em sua loja. Caso a loja pegue fogo, João tem que pagar Roberta pelas as camisas.

É uma responsabilidade objetiva que segue o risco integral, ou seja, o consignatário, não pode invocar a questão de fortuito ou força maior

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

Suponha que Roberta tenha dado 10 camisetas por R\$10,00 cada uma ao Rogério, para que ele venda na loja dele.

Só que o Rogério está devendo todo mundo, mas os credores dele **NÃO** podem exigir penhora daquelas camisetas que Roberta entregou, pois a consignante conserva sua propriedade.

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

É uma relação de natureza fiduciária, tem que existir confiança entre as partes. Ambas as partes devem respeitar o período em que a coisa vai estar em tentativa de venda por parte do consignatário.

Temos aqui um patrimônio afetado.

## 4.1. CARACTERÍSTICAS IMPORTANTES

- Esse contrato é novidade no Código Civil de 2002;
- Comumente chamado de Venda sob Consignação;
- O consignante transfere ao consignatário os bens que sejam móveis;
- O preço é chamado de preço de estima;
- Bilateral (Sinalagmático) - ambas as partes possuem direitos e deveres;
- Oneroso - tem o pagamento do preço de estima ou a devolução;
- Contrato Real;
- Comutativo;

- Não há solenidade prevista em lei, é informal e não solene; não há necessidade de ser escrito.

Na parte geral de contratos, vimos que, via de regra, os contratos são consensuais pelo Princípio do Consensualismo, são formados a partir da manifestação de vontades, mas, excepcionalmente, vamos ter os contratos reais que são aqueles contratos que se formam pela entrega da coisa.

Em um concurso para Tribunal de Justiça, salvo engano banca Cespe, o examinador colocou assim: Fulano entregou um bem móvel para ciclano vender, caso não consiga vender, deve restituir o bem, são características deste modelo contratual...

Veja que a banca exigiu as características do contrato, portanto, sempre bom lembrar as características, hein?!

## 5. DOAÇÃO (538 – 564)

Agora entramos na parte do Código Civil para conversar sobre essa modalidade contratual tão específica e que tem algumas regras bem importantes iniciadas no artigo 538 do CC.

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

“Pela doação, o doador transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o donatário, sem a presença de qualquer remuneração. Trata-se de ato de mera liberalidade, sendo um contrato benévolo, unilateral e gratuito. Sendo negócio jurídico benévolo ou benéfico, somente se admite a interpretação restritiva, nunca a interpretação declarativa ou extensiva (art. 114 do CC).”<sup>11</sup>

Ou seja, é a entrada de uma coisa no patrimônio de alguém em troca de nada, acaba que usamos muito o termo de unilateralidade nesse tipo de contrato, mas não se esqueça que isso **não quer dizer** que o contrato se forma com uma única manifestação de vontade. Não! O donatário tem que manifestar aceitação.

Ele é formado por duas manifestações de vontade, o doador, que toma a decisão de fazer a doação, e o donatário, que tem a possibilidade de aceitar ou não aquela doação, chamamos isso de “Declaração Receptícia de Vontade”.

### 5.1. CARACTERÍSTICAS

- Doador transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para quem vai receber, o donatário, sem a presença de qualquer remuneração;
- É um Contrato benévolo (benéfico), unilateral (ausência da remuneração), gratuito, declaração receptícia de vontade;

---

<sup>11</sup> Tartuza, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuza. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

- Contrato benévolo - Artigo 114 do Código Civil - não pode ter uma interpretação ampliada, tem que ter uma interpretação restritiva;

**Art. 114.** “Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.”

- Declaração receptícia de vontade - o donatário deve aceitar - Art. 539;

**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.**”



O silêncio do donatário pode ser tido como manifestação de vontade?

Lembre-se da regra do artigo 111 - O silêncio pode ser tido como manifestação de vontade **quando a lei autorizar/permitir**;

**Art. 111.** “O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa.”

**Exemplo:** Um indivíduo “A” dá um carro para “B” e “B” tem 3 dias para aceitar, se passado os 3 dias e “B” não manifestou nada, presume-se que “B” aceitou.

Salvo na doação com encargo, que o silêncio do donatário não implica na aceitação.

a) Doação Pura = o silêncio vale como manifestação de vontade;

b) Doação “Onerosa” (Encargo) = o silêncio não é manifestação de vontade;

Na doação com encargo a aceitação deve ser expressa e consciente porque se não desempenhar o encargo, a doação poderá ser revogada;

- Consensual - manifestação de vontade já compactua o contrato;
- Comutativo - certeza sobre as prestações;

**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.”

Formalidade (541): escritura pública/particular ou verbal;

- Formal e solene (envolve escritura pública) = 108 do CC - imóvel acima de 30 salários mínimos;



**Art. 108.** “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

- Formal e não solene = imóvel abaixo de 30 salários mínimos e doação de bens móveis.

**Bens móveis** de pequeno valor (levando em consideração o patrimônio do doador) pode ser celebrado de forma verbal, desde que aconteça efetivamente a entrega da coisa é a chamada “Doação Manual”.

Vamos falar agora sobre as consequências de determinadas doações, a partir de algumas modalidades de doações previstas no Código Civil.

## 5.2. MODALIDADES DE DOAÇÕES

### 5.2.1. Doação Remuneratória

Tem um caráter de retribuição por um serviço prestado pelo donatário. Nesse caso, a retribuição não pode ser exigida pelo donatário, pois se assim fosse seria pagamento, por exemplo, um contrato de compra e venda.

**Exemplo:** João fica internado um tempo na UTI, e faz uma doação de um carro para o enfermeiro que cuidou dele nesse período.

Agora, se João descobre que não foi o enfermeiro que ele doou o carro, que cuidou de dele, isso é o erro, ele poderia invalidar essa doação por um falso motivo?

Só se constar de forma expressa que aquela doação será remuneratória.

- Cabe alegação de vício redibitório quando o bem é doado em relação a essa doação remuneratória (441, parágrafo único, Código Civil) - tem caráter de doação onerosa;

**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.”

- Não se revoga por ingratidão as doações puramente remuneratórias (564, I, CC);

**Art. 564.** “Não se revogam por ingratidão:

- I – as doações puramente remuneratórias;
- II – as oneradas com encargo já cumprido;
- III – as que se fizerem em cumprimento de obrigação natural;
- IV – as feitas para determinado casamento.”

- As doações remuneratórias de serviço feitos ao ascendente não está sujeita à colação (2011, CC)

**Exemplo:** Quando um pai doa um bem ao filho, mas quando da eventualidade da morte desse pai, o filho que recebeu este bem em vida mediante doação sabia que ele estava recebendo um adiantamento de herança.

Os bens doados aos descendentes estão adiantando uma parte que cabe da herança, então este filho deve colacionar este bem nos autos do inventário, dizendo o quanto que já recebeu de herança.

Agora se a doação é remuneratória de um pai para um filho, em virtude de um serviço prestado pelo filho, não tem que ter colação.

### 5.2.2. Doação Contemplativa ou Meritória (540)

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

Tem um merecimento do donatário, ou seja, é feita em contemplação a merecimento do donatário.

**Exemplo:** Uma pessoa que doa vários livros a um professor famoso, em que aprecia um trabalho, para pesquisas.

### 5.2.3. Doação a Nascituro

Nascituro é o que está no ventre materno, vida intra-uterina.

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

- Valerá se aceita pelo representante legal;
- Se nascer sem vida - caducará a doação (sem efeito) – é direito eventual sob condição suspensiva.

### 5.2.4. Doação Sob Forma de Subvenção Periódica (545)

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

- Recebimento periódico de uma vantagem ao donatário;
- Doação de trato sucessivo;

- Doador estipula renda a favor do donatário;
- Regra: é extinta com a morte do doador ou donatário, mas pode ultrapassar a vida do doador, se houver previsão no contrato;
- Não tem como ultrapassar a vida do donatário, sob pena de nulidade;
- Caráter personalíssimo.

### 5.2.5. Doação em Contemplação de Casamento Futuro (546)

É a doação “propter nuptias”.

A não ocorrência do casamento faz com que a doação fique sem efeito (devolve os presentes).

**Exemplo:** Raquel foi convidada para um casamento, ela deu um presente de casamento, uma máquina de lavar. No dia do casamento o povo fala que não quer casar e o casamento é cancelado.

Como que ficam os presentes recibos? (546).

Se eles não casarem, o presente tem de ser devolvido.

**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.”

### 5.2.6. Doação de Ascendente a Descendente (544)

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

Adiantamento de legítima - colação (indicar no processo de inventário que já recebeu um bem em vida do doador) - se não fazer isso responderá a pena de sonegado (perde-se o direito que tem sob a coisa);

O doador pode dispensar a colação (artigo 2006 do CC);

Não precisa de autorização e consentimento de ninguém;

**Art. 2.006.** “A dispensa da colação pode ser outorgada pelo doador em testamento, ou no próprio título de liberalidade.”

### 5.2.7. Doação entre Cônjuges (544)

A doação entre cônjuges é plenamente válida e possível, desde que o bem doado não seja integrante de patrimônio comum do casal, como é o bem particular. O que não se admite é a doação de bem comum do casal.

- Adiantamento de legítima - colação - pena de sonegado;
- Não podem se doar bens que estão na Comunhão Universal de Bens;
- O doador pode dispensar a colação (artigo 2006 do CC).

### 5.2.8. Doação com Cláusula de Reversão

Imagine que Raquel faz uma doação para Maria Christina, e, na oportunidade do contrato, coloca que se Maria morrer a doação volta para Raquel, isso é possível?

A doação com cláusula de reversão é aquela em que o doador estipula que os bens doados voltem ao patrimônio do doador, caso ele sobreviva ao donatário. O que há aqui é uma condição resolutiva expressa (art. 547).

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

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

Então, podemos estipular que se a Maria morrer, a doação volta para Raquel, simples assim.

Porém, Raquel não pode estipular que a doação vá para o Érico em caso de morte de Maria, pois estar-se-ia havendo o *pacta corvina*, discutindo herança de pessoa viva, vedado pelo artigo 426 do CC.

A cláusula de reversão não torna o bem inalienável, podendo o donatário alienar o bem. Porém, se alienar o bem e vier a falecer antes do doador, essa alienação será sem efeito perante o doador. Torna-se com a implementação da condição resolutiva, conforme art. 1.359 do CC; Trata-se, então de cláusula de retorno, o que é uma sucessão anômala - o bem retorna ao **doador** em caso de falecimento do donatário.

### 5.2.9. Doação Conjuntiva

A doação conjuntiva é aquela que conta com a presença de 2 ou mais donatários, havendo uma obrigação divisível, e que será doado o bem para 2, 3, 4 ou mais donatários.

Há uma *presunção relativa* de divisão igualitária da coisa entre os donatários.

Em regra, não existe direito de acrescer entre os donatários. Isto é, foi doado um bem a 4 pessoas, mas um dos donatários morreu, agora a parte dele vai para os herdeiros, não havendo direito de acrescer aos demais.

Isso é a regra, tendo em vista que o direito de acrescer poderá estar previsto no contrato, ou mesmo em lei, conforme o art. 551, parágrafo único.

O art. 551, parágrafo único, traz o direito de acrescer legal quando os donatários forem marido e mulher, caso em que, caso a mulher morra, passa tudo para o marido.

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

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

**Exemplo:** Patrícia vai doar um apartamento para João e Maria.

Pode-se colocar uma doação desigual, por exemplo, 40% para o João e 60% para Maria.

Se Patrícia faz a doação do apartamento para João e Maria, que são irmãos, cada um tem direito a 50% do imóvel, se o João morrer aqueles 50% segue a sucessão do João, quem são os herdeiros do João é quem vai receber em relação a morte do João.

Agora o parágrafo único fala que se a doação conjuntiva for feita a casal e um dos dois morrem ficam a integralidade do imóvel para aquele que sobreviveu.

### 5.2.10. Doação Manual (541)

Conversamos na primeira parte de doação que a doação manual é uma doação que se trata de bens móveis, sem contrato escrito, é o contrato verbal, desde que sejam bens **móveis de pequeno valor** e que ocorra imediatamente a entrega do bem

### 5.2.11. Doação Inoficiosa (549)

- Doação quanto à parte que exceder o limite que o doador poderia dispor em testamento.

**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.”

Quando se tem herdeiros necessários, descendente e ascendente, cônjuge ou companheiro, pode-se fazer testamento tranquilamente, certo?

Quando vai fazer o testamento, deve-se observar que se pode dispor em testamento para quem você quiser, apenas 50% daqueles bens que você tem, caso tenha herdeiros necessários.

Caso os herdeiros necessários não existam na sua vida, embora você tenha irmãos, tios, primos etc., mesmo sendo seus herdeiros legítimos, eles não são herdeiros necessários, então você pode dispor em testamento do jeito que você quiser em relação aos seus bens.

Exemplo: Uma pessoa tem um patrimônio de R\$100.000,00 e vai fazer uma doação de R\$70.000,00. Ele tem herdeiro necessário. Se ele faz uma doação de R\$70.000,00, chamamos de inoficiosa a parte que excede. Nesse caso, com ele tendo herdeiro necessário só poderia doar R\$50.000,00, então o excesso de R\$20.000,00, é a parte inoficiosa, que é desconsiderado.

A declaração de nulidade da parte inoficiosa ocorre por meio de “Ação de Redução e, segundo o STJ, aplica-se a essa pretensão o prazo prescricional de 10 anos para o ajuizamento dessa ação e, cuidado, a ação só pode ser proposta por quem é interessado na declaração de nulidade, ou seja, pelos herdeiros do doador.

### 5.2.12. Doação Universal (548)

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

Ou seja, não se pode doar todo o patrimônio sem reservar uma parte para se viver.

Portanto a doação universal é vedada, caso não haja reserva para sobrevivência do doador.

Há a consagração do estatuto do patrimônio mínimo citado pelo glorioso Ministro Luiz Edson Fachin em seus ensinamentos e, como pondera o nobre professor Flávio Tartuce: “Anote-se que o art. 1.176 do CC/1916, que corresponde a esse dispositivo, foi um dos comandos legais explorados na obra-prima do Direito Civil intitulada Estatuto jurídico do patrimônio mínimo do jurista e Ministro do STF Luiz Edson Fachin. Por esta brilhante tese, diante do princípio da proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inc. III, da CF/1988), deve ser assegurado à pessoa o mínimo para a sua sobrevivência, ou melhor, o mínimo para que possa viver com dignidade (piso mínimo de direitos patrimoniais). Isso diante da tendência de personalização do Direito Privado. A tese acaba entrelaçando os direitos existenciais aos patrimoniais.”<sup>12</sup>

É preciso fazer uma leitura adequada do art. 548, chegando à conclusão de que poderá a pessoa doar todo o seu patrimônio, desde que faça reserva de usufruto ou de rendas a seu favor, o que deve ser analisado de acordo com o caso concreto.<sup>13</sup>

### 5.2.13. Doação do Cônjuge Adúltero ao Cúmplice (550)

**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.”

A anulação pode ser pleiteada pelo próprio cônjuge ou pelo o seus herdeiros (necessários) em até 2 anos após o fim da sociedade conjugal. Nos ensinamentos do professor Carlos Roberto Gonçalves a jurisprudência tem, entretanto, limitado a anulação aos casos em que o doador vive em companhia do cônjuge inocente e pratica o adultério (concubinato adulterino ou re-

<sup>12</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

<sup>13</sup> “o art. 548 do Código Civil estabelece ser nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador. A ratio da norma em comento, ao prever a nulidade da doação universal, foi a de garantir à pessoa o direito a um patrimônio mínimo, impedindo que se reduza sua situação financeira à miserabilidade. Nessa linha, acabou por mitigar, de alguma forma, a autonomia privada e o direito à livre disposição da propriedade, em exteriorização da preservação de um mínimo existencial à dignidade humana do benfeitor, um dos pilares da Carta da República e chave hermenêutica para leitura interpretativa de qualquer norma” (STJ, REsp 1.183.133/RJ, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 17.11.2015, DJe 01.02.2016).

lacionamento extraconjugal), não a admitindo quando aquele se encontra separado de fato, de há muito, do cônjuge, vivendo more uxorio com a donatária, agora denominada companheira.<sup>14</sup>

#### 5.2.14. Doação a Entidade Futura (554)

É a doação feita por alguém a uma pessoa jurídica que ainda não existe, condicionando a eficácia da doação à regular constituição dessa sociedade - é a doação a entidade futura.

Caso a entidade não seja constituída no prazo de 2 anos, a contar da doação, caduca-rá a doação.

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

Agora vamos para uma parte final, sobre a **revogação das doações**, com dispositivos espe-cíficos que vai do 555 ao 564.

### 5.3. REVOGAÇÃO DA DOAÇÃO (555 - 564)

A revogação da doação é uma forma de resilição unilateral, por conta da perda da confian-ça. É reconhecido esse instituto como um direito potestativo em favor do doador que resolve desfazer a doação feita.

- Modalidade de Resilição Unilateral (quem fez a doação que vai desfazer essa doação);
- É um Direito Potestativo do doador = significa dizer que aquilo só depende única e exclu-sivamente da vontade do seu titular (doador);

A revogação pode ser: por ingratidão do donatário ou por inexecução do encargo.

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

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

---

<sup>14</sup> “O homem que, depois da separação de fato da esposa, une-se a outra mulher e com ela mantém concubinato ‘more uxorio’ não pode ser considerado como adúltero. E nem a segunda mulher pode ser definida como concubina. No caso trata-se de companheira, abrangida pelo art. 226, § 3º, da CF” (RT, 725/271). “Doação. Companheira. União estável. Distinção entre concubina e companheira. O art. 1.177 do Código Civil (de 1916; CC/2002: art. 550) não atinge a doação à companheira” (STJ, RT, 719/258). “Concubinato impuro. Aquisição de bens pelo cônjuge adúltero em nome da concubina. Tolerância da mulher com o relacionamento. Validade. Se a mulher do cônjuge adúltero tolera, durante largos anos, a situação dúplice, consente com as atribuições patrimoniais, desaparecendo qualquer vício” (TJRS, Ap. Civ. 597.144.328, 5ª Câmara Cív., rel. Des. Araken de Assis, j. 28-8-1997). “As doações feitas por homem casado à sua companheira, após a separação de fato de sua esposa, são válidas, porque, nesse momento, o concubinato anterior dá lugar à união estável; a contrario sensu, as doações feitas antes disso são nulas” (STJ, REsp 408.296, 3ª T., rel. Min. Ari Pargendler, DJE, 24-6-2009).



**I – Ingratidão do donatário:** O art. 556 proíbe que exista a renúncia prévia do doador ao direito de revogar a doação por ingratidão.

Isso não impede que, tendo ocorrido o ato de ingratidão, ainda assim não revogue. O que não se pode é renunciar previamente.

O art. 557 traz um rol exemplificativo de casos que podem motivar a revogação por ingratidão:

- donatário atentou contra a vida do doador: se conseguir consumir a morte do doador, quem terá legitimidade será os seus herdeiros;
- donatário atentou fisicamente contra o doador;
- donatário injuriou gravemente o doador ou se caluniou;
- se, podendo ministrar alimentos ao doador, o donatário tenha se recusado a prestar;
- quando o donatário causar uma das hipóteses acima em face do cônjuge, ascendente, descendente, ainda que adotivo, ou irmão do doador.

**II – Inexecução do encargo:** No caso de revogação da doação por inexecução do encargo, apesar de existir uma certa controvérsia, é majoritário o entendimento de que o prazo para revogação da doação por descumprimento de encargo é prescricional de 10 anos, pois teria ocorrido a violação ao direito subjetivo do doador de ver cumprido o encargo. O art. 560 estabelece que o direito de revogar a doação não se transmite aos herdeiros do doador e nem prejudica os herdeiros do donatário.

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

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

II – se cometeu contra ele ofensa física;

III – se o injuriou gravemente ou o caluniou;

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 564.** “Não se revogam por ingratidão:”  
I – “as doações puramente remuneratórias;”  
II – “as oneradas com encargo já cumprido;”  
III – “as que se fizerem em cumprimento de obrigação natural;”  
IV – “as feitas para determinado casamento.”

### NÃO SE REVOGAM POR INGRATIDÃO

- Doações puramente remuneratórias, salvo na parte que exceder o valor do serviço prestado pelo donatário ao doador.
- Doações modais com encargo já cumprido, também diante do seu caráter oneroso.
- Doações relacionadas com cumprimento de obrigação natural ou incompleta, como, por exemplo, gorjetas.
- Doações *propter nuptias*, feitas em contemplação de determinado casamento.

## 6. CONTRATO DE LOCAÇÃO (565 – 578)

De acordo com o professor Flávio Tartuce “a locação de coisas pode ser conceituada como o contrato pelo qual uma das partes (locador ou senhorio) se obriga a ceder à outra (locatário ou inquilino), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa remuneração, denominada aluguel (art. 565 do CC).”<sup>15</sup>

**Art. 565.** “Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”

Nessa parte de contrato de locação no Código Civil, temos uma redução da incidência desses artigos nos contratos gerais.

Por exemplo, quando se aluga um apartamento, o aluguel não está sendo regido pelo Código Civil, ele está sendo regido pela Lei do Inquilinato, então temos que saber quais são os casos que a locação que vão ser regidos pelo Código Civil.

### 6.1. CARACTERÍSTICAS

- Bilateral/Sinalagmático (prestações recíprocas);
- Oneroso (aluguel);
- Comutativo (certeza das obrigações);

<sup>15</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

- Consensual (vontade manifestada);
- Informal e não solene (não precisa ser escrito nem por escritura pública);
- Trato sucessivo (ao longo do tempo);

Cuidado: Lei 8245/91 - Lei do Inquilinato - imóveis urbanos - residência, indústria, comércio ou prestação de serviço;

O CC/2002 trata da locação de bens móveis e imóveis.

Em relação aos bens imóveis, as locações imobiliárias estão sujeitas à Lei 8.245/1991 (Lei de Locações). Esta lei trata da locação de imóveis urbanos, levando em conta a destinação do imóvel. Desse modo, se o imóvel for destinado para a residência, indústria, comércio ou prestações de serviços, será regido pela lei especial. Se for destinado para outros fins, caso da agricultura, a pecuária e o extrativismo pode incidir o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) ou o Código Civil.

“O art. 1º da Lei de Locações exclui alguns imóveis do seu âmbito de aplicação, a saber: a) Imóveis públicos ou bens que integram o patrimônio público: a esses bens devem ser aplicados o Decreto-lei 9.760/1946 e a Lei 8.666/1993 (Lei de Licitações). b) Vagas autônomas de garagem ou espaço destinados a veículos: a locação desses bens deverá ser regida pelo Código Civil. c) Espaços publicitários, ou outdoors: sobre eles incidem as regras do Código Civil. d) Locação de espaços em apart-hotéis, hotéis residência ou equiparados (flats): sobre esses bens aplicam-se as regras do Código Civil. Alguns defendem a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, eis que há uma prestação de serviço, tese com a qual se concorda. e) Arrendamento Mercantil ou leasing: deve ser aplicada a Lei 6.099/1974, para fins tributários, e resoluções do Banco Central do Brasil (BACEN).”<sup>16</sup>

**Professora, em relação à lei de locação, o que pode ser cobrado em minha prova?**

Bem, vou colacionar alguns pontos da lei 8245 aqui, ok?

**Art. 6º** O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

**Art. 8º** Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

<sup>16</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

**Art. 9º** A locação também poderá ser desfeita:

I – por mútuo acordo;

II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.

**Art. 27.** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

**Art. 28.** O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

**Art. 35.** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

**Art. 36.** As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Assim, verificamos que as regras contratuais de locação do Código Civil têm aplicabilidade residual - só será aplicado quando não houver legislação específica de locação.

Qual a diferença entre um contrato de locação e um contrato de empréstimo?

A questão da remuneração. Quando falamos em um contrato de locação de coisas, alguém tem que retribuir a outra pessoa o aluguel, agora alguém vai emprestar uma coisa não tem a remuneração (comodato).

**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.”

Mesmo que você seja o locador da coisa você não pode atrapalhar o uso e gozo do locatário, o locatário é considerado possuidor, inclusive ele pode se defender de atos contra o próprio locador, vamos falar bastante disso na aula de posse.

**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.”

O locador, que muitas das vezes é o proprietário do bem, tem o dever de impedir que terceiros tentem retirar aquele locatário da posse do bem.

**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.”

Então quando se devolve o bem ao final da locação, o locatário tem o dever de devolver o bem no estado que o bem se encontrava anteriormente.

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

**Art. 571.** “Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato. Parágrafo único. O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.”

Se o locatário tem direito a receber alguma coisa, ele tem a possibilidade de reter o bem até que o locador pague o que ele deve.

Mas o direito de retenção, não significa que o locatário deve permanecer utilizando o bem; se assim fizer, deve pagar o aluguel.

Se o locador quer o bem de volta antes do encerramento, ele tem que ressarcir o locatário nas perdas e danos. E se for o locatário que vai ressarcir antes do término, ele também tem que recolher a multa que tem previsão no contrato.

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

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

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

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

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

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

**Exemplo:** Roberta aluga um bem para o João, Roberta é a locadora e o João é o locatário, ela pode alienar essa coisa no curso de locação (vender para Maria)? Pode.

Evidentemente se Roberta quer vender um imóvel que ela alugou, para Maria, ela tem que oferecer primeiro a quem está morando, logo ela chegaria para João e ofereceria o imóvel, se ele não quiser ela pode vender para Maria.

A Maria é obrigada a respeitar esse contrato de locação até o término dele?

**NÃO**, a partir do momento que ela compra o imóvel ela pode se emitir no bem, entrar na posse do bem.

Ela pode ajuizar uma ação de imissão na posse para poder tirar o João de lá. Salvo se aquele contrato de locação constar uma cláusula expressa de que em caso de alienação, aquele que comprou tem que respeitar o contrato, e o contrato tem que estar registrado.

**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.

Para finalizar: Súmula 335 STJ: “Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”

## 7. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO

Neste momento vamos estudar duas modalidades de contrato de empréstimo.

Vamos estudar o contrato de empréstimo por comodato e por mútuo.

Para Flávio Tartuce, “o contrato de empréstimo pode ser conceituado como o negócio jurídico pelo qual uma pessoa entrega uma coisa a outra, de forma gratuita, obrigando-se esta a

devolver a coisa emprestada ou outra de mesma espécie e quantidade. O negócio em questão é um exemplo claro de contrato unilateral e gratuito, abrangendo duas espécies:

a) **Comodato** – empréstimo de bem infungível e inconsumível, em que a coisa emprestada deverá ser restituída findo o contrato (empréstimo de uso).



b) **Mútuo** – empréstimo de bem fungível e consumível, em que a coisa é consumida e desaparece, devendo ser devolvida outra de mesma espécie e quantidade (empréstimo de consumo).<sup>17</sup>

O contrato de empréstimo, no Código Civil, é via de regra, um contrato gratuito, mas pode ser fixada alguma remuneração também.

Essas modalidades de contrato de empréstimo vão depender do objeto do empréstimo, em se tratando de coisa fungível e coisa infungível.

Vamos recordar isso:

#### BENS FUNGÍVEIS

são bens substituíveis. Por exemplo, se “A” estabelecer com “B” que vai emprestar R\$ 500,00, e “A” entrega cinco notas de R\$100,00, “B” vai gastar o dinheiro, e ao final do contrato ele vai pagar o mesmo valor, não necessariamente a mesma nota, o dinheiro é fungível (substituível).

#### BENS INFUNGÍVEIS

são bens insubstituíveis. Por exemplo, “A” vai emprestar para “B” um telefone. Ao final do contrato de empréstimo “B” tem que devolver exatamente o mesmo telefone.

“No comodato, a restituição será a da própria coisa emprestada, ao passo que no mútuo será de uma coisa equivalente. O primeiro é essencialmente gratuito, enquanto o mútuo tem, na compreensão moderna, em regra, caráter oneroso. Embora possa ser gratuito, raramente se

<sup>17</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.



vê, na prática, as pessoas emprestarem coisas fungíveis, máxime dinheiro, sem o correspondente pagamento de juros.”<sup>18</sup>

## 7.1. CARACTERÍSTICAS

- Unilateral (em relação aos deveres);
- Gratuito (benéfico), mas poderá ser oneroso
- Comutativos (certeza em relação as prestações);
- Informais;
- Reais (se formam com a entrega da coisa);
- Vamos as modalidades contratuais.

## 7.2. COMODATO (579 – 585)

- Empréstimo de bem INFUNGÍVEL + INCONSUMÍVEL (ou seja, se empresta uma coisa, deve-se devolver exatamente aquela coisa);
- Empréstimo de **uso**;
- São três as características essenciais do contrato de comodato: gratuidade, infungibilidade do objeto e aperfeiçoamento com a tradição deste.
- Excepcionalidade - Bem fungível para ostentar - “**Comodatum ad pompam vel ostentationem**; como bem explica Carlos Roberto: “O comodato de bens fungíveis ou consumíveis só é admitido quando, excepcionalmente, as partes convencionam a infungibilidade de coisas naturalmente fungíveis e consumíveis, como, por exemplo, quando são emprestadas para serem exibidas em uma exposição, devendo ser restituídas as mesmas, ou quando destinadas a ornamentação, como uma cesta de frutas, por exemplo (comodatum ad pompam vel ostentationem).”<sup>19</sup>
- Comodante e comodatário.

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

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

**Art. 581.** “Se o comodato não tiver prazo convencional, presumir-se-lhe-á o necessário para o uso concedido; não podendo o comodante, salvo necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, suspender o uso e gozo da coisa emprestada, antes de findo o prazo convencional, ou o que se determine pelo uso outorgado.”

<sup>18</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves. – 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

<sup>19</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves. – 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

Quando se assina a tv à cabo, tem-se um contrato de prestação de serviço e que ao final desse contrato é preciso devolver o aparelho, esse aparelho é um comodato que não tem um prazo específico, ele fica até o serviço durar.

**Art. 582.** “O comodatário é obrigado a **conservar**, como se sua própria fora, a coisa emprestada, **não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela**, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, **pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa** que for arbitrado pelo comodante.”

**Art. 583.** “Se, correndo **risco o objeto do comodato** juntamente com **outros do comodatário**, antepuser este a salvação dos seus abandonando o do comodante, responderá pelo **dano ocorrido**, ainda que se possa atribuir a caso fortuito, ou força maior.”

Se pegar fogo na casa, e a pessoa salva só as coisas que lhe interessam e não salvar as coisas do comandante, vai responder, ou seja, salve primeiro as coisas do comandante, rsrsrsrsrs

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

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

Havendo pluralidade de comodatários, haverá responsabilidade solidária entre eles (art. 585). É um caso de solidariedade passiva legal.

### 7.3. MÚTUO (586 – 592)

O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis, havendo de um lado o mutuante (cede a coisa) e do outro o mutuário (recebe a coisa).

Em regra, é um contrato unilateral, real (aperfeiçoa-se com a entrega da coisa), gratuito (exceção ao mútuo feneratício em que há cobrança de juros), comutativo, temporário e informal.

Exemplo é o empréstimo de dinheiro.

O mútuo somente pode ter por objeto bens móveis, pois só recai sobre bens fungíveis, e todos os bens imóveis são infungíveis.

Como a coisa é transferida para outrem e este outrem a consome, devolvendo uma nova coisa com o mesmo gênero, mesma qualidade e com a mesma quantidade, é de se concluir que este contrato é translativo da propriedade, pois transfere o domínio da coisa emprestada ao mutuário.

Portanto, por conta do mutuário correrão todos os riscos da coisa, desde o momento da tradição, óbvio, né?

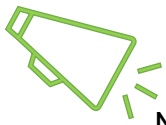
- Empréstimo de bem FUNGÍVEL + CONSUMÍVEL (a coisa vai ser consumida e vai desaparecer);
- Empréstimo de consumo;

- Oneroso (mediante juros - feneratício);
- Mutuante (quem empresta) e o Mutuário (quem toma emprestado);

Se Carol empresta R\$500,00 para Eugênio, entregando-lhe cinco notas de R\$100,00, para que ele possa usar e gastar como quiser; veja que ele vai consumir os R\$ 500,00 e vai pagar o mesmo valor, só que ele pagará a Carol com outras cédulas, pois gastou aquelas entregues a ele. Não é assim que funciona?

Agora se Carol tem uma nota de R\$ 200,00 e Eugênio pede essa nota só para “tirar uma onda” com os seus colegas; ao final Eugênio vai devolver a mesma nota que Carol lhe emprestou. O empréstimo foi de um bem fungível, só para João **ostentar**, ele não vai consumir o bem, isso é chamado de “comodatum ad pompam vel ostentationem”, é um comodato de ostentação, como vimos.

**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.”



No mútuo a partir do momento que se entrega a coisa fungível, a pessoa vai consumir, então ela pertence a essa pessoa (mutuário).

No comodato isso não acontece, a coisa continua sendo de propriedade do comandante.

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

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

**Art. 589.** “Cessa a disposição do artigo antecedente:

I – se a pessoa, de cuja autorização necessitava o mutuário para contrair o empréstimo, o ratificar posteriormente;

II – se o menor, estando ausente essa pessoa, se viu obrigado a contrair o empréstimo para os seus alimentos habituais;

III – se o menor tiver bens ganhos com o seu trabalho. Mas, em tal caso, a execução do credor não lhes poderá ultrapassar as forças;

IV – se o empréstimo reverteu em benefício do menor;

V – se o menor obteve o empréstimo maliciosamente.”

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

Se Carol empresta R\$50.000,00 e, antes da data do vencimento, Eugênio está demonstrando que está falindo, se tornando insolvente. Carol pode, e deve, exigir de Eugênio garantias de restituição, um penhor, um fiador...

**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.”



O referido artigo faz referência ao **mútuo feneratício**. Sendo que está limitado a 1% ao mês. No entanto, a jurisprudência superior entende pacificamente que entidades bancárias não estão sujeitas a esse limite, pois não se sujeitam à Lei de Usura, veja essas súmulas do STJ:

**Súmula  
382**

A estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% ao ano, por si só, não indica abusividade.

**Súmula  
379**

Nos contratos bancários, não regidos por legislações específicas, os juros moratórios podem ser convençados até o limite de 1% ao mês, mas são os contratos bancários não regidos por legislação específica. Essa súmula atinge as empresas de factoring.

**Súmula  
530**

Nos contratos bancários, na impossibilidade de se comprovar a taxa de juros efetivamente contratada, por não ter sido juntado o instrumento de pactuação aos autos, será aplicada a média de mercado divulgada pelo BACEN, salvo se a taxa cobrada pelo banco for mais vantajosa para o consumidor.

No mútuo, se as partes não estipularem as datas do pagamento, considera-se a data prevista no 592.

**Art. 592.** “Não se tendo convençado expressamente, o **prazo do mútuo** será:

I – até a próxima **colheita**, se o mútuo for de produtos agrícolas, assim para o consumo, como para semeadura;

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.”

## 8. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (593 – 609)

Vamos agora conversar de uma modalidade contratual chamada prestação de serviço.

Previsto no Código Civil, mas está bastante esvaziado por conta das regras trabalhistas.

O contrato de prestação de serviço não pode servir de meio de camuflar regras e obrigações previstas no campo do Direito do Trabalho. Então esse contrato vai servir em situações muito peculiares e restritas.

É um negócio jurídico pelo qual alguém (prestador - credor da remuneração e devedor do serviço) compromete-se a realizar atividade lícita no interesse de outrem (tomador - credor do serviço e devedor da remuneração), mediante certa e determinada remuneração;

### 8.1. CARACTERÍSTICAS

- Oneroso;
- Bilateral (sinalagma - se tem contraprestações entre eles);
- A remuneração é chamada de preço ou salário civil;
- Consensual;
- Comutativo (certeza da prestação);
- Informal - não solene (não exige a forma escrita);
- Código Civil somente se aplica quando não for caso de legislação trabalhista ou legislação especial;
- Código de Defesa do Consumidor será aplicado quando se tratar de serviços de consumo, conforme - Art. 3º do CDC.

**Art. 593.** “A prestação de serviço, que não estiver sujeita às leis trabalhistas ou a lei especial, reger-se-á pelas disposições deste Capítulo.”

**Art. 594.** “Toda a espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, pode ser contratada mediante retribuição.”

O serviço material é algo palpável, por exemplo quando se contrata um pedreiro para fazer uma edificação; quando contrata alguém para fazer um programa de computador é imaterial.

**Art. 595.** “No contrato de prestação de serviço, quando qualquer das partes não souber ler, nem escrever, o instrumento poderá ser assinado a rogo e subscrito por duas testemunhas.”

A pessoa que não sabe ler nem escrever **pode realizar um contrato** de prestação de serviço.

**Art. 596.** “Não se tendo estipulado, nem chegado a acordo as partes, fixar-se-á por arbitramento a retribuição, segundo o costume do lugar, o tempo de serviço e sua qualidade.”

**Art. 597.** “A retribuição pagar-se-á depois de prestado o serviço, se, por convenção, ou costume, não houver de ser adiantada, ou paga em prestações.”

**Art. 598.** “A prestação de serviço **não** se poderá **convencionar por mais de quatro anos**, embora o contrato tenha por causa o pagamento de dívida de quem o presta, ou se destine à execução de certa e determinada obra. Neste caso, decorridos quatro anos, dar-se-á por findo o contrato, ainda que não concluída a obra.”

**Art. 599.** “Não havendo prazo estipulado, nem se podendo inferir da natureza do contrato, ou do costume do lugar, qualquer das partes, a seu arbítrio, mediante prévio aviso, pode resolver o contrato.

Parágrafo único. Dar-se-á o aviso:

I – com antecedência de oito dias, se o salário se houver fixado por tempo de um mês, ou mais;

II – com antecipação de quatro dias, se o salário se tiver ajustado por semana, ou quinzena;

III – de véspera, quando se tenha contratado por menos de sete dias.”

## 8.2. REGRAS

- Toda espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial;
- Pode ser celebrado com pessoa que não saiba ler ou escrever; (595)
  - Deve ser assinado a rogo + 2 testemunhas (Formal + não solene);
- Remuneração - deve ser fixado pela as partes - senão se tem o arbitramento - costumes do lugar + tempo + qualidade; (596 e 597)
  - Via de regra - paga depois do serviço, mas pode ser convencionado no contrato (antes, prestações);
- Prazo máximo da prestação: 4 ANOS
- Denúncia (aviso) do contrato se não houver prazo deste contrato: (599) - Antecedência
  - 8 dias = salário for de mês ou +
  - 4 dias = salário por semana ou quinzena
  - véspera = menos de 7 dias
- Personalíssimo (605) - qualquer alteração subjetiva deve ser autorizada pela parte contrária;
- Terceiro agressor (608) - ofende a função social do contrato;

**Art. 600.** “Não se conta no prazo do contrato o tempo em que o prestador de serviço, por culpa sua, deixou de servir.”

**Art. 601.** “Não sendo o prestador de serviço contratado para certo e determinado trabalho, entender-se-á que se obrigou a todo e qualquer serviço compatível com as suas forças e condições.”

**Art. 602.** “O prestador de serviço contratado por tempo certo, ou por obra determinada, não se pode ausentar, ou despedir, sem justa causa, antes de preenchido o tempo, ou concluída a obra.

Parágrafo único. Se se despedir sem justa causa, terá direito à retribuição vencida, mas responderá por perdas e danos. O mesmo dar-se-á, se despedido por justa causa.”

**Art. 603.** “Se o prestador de serviço for despedido sem justa causa, a outra parte será obrigada a pagar-lhe por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe tocava de então ao termo legal do contrato.”

**Art. 604.** “Findo o contrato, o prestador de serviço tem direito a exigir da outra parte a declaração de que o contrato está findo. Igual direito lhe cabe, se for despedido sem justa causa, ou se tiver havido motivo justo para deixar o serviço.”

**Art. 605.** “Nem aquele a quem os serviços são prestados, poderá transferir a outrem o direito aos serviços ajustados, nem o prestador de serviços, sem aprazimento da outra parte, dar substituto que os preste.”

**Art. 606.** “Se o serviço for prestado por quem não possua título de habilitação, ou não satisfaça requisitos outros estabelecidos em lei, não poderá quem os prestou cobrar a retribuição normalmente correspondente ao trabalho executado. Mas se deste resultar benefício para a outra parte, o juiz atribuirá a quem o prestou uma compensação razoável, desde que tenha agido com boa-fé.

Parágrafo único. Não se aplica a segunda parte deste artigo, quando a proibição da prestação de serviço resultar de lei de ordem pública.”

**Art. 607.** “O contrato de prestação de serviço acaba com a morte de qualquer das partes. Termina, ainda, pelo escoamento do prazo, pela conclusão da obra, pela rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior.”

**Art. 608.** “Aquele que aliciar pessoas obrigadas em contrato escrito a prestar serviço a outrem pagará a este a importância que ao prestador de serviço, pelo ajuste desfeito, houvesse de caber durante dois anos.”

**Art. 609.** “A alienação do prédio agrícola, onde a prestação dos serviços se opera, não importa a rescisão do contrato, salvo ao prestador opção entre continuá-lo com o adquirente da propriedade ou com o primitivo contratante.”

O art. 608 consagra a **denominada tutela externa do crédito**, estabelecendo que aquela pessoa que aliciar outra pessoa que estava obrigada em contrato escrito a prestar serviço a outrem pagará a este a importância que ao prestador de serviço, pelo ajuste desfeito, houvesse de caber durante 2 anos.

Assim, quem chega para aliciar a pessoa que está contratada por outrem para prestar o serviço vai pagar a outra pessoa o valor que esse prestador teria direito durante 2 anos em face dessa outra pessoa.

Há uma fixação de uma indenização contra um terceiro que interfere numa relação contratual que não celebrou. Por isso, tutela *externa* do contrato, pois há responsabilização do terceiro que desrespeitou o contrato. Há uma exceção muito clara ao princípio da relatividade.

## 9. CONTRATO DE EMPREITADA (610 – 626)



Um contrato que no Código Civil vem logo após o contrato de prestação de serviço, porque lá no contrato de prestação de serviço é possível verificar, pelas regras contratuais previstas que é uma modalidade que não pode ultrapassar efetivamente o prazo de 4 anos, então se houver a contratação de obras que excedam o prazo de 4 anos deve ser feito pelo **contrato de empreitada**.



De acordo com o artigo 610 podemos mencionar algumas modalidades:

**Art. 610.** O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1º A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2º O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

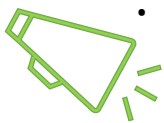
**I – empreitada sob administração:** o empreiteiro apenas administra as pessoas que foram contratadas pelo dono da obra;

**II – empreitada sob mão de obra:** o empreiteiro fornece a mão de obra, sendo o material fornecido pelo dono da obra. Nesse caso, o empreiteiro não apenas gerencia, mas contrata as pessoas;

**III – empreitada mista ou de labor e materiais - complexiva:** o empreiteiro fornece a mão de obra e também os materiais, se comprometendo a executar a obra inteira. Há aqui uma obrigação de resultado. Por isso, é o empreiteiro que contrata o pessoal e fornece os materiais.

## 9.1. CARACTERÍSTICAS

- Modalidade de especial de “prestação de serviços”;
- Contrato no qual uma das partes – empreiteiro ou prestador, obriga-se a fazer ou mandar fazer determinada obra, mediante determinada remuneração a favor de outrem – dono da obra ou tomador;
- Sinalagmático (prestações recíprocas);
- Oneroso;
- Comutativo (certeza);
- Informal;
- Consensual (manifestação de vontades).



O contrato para elaboração de um projeto **não** implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

**Art. 610.** “O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1º A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2º O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.”

**Art. 611.** “Quando o empreiteiro fornece os materiais, correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.”

**Art. 612.** “Se o empreiteiro só forneceu mão-de-obra, todos os riscos em que não tiver culpa correrão por conta do dono.”

**Art. 613.** “Sendo a empreitada unicamente de labor (art. 610), se a coisa perecer antes de entregue, sem mora do dono nem culpa do empreiteiro, este perderá a retribuição, se não provar que a perda resultou de defeito dos materiais e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade.”

**Art. 614.** “Se a obra constar de partes distintas, ou for de natureza das que se determinam por medida, o empreiteiro terá direito a que também se verifique por medida, ou segundo as partes em que se dividir, podendo exigir o pagamento na proporção da obra executada.

§ 1º Tudo o que se pagou presume-se verificado.

§ 2º O que se mediu presume-se verificado se, em trinta dias, a contar da medição, não forem denunciados os vícios ou defeitos pelo dono da obra ou por quem estiver incumbido da sua fiscalização.”

**Art. 615.** “Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza.”

**Art. 616.** “No caso da segunda parte do artigo antecedente, pode quem encomendou a obra, em vez de enjeitá-la, recebê-la com abatimento no preço.”

**Art. 617.** “O empreiteiro é obrigado a pagar os materiais que recebeu, se por imperícia ou negligência os inutilizar.”

Perda dos materiais (617) - O empreiteiro deve arcar com a perda dos materiais em virtude de imperícia ou negligência, e também imprudência;

**Art. 618.** “Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.”

Prazo de 5 anos: empreiteiro para materiais e serviço - vício: 180 dias - decadência

**Art. 618.**

Parágrafo único. “Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.”

**Art. 619.** “Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.”

Parágrafo único. “Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.”

**Art. 620.** “Se ocorrer diminuição no preço do material ou da mão-de-obra superior a um décimo do preço global convencionado, poderá este ser revisto, a pedido do dono da obra, para que se lhe assegure a diferença apurada.”

**Art. 621.** “Sem anuência de seu autor, não pode o proprietário da obra introduzir modificações no projeto por ele aprovado, ainda que a execução seja confiada a terceiros, a não ser que, por motivos

supervenientes ou razões de ordem técnica, fique comprovada a inconveniência ou a excessiva onerosidade de execução do projeto em sua forma originária.

Parágrafo único. A proibição deste artigo não abrange alterações de pouca monta, ressalvada sempre a unidade estética da obra projetada.”

**Art. 622.** “Se a execução da obra for confiada a terceiros, a responsabilidade do autor do projeto respectivo, desde que não assuma a direção ou fiscalização daquela, ficará limitada aos danos resultantes de defeitos previstos no art. 618 e seu parágrafo único.”

O contrato de empreitada não possuindo qualidade pessoal, poderá ser transferido tanto intervivos quanto causa mortis, respeitada a vontade das partes, ou seja, a execução da obra poderá ser transferida a um terceiro.

Ademais, quando o código autoriza a empreitada de mão de obra em que há uma sub-empreitada, há, em verdade, uma exceção.

Ao contrário da prestação de serviços, que tem caráter personalíssimo, a empreitada pode ser cedida a outrem.

Essa sub-empreitada pode ser total ou parcial.

Ainda, mesmo depois de iniciada a construção, o dono da obra pode suspender essa construção, desde que pague ao empreiteiro as despesas que o empreiteiro teve, o lucro que o dono da obra já experimentou pelo serviço já feito e ainda uma indenização razoável por suspensão da obra.

**Art. 623.** “Mesmo após iniciada a construção, pode o dono da obra suspendê-la, desde que pague ao empreiteiro as despesas e lucros relativos aos serviços já feitos, mais indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganho, se concluída a obra.”

**Art. 624.** “Suspensa a execução da empreitada sem justa causa, responde o empreiteiro por perdas e danos.”

**Art. 625.** “Poderá o empreiteiro suspender a obra:

I – por culpa do dono, ou por motivo de força maior;

II – quando, no decorrer dos serviços, se manifestarem dificuldades imprevisíveis de execução, resultantes de causas geológicas ou hídricas, ou outras semelhantes, de modo que torne a empreitada excessivamente onerosa, e o dono da obra se opuser ao reajuste do preço inerente ao projeto por ele elaborado, observados os preços;

III – “se as modificações exigidas pelo dono da obra, por seu vulto e natureza, forem desproporcionais ao projeto aprovado, ainda que o dono se disponha a arcar com o acréscimo de preço.”

**Art. 626.** “Não se extingue o contrato de empreitada pela morte de qualquer das partes, salvo se ajustado em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro

Veja que o mencionado artigo 625 autoriza a suspensão da obra em casos específicos e como mencionamos, o contrato de empreitada tem caráter personalíssimo, não se extingue pela morte de qualquer das partes, salvo se ajustado em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro.

## 10. CONTRATO DE DEPÓSITO (627 – 652)

O professor Flávio Tartuce menciona que “pelo contrato de depósito, o depositário recebe um objeto móvel e corpóreo, para guardar, até que o depositante o reclame. De acordo com a manifestação da vontade, o depósito pode ser classificado em voluntário ou necessário (ou obrigatório), subdividindo-se este último em legal e miserável.”<sup>20</sup>

### DEPÓSITO VOLUNTÁRIO

- Resulta da vontade das partes

### DEPÓSITO NECESSÁRIO OU OBRIGATÓRIO

- Resulta da lei - depósito necessário legal
- Por calamidade pública - depósito necessário miserável

### EM RELAÇÃO AO OBJETO DO DEPÓSITO

#### DEPÓSITO REGULAR

- O objeto é uma coisa infungível

#### DEPÓSITO IRREGULAR

- O objeto é uma coisa fungível

O contrato de depósito, em regra, é unilateral e gratuito.

No entanto, é possível que seja bilateral e oneroso.

Note-se que há depósito oneroso quando, por exemplo, ocorre guarda em cofre de banco. Nesse caso, este depósito é remunerado, apesar de, via de regra, trata-se de contrato ser gratuito.

O contrato de depósito é comutativo e é personalíssimo, pois se confia na pessoa que guarda a coisa. É também real, aperfeiçoando-se com a entrega da coisa.

Imagina que Alice vai passar 6 meses na França e ela precisa deixar o carro com alguém, ela oferece para Juliano e ele aceita. Ela disse para que Juliano que não utilizasse o carro, apenas para guardá-lo, cuidando de sua conservação e zelo.

Quando Alice entrega o carro a Juliano, estão celebrando um contrato de depósito, que nesse caso é um contrato voluntário, onde estamos diante de um acordo de vontades.

Mas também existem depósitos obrigados pela a lei, criados pela a lei.

<sup>20</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

É um contrato de cuidado, de zelo, e pode estar embutido dentro de outros contratos, por exemplo, no penhor, que é um direito real de garantia: imagine que você pede para o banco R\$50.000,00 e o banco te empresta, mas pede que você entregue suas joias em garantia; quando você as entrega o banco vai guardá-las, isso é um depósito.

**Art. 627.** “Pelo contrato de depósito recebe o depositário um objeto móvel, para guardar, até que o depositante o reclame.”

**Art. 628.** “O contrato de depósito é gratuito, **exceto se houver convenção em contrário**, se resultante de atividade comercial ou se o depositário o praticar por profissão.”

Existem pessoas que exercem a profissão de depositários, até mesmo em questões judiciais.

Parágrafo único. “Se o depósito for oneroso e a retribuição do depositário não constar de lei, nem resultar de ajuste, será determinada pelos usos do lugar, e, na falta destes, por arbitramento.”

**Art. 629.** “O depositário é obrigado a ter na guarda e conservação da coisa depositada o cuidado e diligência que costuma com o que lhe pertence, bem como a restituí-la, com todos os frutos e acréscimos, quando o exija o depositante.”

O depositário tem o dever de guardar a coisa, quando o depositante que entregou o bem para a guarda solicitar o bem de volta; o depositário tem a obrigação de devolver o bem conservado, e os frutos, que porventura, tenham sido havidos daquele bem depositado devem ser também devolvidos ao depositante. Os frutos são utilidades que decorrem da coisa, por exemplo, naturais - como as maçãs de uma árvore; civis - como juros, aluguéis...

O contrato de depósito se caracteriza pelo depositário que recebe um bem móvel e que seja corpóreo (são bens que você consegue tocar, ou seja, são tangíveis, como o celular) para guardar até que o depositante o reclame de volta.

Assim, temos as figuras:

- Depositante - quem entrega o bem;
- Depositário - quem tem a guarda do bem.

## 10.1. CARACTERÍSTICAS

- Unilateral (obrigação do depositário) e gratuito (628); - Excepcionalmente - Oneroso + Bilateral - pode acontecer: convenção das partes, atividade ou profissão; Ex: Banco guarda em um cofre o bem que você deixou;
- Comutativo (certeza);
- Personalíssimo - pautado na confiança do depositante e do depositário;
- Contrato Real - se efetiva com a entrega do bem;

Não confunda com o comodato, que é um empréstimo de uso, a pessoa vai usar o bem; no depósito não há o uso do bem.

**Art. 630.** “Se o depósito se entregou fechado, colado, selado, ou lacrado, nesse mesmo estado se manterá.”

**Art. 631.** “Salvo disposição em contrário, a restituição da coisa deve dar-se no lugar em que tiver de ser guardada. As despesas de restituição correm por conta do depositante.”

**Art. 632.** “Se a coisa houver sido depositada no interesse de terceiro, e o depositário tiver sido cientificado deste fato pelo depositante, não poderá ele exonerar-se restituindo a coisa a este, sem consentimento daquele.”

**Art. 633.** “Ainda que o contrato fixe prazo à restituição, o depositário entregará o depósito logo que se lhe exija, salvo se tiver o direito de retenção a que se refere o art. 644, se o objeto for judicialmente embargado, se sobre ele pender execução, notificada ao depositário, ou se houver motivo razoável de suspeitar que a coisa foi dolosamente obtida.”

**Art. 634.** “No caso do artigo antecedente, última parte, o depositário, expondo o fundamento da suspeita, requererá que se recolha o objeto ao Depósito Público.”

**Art. 635.** Ao depositário será facultado, outrossim, requerer depósito judicial da coisa, quando, por motivo plausível, não a possa guardar, e o depositante não queira recebê-la.

**Art. 636.** O depositário, que por força maior houver perdido a coisa depositada e recebido outra em seu lugar, é obrigado a entregar a segunda ao depositante, e ceder-lhe as ações que no caso tiver contra o terceiro responsável pela restituição da primeira.

**Art. 637.** “O herdeiro do depositário, que de boa-fé vendeu a coisa depositada, é obrigado a assistir o depositante na reivindicação, e a restituir ao comprador o preço recebido.”

**Art. 638.** “Salvo os casos previstos nos arts. 633 e 634, não poderá o depositário furtar-se à restituição do depósito, alegando não pertencer a coisa ao depositante, ou opondo compensação, exceto se noutro depósito se fundar.”

**Art. 639.** “Sendo dois ou mais depositantes, e divisível a coisa, a cada um só entregará o depositário a respectiva parte, salvo se houver entre eles solidariedade.”

**Art. 640.** “Sob pena de responder por perdas e danos, não poderá o depositário, sem licença expressa do depositante, servir-se da coisa depositada, nem a dar em depósito a outrem.

Parágrafo único. Se o depositário, devidamente autorizado, confiar a coisa em depósito a terceiro, será responsável se agiu com culpa na escolha deste.”

**Art. 641.** “Se o depositário se tornar incapaz, a pessoa que lhe assumir a administração dos bens diligenciará imediatamente restituir a coisa depositada e, não querendo ou não podendo o depositante recebê-la, recolhê-la-á ao Depósito Público ou promoverá nomeação de outro depositário.”

**Art. 642.** “O depositário não responde pelos casos de força maior; mas, para que lhe valha a escusa, terá de prová-los.”

**Art. 643.** “O depositante é obrigado a pagar ao depositário as despesas feitas com a coisa, e os prejuízos que do depósito provierem.”

**Art. 644.** “O depositário poderá reter o depósito até que se lhe pague a retribuição devida, o líquido valor das despesas, ou dos prejuízos a que se refere o artigo anterior, provando imediatamente esses prejuízos ou essas despesas.

Parágrafo único. Se essas dívidas, despesas ou prejuízos não forem provados suficientemente, ou forem ilíquidos, o depositário poderá exigir caução idônea do depositante ou, na falta desta, a remoção da coisa para o Depósito Público, até que se liquidem.”

**Art. 645.** “O depósito de coisas fungíveis, em que o depositário se obrigue a restituir objetos do mesmo gênero, qualidade e quantidade, regular-se-á pelo disposto acerca do mútuo.”

**Art. 646.** “O depósito voluntário provar-se-á por escrito.”

**Art. 647.** “É depósito necessário:”

I – o que se faz em desempenho de obrigação legal;

II – o que se efetua por ocasião de alguma calamidade, como o incêndio, a inundação, o naufrágio ou o saque.

**Art. 648.** “O depósito a que se refere o inciso I do artigo antecedente, reger-se-á pela disposição da respectiva lei, e, no silêncio ou deficiência dela, pelas concernentes ao depósito voluntário.

Parágrafo único. As disposições deste artigo aplicam-se aos depósitos previstos no inciso II do artigo antecedente, podendo estes certificarem-se por qualquer meio de prova.”

**Art. 649.** “Aos depósitos previstos no artigo antecedente é equiparado o das bagagens dos viajantes ou hóspedes nas hospedarias onde estiverem.”

Parágrafo único. “Os hospedeiros responderão como depositários, assim como pelos furtos e roubos que perpetrarem as pessoas empregadas ou admitidas nos seus estabelecimentos.”

**Art. 650.** “Cessa, nos casos do artigo antecedente, a responsabilidade dos hospedeiros, se provarem que os fatos prejudiciais aos viajantes ou hóspedes não podiam ter sido evitados.”

Bagagens dos viajantes ou hóspedes nas hospedarias, os hospedeiros respondem pela a integridade dessas coisas, é um **depósito necessário**.

Aliás, temos, então, como espécies de depósito necessário:

I – depósito legal: decorre da lei;

II – depósito miserável: decorre de calamidade;

III – depósito do hospedeiro: o hospedeiro é o depositário das bagagens dos hóspedes, de forma que os hospedeiros respondem como depositários se houver a perda da bagagem dentro do hotel. (podemos também incluir essa modalidade, certo?)

**Art. 651.** “O depósito necessário não se presume gratuito. Na hipótese do art. 649, a remuneração pelo depósito está incluída no preço da hospedagem.”

Em regra, o depósito necessário não se presume gratuito, diferentemente do voluntário, cuidado com isso!

**Art. 652.** “Seja o depósito voluntário ou necessário, o depositário que não o restituir quando exigido será compelido a fazê-lo mediante prisão não excedente a um ano, e ressarcir os prejuízos.”

O Supremo editou a **SÚMULA VINCULANTE 25**, cuja redação é a seguinte: “é ilícita a prisão civil de depositário infiel, qualquer que seja a modalidade do depósito” (aprovada na Sessão Plenária de 16.12.2009).



Assim, o art. 652 do CC não tem mais aplicação no sistema brasileiro. A conclusão merece aplausos, representando relevante avanço no modo de encarar o contrato, de forma conseqüente com o princípio da proteção da dignidade humana.<sup>21</sup>

## 11. CONTRATO DE CORRETAGEM (722 – 729)

Vamos conversar agora sobre uma outra modalidade contratual, que é o contrato de corretagem.

A gente tem algumas previsões, alguns dispositivos no código civil que trabalham a questão da corretagem, mas temos que observar que existem modalidades diferentes de corretagem.

O contrato de corretagem é um contrato destinado a aproximação de pessoas para que celebrem um contrato jurídico, por exemplo, na venda de um apartamento.

Segundo os ensinamentos do professor Flávio Tartuce que o Código Civil de 2002 conceitua o contrato de corretagem no seu art. 722, sendo este o negócio jurídico pelo qual uma pessoa (o corretor ou intermediário), não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. A pessoa que busca o serviço do corretor é denominada comitente.<sup>22</sup>

Esse contrato é trabalhado no Código Civil, mas também existem regras em legislação específica, tais como<sup>23</sup>:

I – Os corretores oficiais gozam de fé pública, havendo seis classes apontadas pela doutrina citada: a) fundos públicos; b) mercadorias; c) navios; d) operações de câmbio; e) seguros; f) valores.

II – Os corretores livres não dependem de qualquer investidura oficial, “tendo como único pressuposto a capacidade civil, além da submissão à legislação corporativa, que regulamenta a profissão, através dos Conselhos Federais e Regionais, habilitando-os para o exercício profissional”, conforme ensina Gustavo Tepedino. 69 É o caso do corretor de imóveis, cuja atividade é disciplinada pela Lei 6.530/1978, regulamentada pelo Decreto 81.871/1978.

O contrato de corretagem é, portanto, é um contrato bilateral, oneroso, informal e consensual.

Trata-se de um pacto acessório, pois visa a celebração de outro contrato, dependendo dessa celebração para surtir efeitos. É um contrato aleatório, pois o corretor de imóveis só irá receber a comissão se o negócio for firmado - há sujeição do risco.

Ademais, o valor da comissão pode ser variável, fixa ou mista, mas a obrigação de pagar a comissão de corretagem, segundo o STJ, é de quem contrata o corretor. Se é o vendedor que contrata o corretor para vender o imóvel, quem paga é o vendedor.

<sup>21</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

<sup>22</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

<sup>23</sup> ibidem

Como funciona?

- Uma pessoa (corretor ou intermediário), não ligada a outra em virtude de mandato, prestação de serviço ou qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda (comitente) um ou mais negócios;
- Figuras:
  - Corretor - imóveis, venda de mercadorias, ações em Bolsa de Valores (regras específicas);
  - Comitente – quem contrata.

**Art. 722.** “Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato (apuração), de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.”

**Obs.:** | O Código Civil não pode ser utilizado como forma de camuflar regras trabalhistas!

**Curiosidade:** Na doutrina existe uma discussão de Contrato de Corretagem Matrimonial, que visa aproximar você de uma pessoa dos seus “sonhos”, imagine?! Que maravilha se der certo, né? 11111111

**Art. 723.** “O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.”

**Art. 724.** “A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.”

É possível o uso do costume para a remuneração do corretor.

**Art. 725.** “A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrendimento das partes.”

**AGORA OLHA SÓ O QUE JÁ FOI COBRADO:** Imagina que Alice contratou o corretor Nilton para vender seu apartamento e caso Nilton consiga vender a remuneração será de 20% do valor da venda.

Enquanto Nilton está correndo atrás de anunciar e vender o apartamento, Alice chega em um churrasco de família e fala para todos que está vendendo o seu apartamento; um primo mostra o interesse no apartamento e fala que vai comprar.

Considerando esse caso, se a venda for realizada direto por Alice, sem a atuação do Nilton, deverá haver o pagamento da taxa de corretagem para Nilton?

CUIDADO!

**Art. 726.** “Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; **mas se, por escrito**, for ajustada a **corretagem com exclusividade**, terá o **corretor direito à remuneração integral**, ainda que realizado o **negócio sem a sua mediação**, **salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.**”

Nesse caso Alice não deve pagar a remuneração de Nilton, já que o negócio foi concluído diretamente, sem a atuação do corretor.

Agora, imagine que Alice falou para o Nilton, de maneira verbal, estabelecendo uma cláusula de **exclusividade**... Como fica? esse contrato por ser verbal faz com ela não precise pagar a parte de Nilton, pois ele só terá direito a sua parte se estiver sido estabelecido **um contrato escrito com cláusulas de exclusividade**.

**Art. 727.** “Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.”

**Art. 728.** “Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.”

**Art. 729.** “Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.”

Se houver corretagem conjunta, ou seja, por mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo se o ajuste tiver sido feito de forma contrária.

## 12. CONTRATO DE JOGO E APOSTA (814 – 817)

Vamos conversar sobre jogo e aposta!

Como é que funciona essa história do jogo e da aposta no Direito Civil?

Imagina que uma pessoa está sábado à noite, com seus amigo(a) e eles decidem jogar um jogo e apostar dinheiro, e essa pessoa ganha R\$30.000,00 em uma noite e os amigo(a) não pagam. O que acontece? Ele pode cobrar?

Se ele ganhou na Mega Sena e a Caixa Econômica não pagou, ele pode cobrar?

A primeira coisa que precisamos entender é que jogo e aposta são coisas diferentes. A professora Maria Helena Diniz nos apresenta tal diferença:<sup>24</sup>

Jogo: “Duas ou mais pessoas prometem, entre si, pagar certa soma àquela que conseguir um resultado favorável de um acontecimento incerto.”



<sup>24</sup> DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

Aposta: “Duas ou mais pessoas de opiniões discordantes sobre qualquer assunto prometem, entre si, pagar certa quantia ou entregar determinado bem àquela cuja opinião prevalecer em virtude de evento incerto.”

Considerando tal situação, podemos mencionar três modalidades de jogos, vejamos:

a) Jogos permitidos: são autorizados em lei e podem ser cobrados judicialmente; são permitidos pela legislação, exemplo jogos de futebol, corrida de cavalos...

b) Jogos tolerados: são aqueles nos quais o Estado não regulamenta, mas também não proíbe, pois envolve, além de **sorte ou azar**, o **conhecimento técnico** da pessoa (jogador), exemplo o pôquer e canastra; são também inexigíveis (não podem ser cobrados judicialmente) e constituem obrigação natural.

c) Jogos proibidos / ilícitos: são jogos vedados no ordenamento jurídico; são aqueles que geram a possibilidade de ganhar ou perder na **sorte ou azar**, exemplo máquina de caça niqué, jogo do bicho e roletas. Constituem Contravenção penal, são inexigíveis (não podem ser cobrados judicialmente), mas no campo obrigacional também constituem obrigações naturais.

Obrigação natural: a dívida existe! Devedor que paga voluntariamente não pode pedir de volta, pois não constitui pagamento indevido; O credor tem direito de reter o pagamento!!!!

**Art. 814.** “As dívidas de jogo ou de aposta não obrigam a pagamento; mas não se pode recobrar a quantia, que voluntariamente se pagou, salvo se foi ganha por dolo, ou se o perdedor é menor ou interdito.”

§ 1º Estende-se esta disposição a qualquer contrato que encubra ou envolva reconhecimento, novação ou fiança de dívida de jogo; mas a nulidade resultante não pode ser oposta ao terceiro de boa-fé.

§ 2º O preceito contido neste artigo tem aplicação, ainda que se trate de jogo não proibido, só se excetuando os jogos e apostas legalmente permitidos.

§ 3º Excetuam-se, igualmente, os prêmios oferecidos ou prometidos para o vencedor em competição de natureza esportiva, intelectual ou artística, desde que os interessados se submetam às prescrições legais e regulamentares.”

Suponha que João (credor) apostou no pôquer e ganhou de Aragonilderson (devedor), ele tem que pagar R\$10.000,00 (prestação).

João não pode cobrar judicialmente, mas a dívida existe, contudo ele não pode cobrar, certo? Imagine que Aragonilderson paga o valor.

No dia seguinte, o Aragonilderson chega para João e fala que não sabia que não tinha obrigação de pagar e pede o dinheiro de volta.

Ele pode pedir de volta, produção? **NÃO**, porque são obrigações naturais, e o pagamento da obrigação natural feito voluntariamente não constitui pagamento indevido.

**Art. 815.** “Não se pode exigir reembolso do que se emprestou para jogo ou aposta, no ato de apostar ou jogar.”

Se o Aragonilderson vai apostar com João e pede o dinheiro emprestado ao Ericsson, se o Ericsson emprestar ele não pode cobrar esse empréstimo se o Aragonilderson perder o dinheiro. (Que Aragonê não saiba que chamamos ele de Aragonilderson rsrsrsrsrs).

**Art. 816.** “As disposições dos arts. 814 e 815 não se aplicam aos contratos sobre títulos de bolsa, mercadorias ou valores, em que se estipulem a liquidação exclusivamente pela diferença entre o preço ajustado e a cotação que eles tiverem no vencimento do ajuste.”

**Art. 817.** “O sorteio para dirimir questões ou dividir coisas comuns considera-se sistema de partilha ou processo de transação, conforme o caso.”

### CUIDADO!

Exemplo de prova: João terminou o casamento, estava *bad* e foi curtir a vida em Vegas, terra do cassino. Um belo dia resolve encarar uma mesa de pôquer e, adivinhe, perde.



Ele sai devendo \$100.000,00, vem embora para o Brasil e não paga.

Então João é citado em uma ação, aqui no Brasil, para pagar dívida de jogo que ele contraiu lá em Vegas. Na defesa, ele alega que no Brasil não é possível cobrar dívida de jogo.

Ora, se ele saiu do país e contraiu uma obrigação, no qual em Vegas o jogo é regulamentado, o Código de Processo Civil estabelece a competência da jurisdição brasileira, e quando o devedor estiver vivendo no Brasil a ação pode ser proposta no Brasil.

João vai ter que pagar!

Olha só que massa a legislação:

- **LINDB** - Art. 9º Para qualificar e reger as obrigações, aplicar-se-á a lei do país em que se constituírem. (ou seja, o local onde a obrigação foi constituída, Vegas, é obrigação legal);
- **CPC** - Art. 21. Compete à autoridade judiciária brasileira processar e julgar as ações em que: I - o réu, qualquer que seja a sua nacionalidade, estiver domiciliado no Brasil. (ou seja, o credor pode ajuizar a ação no Brasil, onde João mora).

O STJ já se manifestou sobre isso, olha só: Informativo 610: Resp. 1.628.974/SP: “A cobrança de dívida de jogo contraída por brasileiro em cassino que funciona legalmente no exterior é juridicamente possível e não ofende a ordem pública, os bons costumes e a soberania nacional.”

## 13. CONTRATO DE FIANÇA (818 – 839)

Vamos tratar agora de um contrato muito comum no dia a dia, que é o contrato de fiança.

É, meu povo, não sejam fiadores, hein...

Fiança é um pacto pelo qual o fiador garante que vai satisfazer a obrigação perante o credor, obrigação essa que é assumida pelo devedor.

Perceba que a fiança é um contrato acessório, firmado entre fiador e credor. Por isso, em regra, há o benefício de ordem do fiador.

O contrato de fiança traz duas relações jurídicas: uma que é interna do próprio contrato, que é a relação entre o fiador e o credor do devedor, mas também há uma relação externa principal, que é a relação entre o fiador e o devedor.

O contrato de fiança acaba sendo uma garantia no cumprimento da obrigação, ele é uma garantia de que alguém vai pagar aquela obrigação caso o devedor não efetue o pagamento.

Para falar de fiança precisamos relebrar as garantias.

Quando alguém assume uma obrigação os contratantes podem colocar dentro do contrato **garantias** que serão utilizadas a favor do credor caso o devedor seja inadimplente.

**Exemplo:** Se o Aragonê pede emprestado R\$100.000,00 para João e ele empresta, como garantia Aragonê deixa um relógio de família (penhor). Ou, ainda João pode pedir que o Aragonê dê uma “pessoa” de garantia, é a figura do fiador.

Veja, então, que existem duas possibilidades de garantias:

1. Garantia Real: Hipoteca (imóvel); Penhor (móvel) e Anticrese (uso do bem imóvel para pagamento do valor da dívida)
2. Garantia Fidejussória (Fiança)

**Obs.:** Não há utilidade nenhuma em se celebrar um contrato de fiança sem que haja outro contato por trás, óbvio. Isso porque o contrato de fiança é um contrato para assegurar, garantir o pagamento de obrigação estipulada por outro contrato. Ele é um pacto acessório, um contrato acessório. Ex: Eu sou locadora em um contrato de locação, caso o locatário não pague o aluguel, eu posso exigir do fiador (pacto acessório).

### 13.1. CARACTERÍSTICAS

- Pacto acessório;
- O contrato de fiança pode ser uma cláusula dentro do contrato principal ou pode-se ter o contrato principal e constar a fiança em um termo separado;

**Exemplo:** Eu tenho um contrato de locação, posso ter a fiança dentro do próprio contrato principal, ou posso ter o contrato de locação em um contrato e a fiança em outro contrato separado, mas fazendo menção ao contrato principal.



- Formal: (escrito - não é válida fiança verbal);
- Gratuito/benéfico: (exceção - fiança onerosa);
- Subsidiário (fiador, via de regra, só é atingido caso o devedor não cumpra a obrigação – benefício de ordem);
- Unilateral (obrigação só para o fiador);
- Não admite interpretação extensiva (o fiador só é obrigado a pagar exatamente o que ele prometeu);

O art. 819 estabelece que na fiança não se admite interpretação extensiva, pois, como vimos, estamos diante de um contrato benéfico.

do STJ, na Súmula 214, dispõe que **o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.**

Há aplicação do princípio da relatividade do contrato, certo?

Segundo o STJ, a fiança é limitada, decorre da lei e do contrato, de modo que o fiador não pode ser compelido a pagar valor superior ao que foi avençado, devendo responder tão somente até o limite da garantia por ele assumida, o que afasta sua responsabilização em relação aos acessórios da dívida principal e aos honorários advocatícios, que deverão ser cobrados apenas do devedor afiançado, caso não haja previsão nesse sentido.

Pergunta de prova: Se o fiador continua sendo obrigado em caso de prorrogação automática de contrato, por exemplo, se tem um contrato de locação que prevê uma cláusula de prorrogação de contrato automática. Via de regra, a fiança não pode se estender além do período do contrato; para prorrogação tem que ter concordância do fiador, conforme a mencionada súmula 214.

Agora, se no contrato já tiver uma cláusula de prorrogação da fiança, será válida - É lícita!

O STJ, em um julgado que abordava a questão de mútuo bancário, no qual o mutuário “entregou” um fiador em garantia, e o fiador tinha conhecimento de uma cláusula que estabelecia que aquele contrato poderia ser prorrogado automaticamente juntamente com a fiança. Nesse caso, o STJ entendeu se tratar de uma cláusula válida - Resp 1.253.411, Informativo de Jurisprudência n. 565.

Caso ele não queira mais ser fiador ele pode, desde que informe com base no artigo 835.

**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.”

**CUIDADO** com a questão das **LOCAÇÕES URBANAS** – salvo disposição em contrário, qualquer das garantias da locação vai se estender até que o imóvel seja devolvido (artigo 39), ainda que essa prorrogação tenha se dado por prazo indeterminado, então a fiança será prorrogada, conforme seja prorrogada automaticamente essa fiança. Por isso a lei estabelece que, passan-



do a fiança a ter prazo indeterminado, o fiador poderá se exonerar por uma notificação dirigida ao locador, ficando garantida a dívida ainda por mais 120 dias após a notificação, artigo 12, §2º da Lei 8245/1991.

Veja que os prazos são diferentes!

CC: 60 dias

Lei Inquilinato: 120 dias

Ainda, por se tratar de pacto acessório, se o contrato principal for nulo, a fiança será nula, pois se trata de contrato acessório, mas o contrário não é verdade, de tal forma que o que ocorre na fiança não atinge o contrato principal.

“A fiança, contrato típico, pode assumir a forma paritária ou de adesão, sendo a última forma a mais comum no mercado imobiliário. Para ilustrar melhor essa situação, deve-se lembrar daqueles modelos de contratos de locação comercializados em papelarias e casas do ramo, constando neles a estipulação de fiança (contrato-tipo ou formulário). Sendo o contrato de adesão, serão aplicadas as normas protetivas dos arts. 423 e 424 do CC.”.

Agora, deixa eu te contar uma coisa, não confunda com fiança criminal, ok? Essa tem a ver com o direito à liberdade do acusado do mundo do crime...

## 13.2. BENEFÍCIO DE ORDEM

Veja que, pelas regras positivadas, o fiador somente será cobrado quando o devedor não pagar obrigação. Nesse sentido, o credor não pode acionar diretamente o fiador, existe uma barreira, e essa barreira é o o benefício de ordem ou excussão.

Lembre-se que o fiador não é devedor solidário, mas sim subsidiário, tendo benefício de ordem.

**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.”

Então o credor primeiro tem que tentar receber do devedor e não conseguindo receber do devedor, ir atrás do fiador.

Isso é chamado de Benefício de Ordem ou Cláusula de Benefício de Ordem.

É possível dentro do contrato de fiança, estipular uma renúncia a este Benefício de Ordem, assim, se no contrato houver renúncia dessa cláusula de benefício, o credor pode ir direto ao fiador. Geralmente existe essa cláusula na prática...

**Art. 827.**

Parágrafo único. O fiador que alegar o benefício de ordem, a que se refere este artigo, deve nomear bens do devedor, sitos 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.”

O art. 828 consagra hipóteses em que o fiador não pode alegar benefício de ordem:

- fiador renunciou expressamente ao benefício de ordem;
- fiador se obrigou como principal pagador ou como devedor solidário;
- devedor estiver insolvente ou devedor falido.

A renúncia ao benefício de ordem será nula quando estiver inserida em contrato de adesão, conforme o Enunciado 364 do CJF.

**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.”

Se, no contrato, houver mais de um fiador, existirá, entre eles, uma obrigação solidária.

**Art. 829.**

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.”

**Art. 832.** “O devedor responde também perante o fiador por todas as perdas e danos que este pagar, e pelos que sofrer em razão da fiança.”

**Art. 833.** “O fiador tem direito aos juros do desembolso pela taxa estipulada na obrigação principal, e, não havendo taxa convencionada, aos juros legais da mora.”

**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.”

Se há fiador, por exemplo, em um contrato de locação, e ele morre, até a data de sua morte ele responde pelas dívidas, a sua herança responde, mas as obrigações depois da sua morte não podem ser cobradas da herança, não se perpetua o contrato de fiança para após a morte do fiador.

**Art. 837.** “O fiador pode opor ao credor as exceções que lhe forem pessoais, e as extintivas da obrigação que competem ao devedor principal, se não provierem simplesmente de incapacidade pessoal, salvo o caso do mútuo feito a pessoa menor.”

O fiador pode opor ao credor as exceções e defesas pessoais do próprio fiador, que geram a extinção do contrato, mas também poderá alegar defesas extintivas da obrigação que competem ao devedor principal. Ex.: fiador não paga sob alegação da prescrição, pagamento direto ou indireto etc.

### 13.3. EXTENSÃO DA FIANÇA

Quanto à extensão da fiança, poderá ser classificada em:

- **FIANÇA ILIMITADA:** quando a garantia concedida pelo fiador abrange a integralidade da obrigação, incluindo as parcelas acessórias da dívida principal. Ex.: multa contratual, juros de mora e atualização monetária;
- **FIANÇA LIMITADA:** quando o fiador manifesta, de forma expressa, que só está se responsabilizando por determinada parcela da obrigação, delimitando-a. Nesse caso, o fiador poderá, por exemplo, estabelecer que está se responsabilizando apenas pela obrigação principal, não incluindo abrigações acessórias. Ex.: fiador se compromete a pagar apenas os aluguéis que o inquilino não quitar, mas não arcará com multa ou quaisquer outras verbas acessórias. Podemos mencionar ainda a possibilidade de a fiança ser limitada a uma parte da obrigação principal, por exemplo se o fiador se comprometer a pagar até o máximo de 50% da dívida principal, caso o devedor não cumpra sua parte, mas isso deverá ser expressamente consignado no contrato.

A regra, até mesmo na prática, é que a fiança seja ilimitada.

Assim, se o fiador quiser se responsabilizar apenas por parte da obrigação, isso deverá ser expressamente consignado no contrato. Em caso de silêncio por parte do fiador (ou seja, se o contrato não falar nada), entende-se que a fiança foi concedida de forma ilimitada. Por essa razão, o art. 822 diz que, não sendo limitada, a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador. Já o art. 823 afirma que 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.

**Art. 819.** “A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.”

**Art. 820.** “Pode-se estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade.”

**Art. 821.** “As dívidas futuras podem ser objeto de fiança; mas o fiador, neste caso, não será demandado senão depois que se fizer certa e líquida a obrigação do principal devedor.”

**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.”

**Art. 824.** “As obrigações nulas não são suscetíveis de fiança, exceto se a nulidade resultar apenas de incapacidade pessoal do devedor.

Parágrafo único. A exceção estabelecida neste artigo não abrange o caso de mútuo feito a menor.”

**Art. 825.** “Quando alguém houver de oferecer fiador, o credor não pode ser obrigado a aceitá-lo se não for pessoa idônea, domiciliada no município onde tenha de prestar a fiança, e não possua bens suficientes para cumprir a obrigação.”

**Art. 826.** “Se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, poderá o credor exigir que seja substituído.”

## 13.4. APONTAMENTOS IMPORTANTES

O bem de família do devedor não pode ser penhorado, certo?

A Lei 8009/90 trabalha a regra do bem de família legal, dizendo que não se penhora o bem de família do devedor.

**Art. 1º** O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

Só que essa mesma lei estabelece que o bem de família do fiador é penhorável.

**Art. 3º** A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Aqui merece registro a súmula 549 do STJ segundo a qual: “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”.

## 14. CONTRATOS DE COMPROMISSO (851 – 853)

Vamos conversar agora sobre uma modalidade contratual muito interessante, mas que envolve também o aspecto relacionado ao Processo Civil.

O Processo Civil serve justamente para solução de conflitos. Então quer dizer que as partes vão se submeter à jurisdição quando tiverem um conflito, certo?

O nosso maravilhoso professor Flavio Tartuce ensina que “o compromisso é o acordo de vontades por meio do qual as partes, preferindo não se submeter à decisão judicial, confiam a árbitros a solução de seus conflitos de interesse, de cunho patrimonial. O compromisso, assim, é um dos meios jurídicos que pode conduzir à arbitragem.”<sup>25</sup>

Por exemplo, imagine que Patrícia tenha celebrado um contrato de compra de venda com Eugênio e este, por sua vez, não cumpriu o disposto no contrato; nesse caso, Patrícia ajuizará uma ação contra Eugênio perante o judiciário.

Só que eles podem, ainda, estipular, que em caso de conflito eles vão recorrer ao árbitro e não ao judiciário, impondo-se, assim, uma submissão à arbitragem, tratada pela lei 9.307/1996.

**Art. 1º** As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

§ 1º A administração pública direta e indireta poderá utilizar-se da arbitragem para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis

§ 2º A autoridade ou o órgão competente da administração pública direta para a celebração de convenção de arbitragem é a mesma para a realização de acordos ou transações.

A arbitragem se restringe a direitos patrimoniais disponíveis, decidindo as próprias partes a tarefa de retirar do judiciário e submete a um árbitro a decisão do fato em questão.

O compromisso arbitral não se confunde com cláusula compromissória. Nesse sentido, Carlos Roberto Gonçalves dispõe que “ao celebrarem qualquer contrato, que tenha por objeto direitos patrimoniais disponíveis, podem as partes estipular, preventivamente, que eventual dúvida ou conflito de interesses que venha a surgir durante a sua execução, seja submetida à decisão do juízo arbitral. Tal deliberação denomina-se cláusula compromissória, e é simultânea à formação da obrigação. Nasce junto com o contrato principal, do qual é parte acessória. Pode estar nele inserta ou em documento apartado que a ela se refira.”<sup>26</sup>

O compromisso arbitral ocorre após o surgimento do conflito, situação em que as partes acordam em submeter o litígio (que já existe) ao árbitro. O compromisso é bilateral, oneroso, consensual e comutativo.

No Código de Processo Civil, nos artigos iniciais, temos referência ao fenômeno da arbitragem. O árbitro é um particular que tem conhecimento técnico para solucionar conflitos de uma determinada forma.

Como optar pela arbitragem? Como vimos, por meio de cláusula compromissória ou compromisso arbitral.

Se tivermos algum conflito é um meio mais rápido, é mais caro, ressalte-se, porque o árbitro vai cobrar um os seus honorários, mas pode ser muito mais conveniente.

<sup>25</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

<sup>26</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves. – 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

Agora imagine se uma das partes, tendo um contrato de compromisso, viola este contrato de compromisso ajuizando uma ação no judiciário; a parte ré que for citada nessa ação, vai alegar como *preliminar de contestação* a convenção de arbitragem e o juiz não pode conhecer de ofício, o réu tem que alegar e provar, ok?

O juiz extingue o processo sem a resolução do mérito e manda para a arbitragem porque existe um contrato.

Código de Processo Civil:

**Art. 3º.** CPC “Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.”

§ 1º “É permitida a arbitragem, na forma da lei.”

A decisão de um árbitro tem mais ou menos valor que a decisão de um juiz no judicial? **É igual, constitui, inclusive, título executivo JUDICIAL.**

**Art. 31.** Lei 9307: “A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.”

**Art. 851.** “É admitido compromisso, judicial ou extrajudicial, para resolver litígios entre pessoas que podem contratar.”

**Art. 852.** “É vedado compromisso para solução de questões de estado, de direito pessoal de família e de outras que não tenham caráter estritamente patrimonial.”

**Art. 853.** “Admite-se nos contratos a cláusula compromissória, para resolver divergências mediante juízo arbitral, na forma estabelecida em lei especial.”

Resumindo:

- Contrato principal - conflito - contrato de compromisso - arbitragem;
- Contrato principal com cláusula compromissória – conflito – arbitragem;

Cláusula compromissória pode ser:

- Cheia - prevê todos os dados da arbitragem;
- Vazia - não prevê nada disso, ela deixa genericamente (sem detalhes);

O art. 10 da Lei da Arbitragem prescreve que deve constar, **obrigatoriamente**, do compromisso arbitral: a) o nome, profissão, estado civil e domicílio das partes; b) o nome, profissão e domicílio do árbitro, ou dos árbitros, ou, se for o caso, a identificação da entidade à qual as partes delegaram a indicação de árbitros; c) a matéria que será objeto da arbitragem; d) o lugar em que será proferida a sentença arbitral.

Além dessas cláusulas, consideradas obrigatórias, o art. 11 da referida lei permite a inserção de outras, se as partes desejarem, que contenham: a) local, ou locais, onde se desenvolverá a arbitragem; b) a autorização para que o árbitro ou os árbitros julguem por equidade, se assim for convencionado pelas partes; c) o prazo para apresentação da sentença arbitral; d)

a indicação da lei nacional ou das regras corporativas aplicáveis à arbitragem, quando assim convencionarem as partes; e) a declaração da responsabilidade pelo pagamento dos honorários e das despesas com a arbitragem; f) a fixação dos honorários do árbitro, ou dos árbitros.

Por fim, o artigo 12 da referida norma estabelece que a arbitragem o compromisso arbitral estará extinto se:

I – escusando-se qualquer dos árbitros, antes de aceitar a nomeação, desde que as partes tenham declarado, expressamente, não aceitar substituto;

II – falecendo ou ficando impossibilitado de dar seu voto algum dos árbitros, desde que as partes declarem, expressamente, não aceitar substituto; e

III – tendo expirado o prazo a que se refere o art. 11, inciso III, desde que a parte interessada tenha notificado o árbitro, ou o presidente do tribunal arbitral, concedendo-lhe o prazo de dez dias para a prolação e apresentação da sentença arbitral.

Ufa, contratos em espécie está perfeitinho na mente...

Mas nossa aula não acabou...

Hora de ler o resumo e lembrar de tudinho...



## RESUMO

Meu(minha) pupilo(a) lindo(a), hoje conversamos sobre alguns contratos em espécie.

Para resumir nossa aula falamos de contrato de compra e venda, troca ou permuta, doação, empréstimo, locação, jogo e aposta, fiança, compromisso e outros...

Especialmente aqui nesse resumo vou tecer as regras mais relevantes de cada contrato abordado, ok?

### Compra e Venda

Nesse sentido, o professor Pablo Stolze colaciona que “trata-se, pois, de um negócio jurídico bilateral, pelo qual uma das partes (vendedora) se obriga a transferir a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel à outra (compradora), mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro (preço).<sup>27</sup>

Assim, podemos mencionar os seguintes elementos constitutivos da compra e venda:

- **Partes:** as partes devem ser capazes.
- **Coisa:** a coisa deve ser lícita, determinada ou determinável (lembre-se da regra geral do artigo 104 do CC). A coisa deve ser de propriedade do vendedor, pois se estiver vendendo coisa que não é dele, será denominado **venda a non domino** - a venda a non domino é caso de ineficácia perante o seu real proprietário.
- **Preço:** deve ser certo e determinado, em moeda nacional corrente, e por um valor nominal, com base no princípio do nominalismo, que estudamos em obrigações... Está vendo que tudo se encaixa?!

Como funciona a compra e venda de pai para filho?

**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.”

Este dispositivo é uma norma restritiva de direitos, não admitindo interpretação extensiva e nem analogia aos casos de união estável – cuidado!

“Observe-se, de logo, a referência feita ao cônjuge do alienante, o qual, quando não casado no regime da separação obrigatória de bens, também deverá anuir na venda. Tal circunstância se justifica, pelo fato de o Código Civil de 2002 ter erigido o cônjuge à condição de herdeiro necessário

---

<sup>27</sup> Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

Entretanto, na hipótese de ser casado em regime de separação obrigatória, por não ter interesse jurídico reconhecido por lei no patrimônio do alienante, não precisará consentir.

Observe ainda, nosso caro amigo leitor, que o vigente Código Civil, dirimindo qualquer controvérsia, é claro ao dizer que a compra e venda de ascendente a descendente (não apenas do pai ao filho, mas do avô ao neto etc.) é anulável.”<sup>28</sup>

Se o pai doar o carro para o filho, quando o pai morrer, aquele filho vai ter que informar que em vida de seu pai, já recebeu um carro em adiantamento de herança. Adiantamento de legítima, que no caso, foi um carro.

Já na compra e venda isso não acontece, por isso precisa-se do consentimento dos demais filhos descendentes e do cônjuge do alienante, pois se não tiver o consentimento, vai dar problema, poderá ser anulado.

Ou seja, a parte prejudicada poderá anular esse negócio jurídico.

Quando a lei trouxer um caso de anulabilidade e não prescrever o prazo para ajuizamento da ação anulatória, considera-se como sendo o prazo de 2 anos, lembre-se disso, ok?

O Enunciado 545 da JDC diz que o prazo para anular esse contrato de 2 anos é contado da ciência do ato, e que esta ciência se presume absolutamente quando houver um registro dessa transferência.

A jurisprudência do STJ tem entendido que a anulação da venda de ascendente para descendente só será admissível se houver prova do prejuízo para a parte que levantou essa anulabilidade.

Um cônjuge pode vender um bem para o outro?

Cônjuge pode comprar do outro cônjuge bens, mas não qualquer bem.

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

Esse artigo possibilita a compra e venda entre cônjuges, desde que o contrato de compra e venda seja compatível com o regime de bens adotado pelo casal. Isso porque só é possível compra e venda de bens *excluídos da comunhão*. Se o bem estiver dentre aqueles constantes da comunhão, a compra e venda será nula, visto que há a impossibilidade do objeto, aplicando-se o artigo 166, II do CC.

Assim, podemos observar:

- Regime de comunhão parcial: a compra e venda poderá se dar desde que seja relacionada a bens particulares.
- Regime de comunhão universal: a compra e venda poderá se dar desde que seja de bens comunicáveis ou excluídos da comunhão, como bens de uso pessoal e utensílios de trabalho.

---

<sup>28</sup> Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

- Regime de participação final nos aquestos: a compra e venda poderá se dar em relação ao bens que não entram na participação, que pertencem com total exclusividade a apenas um dos cônjuges.
- Regime de separação legal ou convencional: a compra e venda poderá ocorrer normalmente.

O artigo 504 traz a questão do condômino.

Veja que é *co-domínio*, domínio é a propriedade, se estamos falando de condomínio, nós estamos falando de co-propriedade, ou seja, propriedade de vários.

Exemplo: Uma casa que possui três proprietários (A, B e C); é um bem indivisível, cada um é dono de uma parte ideal do imóvel.

Imagine que A queira vender a parte dele para D.

O artigo 504 diz que antes de vender à estranhos, deve-se oferecer aos condôminos, para que eles possam exercer o *direito de preferência*.

“Trata-se de norma referente apenas ao condomínio de coisa indivisível, condicionante da faculdade de alienação, por determinar ao condômino/alienante a necessidade de conferir ao seu consorte direito de preferência em face da fração alienada, ou seja, o direito de prevalecer o seu interesse em adquirir o bem, se sua proposta estiver em iguais condições às dos demais interessados.”<sup>29</sup>

“Como resta claro pela leitura do dispositivo, a restrição tem aplicação em casos de negócios jurídicos celebrados por um dos condôminos com terceiros, em detrimento do direito de outros condôminos. Não incide, portanto, para vendas entre os próprios condôminos. Corroborando a afirmação, na VIII Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal em abril de 2018, aprovou-se o Enunciado n. 623, a saber: “ainda que sejam muitos os condôminos, não há direito de preferência na venda da fração de um bem entre dois coproprietários, pois a regra prevista no art. 504, parágrafo único, do Código Civil, visa somente a resolver eventual concorrência entre condôminos na alienação da fração a estranhos ao condomínio”.”<sup>30</sup>

Não se aplica na doação.

Veja, também, se o A vender a cota para o B, o C não pode reivindicar nada, **não se aplica se a venda foi para outro condômino**.

Veja que sendo muitos os condôminos, como se saber qual tem a preferência?

A lei traz uma ordem que deve ser respeitada:

1. quem tiver benfeitoria de maior valor;
2. quem tiver o maior quinhão;
3. quem depositar judicialmente o preço.

<sup>29</sup> Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

<sup>30</sup> Tartuce, Flávio Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

O Código Civil menciona as seguintes cláusulas possíveis:

- cláusula de retrovenda: é um pacto inserido no contrato pelo qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel dentro de um certo prazo.
- cláusula de venda a contento ou venda sujeita à prova: 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.
- cláusula de preempção convencional: Trata-se de um pacto, decorrente unicamente da autonomia da vontade, e estipulado, evidentemente, em favor do alienante, aqui chamado preferente, prestigiando o seu desejo eventual de retomar o bem que outrora lhe pertenceu.
- cláusula de venda com reserva de domínio: Muito simples essa cláusula e nada mais é do que um contrato de compra e venda de coisa móvel, em que se subordina a efetiva transferência da propriedade ao pagamento integral do preço. Aplicável apenas a bens móveis.

## Troca ou Permuta

Consiste em contrato no qual troca-se coisas por coisas que não sejam dinheiro.

Há aqui um contrato bilateral, oneroso (as duas partes realizam sacrifício patrimonial), comutativo (as duas partes conhecem as prestações a que se submetem), translativo da propriedade (cada uma das partes assume essa propriedade), contrato consensual (o contrato se aperfeiçoa com o simples encontro das vontades).

Lembra que o pai pode vender o bem para o filho, na compra e venda, artigo 496, sendo anulável se faltar consentimento dos demais descendentes e do cônjuge do alienante.

No entanto, se um filho quer trocar o seu carro com o carro do seu pai, ambos os carros com valor de R\$30.000,00; neste caso não é preciso consentimento dos descendentes e do cônjuge do alienante, pois o valor é igual de cada objeto.

Agora, se o valor não for igual necessita de consentimento, igual a regra do 496 que mencionamos, sendo o prazo de anulação de 2 anos.

## Estimatório

“O Código Civil de 2002 passou a tratar da figura do contrato estimatório, como novidade festejada perante codificação anterior, diante da grande aplicação prática do instituto. O contrato estimatório ou venda em consignação pode ser conceituado como o contrato em que alguém, o consignante, transfere ao consignatário bens móveis, para que o último os venda, pagando um preço de estima; ou devolva os bens findo o contrato, dentro do prazo ajustado (art. 534 do CC).”<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Tartuete, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuete. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

As figuras no contrato estimatório são:

- consignante (dono dos bens);
- consignado/ consignatário (quem irá vender esses bens).

## 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.”

“Pela doação, o doador transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o donatário, sem a presença de qualquer remuneração. Trata-se de ato de mera liberalidade, sendo um contrato benévolo, unilateral e gratuito. Sendo negócio jurídico benévolo ou benéfico, somente se admite a interpretação restritiva, nunca a interpretação declarativa ou extensiva (art. 114 do CC).”<sup>32</sup>

- Doador transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para quem vai receber, o donatário, sem a presença de qualquer remuneração;
- É um Contrato benévolo (benéfico), unilateral (ausência da remuneração), gratuito, declaração receptícia de vontade;
- Contrato benévolo - Artigo 114 do Código Civil - não pode ter uma interpretação ampliada, tem que ter uma interpretação restritiva;

**Art. 114.** “Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.”

- Declaração receptícia de vontade - o donatário deve aceitar - Art. 539;

**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.**”



O silêncio do donatário pode ser tido como manifestação de vontade?

Lembre-se da regra do artigo 111 - O silêncio pode ser tido como manifestação de vontade **quando a lei autorizar/permitir**;

**Art. 111.** “O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa.”

**Exemplo:** Um indivíduo “A” dá um carro para “B” e “B” tem 3 dias para aceitar, se passado os 3 dias e “B” não manifestou nada, presume-se que “B” aceitou.

<sup>32</sup> Tartuice, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuice. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

Salvo na doação com encargo, que o silêncio do donatário não implica na aceitação.

- a) Doação Pura = o silêncio vale como manifestação de vontade;
- b) Doação “Onerosa” (Encargo) = o silêncio não é manifestação de vontade;

Na doação com encargo a aceitação deve ser expressa e consciente porque se não desempenhar o encargo, a doação poderá ser revogada;

- Consensual - manifestação de vontade já compactua o contrato;
- Comutativo - certeza sobre as prestações;

**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.”

- Formalidade (541): escritura pública/particular ou verbal;
  - Formal e solene (envolve escritura pública) = 108 do CC - imóvel acima de 30 salários mínimos;

**Art. 108.** “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

- Formal e não solene = imóvel abaixo de 30 salários mínimos e doação de bens móveis.

**Bens móveis** de pequeno valor (levando em consideração o patrimônio do doador) pode ser celebrado de forma verbal, desde que aconteça efetivamente a entrega da coisa é a chamada “Doação Manual”.

### NÃO SE REVOGAM POR INGRATIDÃO

- Doações puramente remuneratórias, salvo na parte que exceder o valor do serviço prestado pelo donatário ao doador.
- Doações modais com encargo já cumprido, também diante do seu caráter oneroso.
- Doações relacionadas com cumprimento de obrigação natural ou incompleta, como, por exemplo, gorjetas.
- Doações *propter nuptias*, feitas em contemplação de determinado casamento.

## Locação

De acordo com o professor Flávio Tartuce “a locação de coisas pode ser conceituada como o contrato pelo qual uma das partes (locador ou senhorio) se obriga a ceder à outra (locatário ou inquilino), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa remuneração, denominada aluguel (art. 565 do CC).”<sup>33</sup>

**Art. 565.** “Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”

Cuidado: Lei 8245/91 - Lei do Inquilinato - imóveis urbanos - residência, indústria, comércio ou prestação de serviço;

O CC/2002 trata da locação de bens móveis e imóveis.

Em relação aos bens imóveis, as locações imobiliárias estão sujeitas à Lei 8.245/1991 (Lei de Locações). Esta lei trata da locação de imóveis urbanos, levando em conta a destinação do imóvel. Desse modo, se o imóvel for destinado para a residência, indústria, comércio ou prestações de serviços, será regido pela lei especial. Se for destinado para outros fins, caso da agricultura, a pecuária e o extrativismo pode incidir o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) ou o Código Civil.

Exemplo: Roberta aluga um bem para o João, Roberta é a locadora e o João é o locatário, ela pode alienar essa coisa no curso de locação (vender para Maria)? Pode.

Evidentemente se Roberta quer vender um imóvel que ela alugou, para Maria, ela tem que oferecer primeiro a quem está morando, logo ela chegaria para João e ofereceria o imóvel, se ele não quisesse ela pode vender para Maria.

A Maria é obrigada a respeitar esse contrato de locação até o término dele?

**NÃO**, a partir do momento que ela compra o imóvel ela pode se emitir no bem, entrar na posse do bem.

Ela pode ajuizar uma ação de imissão na posse para poder tirar o João de lá. Salvo se aquele contrato de locação constar uma cláusula expressa de que em caso de alienação, aquele que comprou tem que respeitar o contrato, e o contrato tem que estar registrado.

**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.

<sup>33</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.



Para finalizar: Súmula 335 STJ: “Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”

## Empréstimo

Para Flávio Tartuce, “o contrato de empréstimo pode ser conceituado como o negócio jurídico pelo qual uma pessoa entrega uma coisa a outra, de forma gratuita, obrigando-se esta a devolver a coisa emprestada ou outra de mesma espécie e quantidade. O negócio em questão é um exemplo claro de contrato unilateral e gratuito, abrangendo duas espécies:

a) **Comodato** – empréstimo de bem infungível e inconsumível, em que a coisa emprestada deverá ser restituída findo o contrato (empréstimo de uso).

b) **Mútuo** – empréstimo de bem fungível e consumível, em que a coisa é consumida e desaparece, devendo ser devolvida outra de mesma espécie e quantidade (empréstimo de consumo).”<sup>34</sup>

### BENS FUNGÍVEIS

são bens substituíveis. Por exemplo, se “A” estabelecer com “B” que vai emprestar R\$ 500,00, e “A” entrega cinco notas de R\$100,00, “B” vai gastar o dinheiro, e ao final do contrato ele vai pagar o mesmo valor, não necessariamente a mesma nota, o dinheiro é fungível (substituível).

### BENS INFUNGÍVEIS

são bens insubstituíveis. Por exemplo, “A” vai emprestar para “B” um telefone. Ao final do contrato de empréstimo “B” tem que devolver exatamente o mesmo telefone.

## Contrato de Prestação de Serviços

Previsto no Código Civil, mas está bastante esvaziado por conta das regras trabalhistas.

O contrato de prestação de serviço não pode servir de meio de camuflar regras e obrigações previstas no campo do Direito do Trabalho. Então esse contrato vai servir em situações muito peculiares e restritas.

É um negócio jurídico pelo qual alguém (prestador - credor da remuneração e devedor do serviço) compromete-se a realizar atividade lícita no interesse de outrem (tomador - credor do serviço e devedor da remuneração), mediante certa e determinada remuneração;

<sup>34</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

**Art. 595.** “No contrato de prestação de serviço, quando qualquer das partes não souber ler, nem escrever, o instrumento poderá ser assinado a rogo e subscrito por duas testemunhas.”

A pessoa que não sabe ler nem escrever **pode realizar um contrato** de prestação de serviço.

## Contrato de Empreitada

Um contrato que no Código Civil vem logo após o contrato de prestação de serviço, porque lá no contrato de prestação de serviço é possível verificar, pelas regras contratuais previstas que é uma modalidade que não pode ultrapassar efetivamente o prazo de 4 anos, então se houver a contratação de obras que excedam o prazo de 4 anos deve ser feito pelo **contrato de empreitada**.

**I – empreitada sob administração:** o empreiteiro apenas administra as pessoas que foram contratadas pelo dono da obra;

**II – empreitada sob mão de obra:** o empreiteiro fornece a mão de obra, sendo o material fornecido pelo dono da obra. Nesse caso, o empreiteiro não apenas gerencia, mas contrata as pessoas;

**III – empreitada mista ou de labor e materiais - complexiva:** o empreiteiro fornece a mão de obra e também os materiais, se comprometendo a executar a obra inteira. Há aqui uma obrigação de resultado. Por isso, é o empreiteiro que contrata o pessoal e fornece os materiais.

O contrato para elaboração de um projeto **não** implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

## Contrato de Depósito

### DEPÓSITO VOLUNTÁRIO

- Resulta da vontade das partes

### DEPÓSITO NECESSÁRIO OU OBRIGATÓRIO

- Resulta da lei - depósito necessário legal
- Por calamidade pública - depósito necessário miserável

### EM RELAÇÃO AO OBJETO DO DEPÓSITO

#### DEPÓSITO REGULAR

- O objeto é uma coisa infungível

#### DEPÓSITO IRREGULAR

- O objeto é uma coisa fungível

O contrato de depósito, em regra, é unilateral e gratuito.

No entanto, é possível que seja bilateral e oneroso.

Note-se que há depósito oneroso quando, por exemplo, ocorre guarda em cofre de banco. Nesse caso, este depósito é remunerado, apesar de, via de regra, trata-se de contrato ser gratuito.

O contrato de depósito é comutativo e é personalíssimo, pois se confia na pessoa que guarda a coisa. É também real, aperfeiçoando-se com a entrega da coisa.

## Contrato de Corretagem

O contrato de corretagem é um contrato destinado a aproximação de pessoas para que celebrem um contrato jurídico, por exemplo, na venda de um apartamento.

Segundo os ensinamentos do professor Flávio Tartuce que o Código Civil de 2002 conceitua o contrato de corretagem no seu art. 722, sendo este o negócio jurídico pelo qual uma pessoa (o corretor ou intermediário), não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. A pessoa que busca o serviço do corretor é denominada comitente.<sup>35</sup>

**AGORA OLHA SÓ O QUE JÁ FOI COBRADO:** Imagina que Alice contratou o corretor Nilton para vender seu apartamento e caso Nilton consiga vender a remuneração será de 20% do valor da venda.

Enquanto Nilton está correndo atrás de anunciar e vender o apartamento, Alice chega em um churrasco de família e fala para todos que está vendendo o seu apartamento; um primo mostra o interesse no apartamento e fala que vai comprar.

Considerando esse caso, se a venda for realizada direto por Alice, sem a atuação do Nilton, deverá haver o pagamento da taxa de corretagem para Nilton?

CUIDADO!

**Art. 726.** “Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; **mas se, por escrito**, for ajustada a **corretagem com exclusividade**, terá o **corretor direito à remuneração integral**, ainda que realizado o **negócio sem a sua mediação**, **salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.**”

Nesse caso Alice não deve pagar a remuneração de Nilton, já que o negócio foi concluído diretamente, sem a atuação do corretor.

Agora, imagine que Alice falou para o Nilton, de maneira verbal, estabelecendo uma cláusula de **exclusividade**... Como fica? esse contrato por ser verbal faz com ela não precise pagar

---

<sup>35</sup> Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. – 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

a parte de Nilton, pois ele só terá direito a sua parte se estiver sido estabelecido **um contrato escrito com cláusulas de exclusividade**.

**Art. 727.** “Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.”

**Art. 728.** “Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.”

**Art. 729.** “Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.”

Se houver corretagem conjunta, ou seja, por mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo se o ajuste tiver sido feito de forma contrária.

## Jogo e Aposta

Podemos mencionar três modalidades de jogos, vejamos:

a) Jogos permitidos: são autorizados em lei e podem ser cobrados judicialmente; são permitidos pela a legislação, exemplo jogos de futebol, corrida de cavalos...

b) Jogos tolerados: são aqueles nos quais o Estado não regulamenta, mas também não proíbe, pois envolve, além de **sorte ou azar**, o **conhecimento técnico** da pessoa (jogador), exemplo o pôquer e canastra; são também inexigíveis (não podem ser cobrados judicialmente) e constituem obrigação natural.

c) Jogos proibidos / ilícitos: são jogos vedados no ordenamento jurídico; são aqueles que geram a possibilidade de ganhar ou perder na **sorte ou azar**, exemplo máquina de caça níquel, jogo do bicho e roletas. Constituem Contravenção penal, são inexigíveis (não podem ser cobrados judicialmente), mas no campo obrigacional também constituem obrigações naturais.

Informativo 610: Resp. 1.628.974/SP: “A cobrança de dívida de jogo contraída por brasileiro em cassino que funciona legalmente no exterior é juridicamente possível e não ofende a ordem pública, os bons costumes e a soberania nacional.”

## Fiança

O contrato de fiança acaba sendo uma garantia no cumprimento da obrigação, ele é uma garantia de que alguém vai pagar aquela obrigação caso o devedor não efetue o pagamento.

Para falar de fiança precisamos lembrar as garantias.

Quando alguém assume uma obrigação os contratantes podem colocar dentro do contrato **garantias** que serão utilizadas a favor do credor caso o devedor seja inadimplente.

**Exemplo:** Se o Aragonê pede emprestado R\$100.000,00 para João e ele empresta, como garantia Aragonê deixa um relógio de família (penhor). Ou, ainda João pode pedir que o Aragonê dê uma “pessoa” de garantia, é a figura do fiador.

Veja, então, que existem duas possibilidades de garantias:

- Garantia Real: Hipoteca (imóvel); Penhor (móvel) e Anticrese (uso do bem imóvel para pagamento do valor da dívida)
- Garantia Fidejussória (Fiança)

**Obs.:** Não há utilidade nenhuma em se celebrar um contrato de fiança sem que haja outro contato por trás, óbvio. Isso porque o contrato de fiança é um contrato para assegurar, garantir o pagamento de obrigação estipulada por outro contrato. Ele é um pacto acessório, um contrato acessório. Ex: Eu sou locadora em um contrato de locação, caso o locatário não pague o aluguel, eu posso exigir do fiador (pacto acessório).

- Pacto acessório;
- O contrato de fiança pode ser uma cláusula dentro do contrato principal ou pode-se ter o contrato principal e constar a fiança em um termo separado;

**Exemplo:** Eu tenho um contrato de locação, posso ter a fiança dentro do próprio contrato principal, ou posso ter o contrato de locação em um contrato e a fiança em outro contrato separado, mas fazendo menção ao contrato principal.

- Formal: (escrito - não é válida fiança verbal);
- Gratuito/benéfico: (exceção - fiança onerosa);
- Subsidiário (fiador, via de regra, só é atingido caso o devedor não cumpra a obrigação – benefício de ordem);
- Unilateral (obrigação só para o fiador);
- Não admite interpretação extensiva (o fiador só é obrigado a pagar exatamente o que ele prometeu);

O art. 819 estabelece que na fiança não se admite interpretação extensiva, pois, como vimos, estamos diante de um contrato benéfico.

O STJ, na Súmula 214, dispõe que **o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.**

Há aplicação do princípio da relatividade do contrato, certo?

Segundo o STJ, a fiança é limitada, decorre da lei e do contrato, de modo que o fiador *não pode ser compelido a pagar valor superior ao que foi avençado, devendo responder tão somente até o limite da garantia por ele assumida*, o que afasta sua responsabilização em relação aos

acessórios da dívida principal e aos honorários advocatícios, que deverão ser cobrados apenas do devedor afiançado, caso não haja previsão nesse sentido.

Pergunta de prova: Se o fiador continua sendo obrigado em caso de prorrogação automática de contrato, por exemplo, se tem um contrato de locação que prevê uma cláusula de prorrogação de contrato automática. Via de regra, a fiança não pode se estender além do período do contrato; para prorrogação tem que ter concordância do fiador, conforme a mencionada súmula 214.

Agora, se no contrato já tiver uma cláusula de prorrogação da fiança, será válida - É lícita!

O STJ, em um julgado que abordava a questão de mútuo bancário, no qual o mutuário “entregou” um fiador em garantia, e o fiador tinha conhecimento de uma cláusula que estabelecia que aquele contrato poderia ser prorrogado automaticamente juntamente com a fiança. Nesse caso, o STJ entendeu se tratar de uma cláusula válida - Resp 1.253.411, Informativo de Jurisprudência n. 565.

Caso ele não queira mais ser fiador ele pode, desde que informe com base no artigo 835.

**CUIDADO** com a questão das **LOCAÇÕES URBANAS** – salvo disposição em contrário, qualquer das garantias da locação vai se estender até que o imóvel seja devolvido (artigo 39), ainda que essa prorrogação tenha se dado por prazo indeterminado, então a fiança será prorrogada, conforme seja prorrogada automaticamente essa fiança. Por isso a lei estabelece que, passando a fiança a ter prazo indeterminado, o fiador poderá se exonerar por uma notificação dirigida ao locador, ficando garantida a dívida ainda por mais 120 dias após a notificação, artigo 12, § 2º da Lei 8245/1991.

Veja que os prazos são diferentes!

CC: 60 dias

Lei Inquilinato: 120 dias

Veja que, pelas regras positivadas, o fiador somente será cobrado quando o devedor não pagar obrigação. Nesse sentido, o credor não pode acionar diretamente o fiador, existe uma barreira, e essa barreira é o benefício de ordem ou excussão.

Lembre-se que o fiador não é devedor solidário, mas sim subsidiário, tendo benefício de ordem.

**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.”

Então o credor primeiro tem que tentar receber do devedor e não conseguindo receber do devedor, ir atrás do fiador.

Isso é chamado de Benefício de Ordem ou Cláusula de Benefício de Ordem.

É possível dentro do contrato de fiança, estipular uma renúncia a este Benefício de Ordem, assim, se no contrato houver renúncia dessa cláusula de benefício, o credor pode ir direto ao fiador. Geralmente existe essa cláusula na prática...

## Compromisso

O compromisso arbitral ocorre após o surgimento do conflito, situação em que as partes acordam em submeter o litígio (que já existe) ao árbitro. O compromisso é bilateral, oneroso, consensual e comutativo.

No Código de Processo Civil, nos artigos iniciais, temos referência ao fenômeno da arbitragem. O árbitro é um particular que tem conhecimento técnico para solucionar conflitos de uma determinada forma.

Como optar pela arbitragem? Como vimos, por meio de cláusula compromissória ou compromisso arbitral.

Se tivermos algum conflito é um meio mais rápido, é mais caro, ressalte-se, porque o árbitro vai cobrar um os seus honorários, mas pode ser muito mais conveniente.

Agora imagine se uma das partes, tendo um contrato de compromisso, viola este contrato de compromisso ajuizando uma ação no judiciário; a parte ré que for citada nessa ação, vai alegar como *preliminar de contestação* a convenção de arbitragem e o juiz não pode conhecer de ofício, o réu tem que alegar e provar, ok?

O juiz extingue o processo sem a resolução do mérito e manda para a arbitragem porque existe um contrato.

- Contrato principal - conflito - contrato de compromisso - arbitragem;
- Contrato principal com cláusula compromissória – conflito – arbitragem;
- Cláusula compromissória pode ser:
  - Cheia - prevê todos os dados da arbitragem;
  - Vazia - não prevê nada disso, ela deixa genericamente (sem detalhes).

É uma breve recordação de alguns temas abordados na aula de hoje...

Agora precisamos treinar bastante.

Aqui você vai fazer as questões sobre o tema da aula de hoje já cobradas na OAB pela FGV, bem como questões mais antigas...

Respira e vai!!!!

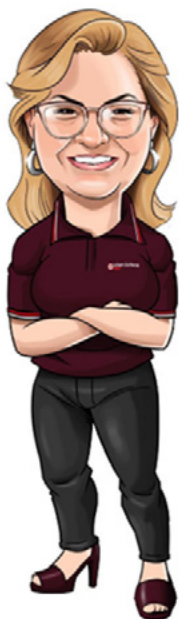
Logo após você responder, você encontrará o gabarito e o comentário.

Faça uma análise de quantas questões você acertou, se ficar abaixo de 80% de acerto, volte e leia o material novamente e refaça as questões!

Tenha compromisso comigo, hein?!

Depois volte aqui e preencha esses dados...





**TOTAL DE ACERTOS**

=



**TOTAL DE ERROS**

=



**% DE ACERTOS E ERROS**

=

=

**PRECISO  
REVER  
ESSA  
AULA?**

**SIM** ☐

**NÃO** ☐

Divirta-se!!!!

## QUESTÕES DE CONCURSO

**001.** (FGV/2020/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXXI - PRIMEIRA FASE) Antônio, divorciado, proprietário de três imóveis devidamente registrados no RGI, de valores de mercado semelhantes, decidiu transferir onerosamente um de seus bens ao seu filho mais velho, Bruno, que mostrou interesse na aquisição por valor próximo ao de mercado.

No entanto, ao consultar seus dois outros filhos (irmãos do pretendente comprador), um deles, Carlos, opôs-se à venda. Diante disso, bastante chateado com a atitude de Carlos, seu filho que não concordou com a compra e venda do imóvel, decidiu realizar uma doação a favor de Bruno. Em face do exposto, assinale a afirmativa correta.

- a) A compra e venda de ascendente para descendente só pode ser impedida pelos demais descendentes e pelo cônjuge, se a oposição for unânime.
- b) Não há, na ordem civil, qualquer impedimento à realização de contrato de compra e venda de pai para filho, motivo pelo qual a oposição feita por Carlos não poderia gerar a anulação do negócio.
- c) Antônio não poderia, como reação à legítima oposição de Carlos, promover a doação do bem para um de seus filhos (Bruno), sendo tal contrato nulo de pleno direito.
- d) É legítima a doação de ascendentes para descendente, independentemente da anuência dos demais, eis que o ato importa antecipação do que lhe cabe na herança.



Gente, que questão deliciosa de se fazer, não é mesmo?

Lembre-se do que falamos sobre o artigo 496 do CC.

Se o pai doar o carro para o filho, quando o pai morrer, aquele filho vai ter que informar que em vida de seu pai, já recebeu um carro em adiantamento de herança. Adiantamento de legítima, que no caso, foi um carro.

Já na compra e venda isso não acontece, por isso precisa-se do consentimento dos demais filhos descendentes e do cônjuge do alienante, pois se não tiver o consentimento, vai dar problema, poderá ser anulado.

Ou seja, a parte prejudicada poderá anular esse negócio jurídico.

Quando a lei trouxer um caso de anulabilidade e não prescrever o prazo para ajuizamento da ação anulatória, considera-se como sendo o prazo de 2 anos, lembre-se disso, ok?

O Enunciado 545 da JDC diz que o prazo para anular esse contrato de 2 anos é contado da ciência do ato, e que esta ciência se presume absolutamente quando houver um registro dessa transferência.

A jurisprudência do STJ tem entendido que a anulação da venda de ascendente para descendente só será admissível se houver prova do prejuízo para a parte que levantou essa anulabilidade.

**Letra d.**

**002.** (FGV/2019/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXX - PRIMEIRA FASE) Nos contratos de comissão, corretagem e agência, é dever do corretor, do comissário e do agente atuar com toda diligência, atendo-se às instruções recebidas da parte interessada. Apesar dessa característica comum, cada contrato conserva sua tipicidade em razão de seu *modus operandi*. A esse respeito, assinale a afirmativa correta.

- a) O agente pratica, em nome próprio, os atos a ele incumbidos à conta do proponente; o comissário não pode tomar parte – sequer como mandatário – nos negócios que vierem a ser celebrados em razão de sua intermediação; o corretor pode receber poderes do cliente para representá-lo na conclusão dos contratos.
- b) O comissário pratica, em nome próprio, os atos a ele incumbidos à conta do comitente; o corretor não pode tomar parte – sequer como mandatário – nos negócios que vierem a ser celebrados em razão de sua mediação; o agente pode receber poderes do proponente para representá-lo na conclusão dos contratos.
- c) O corretor pratica, em nome próprio, os atos a ele incumbidos à conta do cliente; o agente não pode tomar parte – sequer como mandatário – nos negócios que vierem a ser celebrados no interesse do proponente; o comissário pode receber poderes do comitente para representá-lo na conclusão dos contratos.
- d) Tanto o comissário quanto o corretor praticam, em nome próprio, os atos a eles incumbidos pelo comitente ou cliente, mas o primeiro tem sua atuação restrita à zona geográfica fixada no contrato; o agente deve atuar com exclusividade tão somente na mediação para realização de negócios em favor do proponente.



Amigo(a), essa questão foge muito ao estilo FGV, cobra um aspecto muito específico sobre essas modalidades contratuais.

Podemos responder tal questão com os seguintes artigos:

**Art. 693.** O contrato de comissão tem por objeto a aquisição ou a venda de bens pelo comissário, em seu próprio nome, à conta do comitente.

**Art. 722.** Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

**Art. 710.** Pelo contrato de agência, uma pessoa assume, em caráter não eventual e sem vínculos de dependência, a obrigação de promover, à conta de outra, mediante retribuição, a realização de certos negócios, em zona determinada, caracterizando-se a distribuição quando o agente tiver à sua disposição a coisa a ser negociada.

Parágrafo único. O proponente pode conferir poderes ao agente para que este o represente na conclusão dos contratos.

A bem da verdade, o contrato de comissão, pelo professor Pablo Stolze é: “Trata-se, pois, de um negócio jurídico bilateral pelo qual uma das partes

(comissário) assume, em seu próprio nome e à conta do comitente, a obrigação de adquirir ou vender bens móveis. Pela natureza mesma deste tipo de contrato, e em se considerando a formalidade exigida para a transferência dos bens de raiz, conclui-se não ser possível comissão que tenha por objeto bens imóveis.

Isto porque no sistema brasileiro a transmissão de propriedade dos imóveis exige, em regra, instrumento público e registro que respeite a cadeia nominal.

Desse modo, haveria, necessariamente, a atuação em nome do comitente e não em nome próprio do comissário ou, então, seria mister a transmissão prévia de propriedade ao comissário, para só assim realizar a venda do imóvel. Tanto em uma hipótese como na outra restaria desconfigurado o contrato de comissão. De um lado, pois, temos o comitente, pessoa por cujo interesse bens móveis são vendidos ou adquiridos, e o comissário, pessoa que, atuando em seu próprio nome, mas por conta do primeiro, realiza os atos negociais perante terceiros, fazendo jus a uma retribuição ajustada ou arbitrada segundo os costumes do lugar, denominada comissão.” - Stolze, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

#### **Letra b.**

**003.** (FGV/2019/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXX - PRIMEIRA FASE) Vilmar, produtor rural, possui contratos de compra e venda de safra com diversos pequenos proprietários. Com o intuito de adquirir novos insumos, Vilmar procurou Geraldo, no intuito de adquirir sua safra, cuja expectativa de colheita era de cinco toneladas de milho, que, naquele momento, estava sendo plantado em sua fazenda. Como era a primeira vez que Geraldo contratava com Vilmar, ele ficou em dúvida quanto à estipulação do preço do contrato.

Considerando a natureza aleatória do contrato, bem como a dúvida das partes a respeito da estipulação do preço deste, assinale a afirmativa correta.

- a)** A estipulação do preço do contrato entre Vilmar e Geraldo pode ser deixada ao arbítrio exclusivo de uma das partes.
- b)** Se Vilmar contratar com Geraldo a compra da colheita de milho, mas, por conta de uma praga inesperada, para cujo evento o agricultor não tiver concorrido com culpa, e este não conseguir colher nenhuma espiga, Vilmar não deverá lhe pagar nada, pois não recebeu o objeto contratado.
- c)** Se Vilmar contratar com Geraldo a compra das cinco toneladas de milho, tendo sido plantado o exato número de sementes para cumprir tal quantidade, e se, apesar disso, somente forem colhidas três toneladas de milho, em virtude das poucas chuvas, Geraldo não receberá o valor total, em virtude da entrega em menor quantidade.
- d)** A estipulação do preço do contrato entre Vilmar e Geraldo poderá ser deixada ao arbítrio de terceiro, que, desde logo, prometerem designar.



Essa questão é interessante, parece que vai cobrar contrato aleatório, aquele que vimos na aula passada, mas está cobrando, na verdade, regra relacionada ao preço, que comentamos na aula de hoje, mencionando os seguintes artigos:

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

**Art. 483.** A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.

**Art. 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.

#### **Letra d.**

**004.** (FGV/2019/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXX - PRIMEIRA FASE) Joana doou a Renata um livro raro de Direito Civil, que constava da coleção de sua falecida avó, Marta. Esta, na condição de testadora, havia destinado a biblioteca como legado, em testamento, para sua neta, Joana (legatária). Renata se ofereceu para visitar a biblioteca, circunstância na qual se encantou com a coleção de clássicos franceses.

Renata, então, ofereceu-se para adquirir, ao preço de R\$ 1.000,00 (mil reais), todos os livros da coleção, oportunidade em que foi informada, por Joana, acerca da existência de ação que corria na Vara de Sucessões, movida pelos herdeiros legítimos de Marta. A ação visava impugnar a validade do testamento e, por conseguinte, reconhecer a ineficácia do legado (da biblioteca) recebido por Joana. Mesmo assim, Renata decidiu adquirir a coleção, pagando o respectivo preço.

Diante de tais situações, assinale a afirmativa correta.

- a)** Quanto aos livros adquiridos pelo contrato de compra e venda, Renata não pode demandar Joana pela evicção, pois sabia que a coisa era litigiosa.
- b)** Com relação ao livro recebido em doação, Joana responde pela evicção, especialmente porque, na data da avença, Renata não sabia da existência de litígio.
- c)** A informação prestada por Joana a Renata, acerca da existência de litígio sobre a biblioteca que recebeu em legado, deve ser interpretada como cláusula tácita de reforço da responsabilidade pela evicção.
- d)** O contrato gratuito firmado entre Renata e Joana classifica-se como contrato de natureza aleatória, pois Marta soube posteriormente do risco da perda do bem pela evicção.



Comentamos essa questão na aula passada, mas gostaria de relembrar, posto que extremamente importante e trata da possibilidade de perder um bem adquirido.

Veja que Renata adquiriu bens que sabia da possibilidade de perda futura, diante de demanda judicial que discutia exatamente os bens que ela adquiriu.

Assim, caso haja a perda dos bens em favor dos demais herdeiros da falecida Marta, como Renata tinha ciência da demanda, não poderá reclamar evicção.

Olha só o artigo:

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

**Letra a.**

**005.** (FGV/2019/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXIX - PRIMEIRA FASE) Eva celebrou com sua neta Adriana um negócio jurídico, por meio do qual doava sua casa de praia para a neta caso esta viesse a se casar antes da morte da doadora. O ato foi levado a registro no cartório do Registro de Imóveis da circunscrição do bem. Pouco tempo depois, Adriana tem notícia de que Eva não utilizava a casa de praia há muitos anos e que o imóvel estava completamente abandonado, deteriorando-se a cada dia. Adriana fica preocupada com o risco de ruína completa da casa, mas não tem, por enquanto, nenhuma perspectiva de casar-se.

De acordo com o caso narrado, assinale a afirmativa correta.

- a) Adriana pode exigir que Eva autorize a realização de obras urgentes no imóvel, de modo a evitar a ruína da casa.
- b) Adriana nada pode fazer para evitar a ruína da casa, pois, nos termos do contrato, é titular de mera expectativa de fato.
- c) Adriana pode exigir que Eva lhe transfira desde logo a propriedade da casa, mas perderá esse direito se Eva vier a falecer sem que Adriana tenha se casado.
- d) Adriana pode apressar-se para casar antes da morte de Eva, mas, se esta já tiver vendido a casa de praia para uma terceira pessoa ao tempo do casamento, a doação feita para Adriana não produzirá efeito.



A questão trata de um contrato de doação, mas que envolve condição suspensiva.

Temos aqui a incidência dos artigos:

**Art. 125.** Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.

**Art. 126.** Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto àquela novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis.

**Art. 130.** Ao titular do direito eventual, nos casos de condição suspensiva ou resolutiva, é permitido praticar os atos destinados a conservá-lo.

Veja que condição suspensiva ocorre quando o efeito do negócio jurídico fica subordinado a um acontecimento futuro e incerto, como no caso, e, de acordo com o artigo 130 do CC, Adriana pode sim praticar atos de conservação.

**Letra a.**

**006.** (FGV/2018/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXVI - PRIMEIRA FASE) Lúcio, comandante, celebrou contrato de comodato com Pedro, comodatário, no dia 1º de outubro de 2016, pelo prazo de dois meses. O objeto era um carro da marca Y no valor de R\$ 30.000,00. A devolução do bem deveria ser feita na cidade Alfa, domicílio do comodante, em 1º de dezembro de 2016. Pedro, no entanto, não devolveu o bem na data marcada e resolveu viajar com amigo para o litoral até a virada do ano. Em 1º de janeiro de 2017, desabou um violento temporal sobre a cidade Alfa, e Pedro, ao voltar da viagem, encontra o carro destruído.

Com base nos fatos narrados, sobre a posição de Lúcio, assinale a afirmativa correta.

- a) Fará jus a perdas e danos, visto que Pedro não devolveu o carro na data prevista.
- b) Nada receberá, pois o perecimento se deu em razão de fato fortuito ou de força maior.
- c) Não terá direito a perdas e danos, pois cedeu o uso do bem a Pedro.
- d) Receberá 50% do valor do bem, pois, por fato imputável a Pedro, o bem não foi devolvido.



Observe que se trata de um contrato de comodato, mas que teremos incidência das regras de obrigações sobre inadimplemento.

**Art. 394.** Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

**Art. 399.** O devedor em mora responde pela impossibilidade da prestação, embora essa impossibilidade resulte de caso fortuito ou de força maior, se estes ocorrerem durante o atraso; salvo se provar isenção de culpa, ou que o dano sobreviria ainda quando a obrigação fosse oportunamente desempenhada.

Veja que a partir do momento em que Pedro ficou em mora por não devolver a coisa no prazo, ainda que ela se perca sem culpa sua, não pode mais invocar caso fortuito ou força maior para afastar sua responsabilidade.

**Letra a.**

**007.** (FGV/2018/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXV - PRIMEIRA FASE) Arlindo, proprietário da vaca Malhada, vendeu-a a seu vizinho, Lauro. Celebraram, em 10 de janeiro de 2018, um contrato de compra e venda, pelo qual Arlindo deveria receber do comprador a quantia de R\$ 2.500,00, no momento da entrega do animal, agendada para um mês após a celebração do contrato. Nesse interregno, contudo, para surpresa de Arlindo, Malhada pariu dois bezerros.

Sobre os fatos narrados, assinale a afirmativa correta.



- a) Os bezerros pertencem a Arlindo.
- b) Os bezerros pertencem a Lauro.
- c) Um bezerro pertence a Arlindo e o outro, a Lauro.
- d) Deverá ser feito um sorteio para definir a quem pertencem os bezerros.



Gosto demais dessa questão que também envolve obrigações.

Temos aqui um contrato de compra e venda que, antes da tradição do objeto, teve um melhoramento, um acrescido e, por aplicabilidade do artigo 237 do CC até a tradição pertence ao devedor a coisa, com os seus melhoramentos e acrescidos, pelos quais poderá exigir aumento no preço; se o credor não anuir, poderá o devedor resolver a obrigação, ao passo que os frutos percebidos são do devedor, cabendo ao credor os pendentes. Assim, os bezerros pertencem a Arlindo por ser ele o dono da coisa antes da tradição.

**Letra a.**

**008.** (FGV/2018/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXV - PRIMEIRA FASE) Em 05 de dezembro de 2016, Sérgio, mediante contrato de compra e venda, adquiriu de Fernando um computador seminovo (ano 2014) da marca Massa pelo valor de R\$ 5.000,00. O pagamento foi integralizado à vista, no mesmo dia, e foi previsto no contrato que o bem seria entregue em até um mês, devendo Fernando contatar Sérgio, por telefone, para que este buscasse o computador em sua casa. No contrato, também foi prevista multa de R\$ 500,00 caso o bem não fosse entregue no prazo combinado.

Em 06 de janeiro de 2017, Sérgio, muito ansioso, ligou para Fernando perguntando pelo computador, mas teve como resposta que o atraso na entrega se deu porque a irmã de Fernando, Ana, que iria trazer um computador novo para ele do exterior, tinha perdido o voo e só chegaria após uma semana. Por tal razão, Fernando ainda dependia do computador antigo para trabalhar e não poderia entregá-lo de imediato a Sérgio.

Acerca dos fatos narrados, assinale a afirmativa correta.

- a) Sérgio poderá exigir de Fernando a execução específica da obrigação (entrega do bem) ou a cláusula penal de R\$ 500,00, não podendo ser cumulada a multa com a obrigação principal.
- b) Sérgio poderá exigir de Fernando a execução específica da obrigação (entrega do bem) simultaneamente à multa de R\$ 500,00, tendo em vista ser cláusula penal moratória.
- c) Sérgio somente poderá exigir de Fernando a execução específica da obrigação (entrega do bem), não a multa, pois o atraso foi por culpa de terceiro (Ana), e não de Fernando.
- d) Sérgio somente poderá exigir de Fernando a cláusula penal de R\$ 500,00, não a execução específica da obrigação (entrega do bem), que depende de terceiro (Ana).



Lembre-se da cláusula penal, doutores...

**Art. 411.** Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal.

Nesta questão temos a cobrança de cláusula penal em contrato de compra e venda e, por se tratar de simples atraso (mora), poderá o credor exigir o cumprimento da obrigação mais a multa de cláusula penal.

**Letra b.**

**009.** (FGV/2017/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXIV - PRIMEIRA FASE) Caio, locador, celebrou com Marcos, locatário, contrato de locação predial urbana pelo período de 30 meses, sendo o instrumento averbado junto à matrícula do imóvel no RGI. Contudo, após seis meses do início da vigência do contrato, Caio resolveu se mudar para Portugal e colocou o bem à venda, anunciando-o no jornal pelo valor de R\$ 500.000,00.

Marcos tomou conhecimento do fato pelo anúncio e entrou em contato por telefone com Caio, afirmando estar interessado na aquisição do bem e que estaria disposto a pagar o preço anunciado. Caio, porém, disse que a venda do bem imóvel já tinha sido realizada pelo mesmo preço a Alexandre. Além disso, o adquirente do bem, Alexandre, iria denunciar o contrato de locação e Marcos teria que desocupar o imóvel em 90 dias.

Acerca dos fatos narrados, assinale a afirmativa correta.

- a) Marcos, tendo sido preterido na alienação do bem, poderá depositar o preço pago e as demais despesas do ato e haver para si a propriedade do imóvel.
- b) Marcos não tem direito de preferência na aquisição do imóvel, pois a locação é por prazo determinado.
- c) Marcos somente poderia exercer direito de preferência na aquisição do imóvel se fizesse oferta superior à de Alexandre.
- d) Marcos, tendo sido preterido na alienação do bem, poderá reclamar de Alexandre, adquirente, perdas e danos, e poderá permanecer no imóvel durante toda a vigência do contrato, mesmo se Alexandre denunciar o contrato de locação.



Questão cativa de prova, gente, bem básica e consta do artigo 33 da Lei n. 8.245/91, a lei do inquilinato.

Lembre-se que o locatário tem direito de preferência na compra do bem objeto de locação.

**Art. 33.** O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel

locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Show?

**Letra a.**

**010.** (FGV/2017/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXIII - PRIMEIRA FASE) Brito contratou os serviços da corretora Geru para mediar a venda de um imóvel em Estância. O cliente ajustou com a corretora verbalmente que lhe daria exclusividade, fato presenciado por cinco testemunhas.

A corretora, durante o tempo de vigência do contrato (seis meses), anunciou o imóvel em veículos de comunicação de Estância, mas não conseguiu concretizar a venda, realizada diretamente por Brito com o comprador, sem a mediação da corretora.

Considerando as informações e as regras do Código Civil quanto ao pagamento de comissão, assinale a afirmativa correta.

- a) A corretora não faz jus ao pagamento da comissão, porque o contrato de corretagem foi celebrado por prazo determinado.
- b) A corretora faz jus ao pagamento da comissão, porque a corretagem foi ajustada com exclusividade, ainda que verbalmente.
- c) A corretora não faz jus ao pagamento da comissão, porque o negócio foi iniciado e concluído diretamente entre as partes, sem a sua mediação.
- d) A corretora faz jus ao pagamento da comissão, porque envidou todos os esforços para o êxito da mediação, que não se concluiu por causa alheia à sua vontade.



Se você errar uma questão dessa eu “mato” você. Sério... rrsrrsrrs

Falamos disso lá no contrato de corretagem.

**Art. 726.** Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por ESCRITO, for ajustada a corretagem com EXCLUSIVIDADE, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

**Art. 727.** Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Assim, a corretora não faz jus ao pagamento da comissão, porque o negócio foi iniciado e concluído diretamente entre as partes, sem a sua mediação, pois veja que no comando da questão

consta que “o cliente ajustou com a corretora verbalmente que lhe daria exclusividade, fato presenciado por cinco testemunhas.” Contudo, essa cláusula deve ser escrita para ter validade.

**Letra c.**

**011.** (FGV/2017/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXIII - PRIMEIRA FASE) Juliana, por meio de contrato de compra e venda, adquiriu de Ricardo, profissional liberal, um carro seminovo (30.000km) da marca Y pelo preço de R\$ 24.000,00. Ficou acertado que Ricardo faria a revisão de 30.000km no veículo antes de entregá-lo para Juliana no dia 23 de janeiro de 2017. Ricardo, porém, não realizou a revisão e omitiu tal fato de Juliana, pois acreditava que não haveria qualquer problema, já que, aparentemente, o carro funcionava bem.

No dia 23 de fevereiro de 2017, Juliana sofreu acidente em razão de defeito no freio do carro, com a perda total do veículo. A perícia demonstrou que a causa do acidente foi falha na conservação do bem, tendo em vista que as pastilhas do freio não tinham sido trocadas na revisão de 30.000km, o que era essencial para a manutenção do carro.

Considerando os fatos, assinale a afirmativa correta.

- a) Ricardo não tem nenhuma responsabilidade pelo dano sofrido por Juliana (perda total do carro), tendo em vista que o carro estava aparentemente funcionando bem no momento da tradição.
- b) Ricardo deverá ressarcir o valor das pastilhas de freio, nada tendo a ver com o acidente sofrido por Juliana.
- c) Ricardo é responsável por todo o dano sofrido por Juliana, com a perda total do carro, tendo em vista que o perecimento do bem foi devido a vício oculto já existente ao tempo da tradição.
- d) Ricardo deverá ressarcir o valor da revisão de 30.000km do carro, tendo em vista que ela não foi realizada conforme previsto no contrato.



Brasil, questão que cobra do candidato o conhecimento sobre vício redibitório em contrato de compra e venda.

É óbvio que o vendedor não responderá somente pelas pastilhas, mas por todos os prejuízos que a adquirente teve.

**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.

**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.

**Letra c.**

**012.** (FGV/2017/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXIII - PRIMEIRA FASE) Cássio, mutuante, celebrou contrato de mútuo gratuito com Felipe, mutuário, cujo objeto era a quantia de R\$ 5.000,00, em 1º de outubro de 2016, pelo prazo de seis meses. Foi combinado que a entrega do dinheiro seria feita no parque da cidade. No entanto, Felipe, após receber o dinheiro, foi furtado no caminho de casa.

Em 1º de abril de 2017, Cássio telefonou para Felipe para combinar o pagamento da quantia emprestada, mas este respondeu que não seria possível, em razão da perda do bem por fato alheio à sua vontade.

Acerca dos fatos narrados, assinale a afirmativa correta.

- a) Cássio tem direito à devolução do dinheiro, ainda que a perda da coisa não tenha sido por culpa do devedor, Felipe.
- b) Cássio tem direito à devolução do dinheiro e ao pagamento de juros, ainda que a perda da coisa não tenha sido por culpa do devedor, Felipe.
- c) Cássio tem direito somente à devolução de metade do dinheiro, pois a perda da coisa não foi por culpa do devedor, Felipe.
- d) Cássio não tem direito à devolução do dinheiro, pois a perda da coisa não foi por culpa do devedor, Felipe.



Já vou começar logo te passando os artigos:

**Art. 586.** O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade.

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

**Art. 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.

Agora, lembre-se que no contrato de mútuo, quando o mutuante transfere o bem ao mutuário, por se tratar de contrato de consumo, após a tradição os riscos com o bem transferido são do mutuário.

Assim, Cássio tem direito à devolução do dinheiro, ainda que a perda da coisa não tenha sido por culpa do devedor, Felipe, pois desde a transferência o valor era de Felipe.

**Letra a.**

**013.** (FGV/2017/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXII - PRIMEIRA FASE) João e Maria, casados e donos de extenso patrimônio, celebraram contrato de fiança em favor de seu filho, Carlos, contrato este acessório a contrato de locação residencial urbana, com duração de 30 meses, celebrado entre Carlos, locatário, e Marcelo, proprietário do apartamento e locador, com vigência a partir de 1º de setembro de 2015. Contudo, em novembro de 2016, Carlos não

pagou o aluguel. Considerando que não houve renúncia a nenhum benefício pelos fiadores, assinale a afirmativa correta.

- a) Marcelo poderá cobrar diretamente de João e Maria, fiadores, tendo em vista que eles são devedores solidários do afiançado, Carlos.
- b) Marcelo poderá cobrar somente de João, tendo em vista que Maria não é fiadora, mas somente deu a outorga uxória.
- c) Marcelo poderá cobrar de Carlos, locatário, mas não dos fiadores, pois não respondem pela dívida do contrato de locação.
- d) Marcelo poderá cobrar de João e Maria, fiadores, após tentar cobrar a dívida de Carlos, locatário, tendo em vista que os fiadores são devedores subsidiários.



Vocês sabem que a OAB ama cobrar fiança, pois é tema tranquilo de cobrança.

Aqui, eu pergunto: o locador pode cobrar do fiador? SIM! O locador pode cobrar do fiador antes de cobrar do devedor? NÃO, salvo se houver renúncia ao benefício de ordem.

**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, sitos no mesmo município, livres e desembargados, quantos bastem para solver o débito.

Então, no caso, Marcelo poderá cobrar de João e Maria, fiadores, após tentar cobrar a dívida de Carlos, locatário, tendo em vista que os fiadores são devedores subsidiários, pois o comando da questão estabelece “que não houve renúncia a nenhum benefício pelos fiadores”.

**Letra d.**

**014.** (FGV/2016/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXI - PRIMEIRA FASE) Felipe e Ana, casal de namorados, celebraram contrato de compra e venda com Armando, vendedor, cujo objeto era um carro no valor de R\$ 30.000,00, a ser pago em 10 parcelas de R\$ 3.000,00, a partir de 1º de agosto de 2016.

Em outubro de 2016, Felipe terminou o namoro com Ana. Em novembro, nem Felipe nem Ana realizaram o pagamento da parcela do carro adquirido de Armando. Felipe achava que a responsabilidade era de Ana, pois o carro tinha sido presente pelo seu aniversário. Ana, por sua vez, acreditava que, como Felipe ficou com o carro, não estava mais obrigada a pagar nada, já que ele terminara o relacionamento.

Armando procura seu(sua) advogado(a), que o orienta a cobrar

- a) a totalidade da dívida de Ana.
- b) a integralidade do débito de Felipe.
- c) metade de cada comprador.
- d) a dívida de Felipe ou de Ana, pois há solidariedade passiva.



Trata-se de questão cobrando obrigação divisível em contrato de compra e venda.

Gente, lembrem o que falei mil vezes nas aulas de obrigações – **NÃO COLOQUEM SOLIDARIEDADE ONDE NÃO HÁ SOLIDARIEDADE.**

Aqui o credor vai cobrar metade da dívida de cada um, pois dinheiro é divisível!

**Art. 257.** Havendo mais de um devedor ou mais de um credor em obrigação divisível, esta presume-se dividida em tantas obrigações, iguais e distintas, quantos os credores ou devedores.

### **Letra c.**

**015.** (FGV/2016/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXI - PRIMEIRA FASE) Tiago celebrou contrato de empreitada com a sociedade Obras Já Ltda. para a construção de piscina e duas quadras de esporte em sua casa de campo, pelo preço total de R\$ 50.000,00. No contrato ficou estabelecido que a empreiteira seria responsável pelo fornecimento dos materiais necessários à execução da obra.

Durante a obra, ocorreu uma enchente que alagou a região e parte do material a ser usado na obra foi destruída. A empreiteira, em razão disso, entrou em contato com Tiago cobrando um adicional de R\$ 10.000,00 para adquirir os novos materiais necessários para terminar a obra. Diante dos fatos narrados, assinale a afirmativa correta.

- a)** Tiago não terá que arcar com o adicional de R\$ 10.000,00, ainda que a destruição do material não tenha ocorrido por culpa do devedor.
- b)** Tiago não terá que arcar com o adicional de R\$ 10.000,00, porém a empreiteira não está mais obrigada a terminar a obra, tendo em vista a ocorrência de um fato fortuito ou de força maior.
- c)** Tiago terá que arcar com o adicional de R\$ 10.000,00, tendo em vista que a destruição do material não foi causada por um fato fortuito ou de força maior.
- d)** Tiago terá que arcar com o adicional de R\$ 10.000,00 e a empreiteira não está mais obrigada a terminar a obra, ante a ocorrência de um caso fortuito ou de força maior.



Falamos dessa modalidade contratual e temos a incidência do artigo 611 do CC - Art. 611. Quando o empreiteiro fornece os materiais, correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.

Assim, veja que Tiago não terá que arcar com o adicional de R\$ 10.000,00, ainda que a destruição do material não tenha ocorrido por culpa do devedor, pois o empreiteiro forneceu os materiais, correndo por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra.

Acertou?

### **Letra a.**



**016.** (FGV/2016/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XXI - PRIMEIRA FASE) João e Maria casaram-se, no regime de comunhão parcial de bens, em 2004. Contudo, em 2008, João conheceu Vânia e eles passaram a ter um relacionamento amoroso. Separando-se de fato de Maria, João saiu da casa em que morava com Maria e foi viver com Vânia, apesar de continuar casado com Maria.

Em 2016, João, muito feliz em seu novo relacionamento, resolve dar de presente um carro 0 km da marca X para Vânia. Considerando a narrativa apresentada, sobre o contrato de doação celebrado entre João, doador, e Vânia, donatária, assinale a afirmativa correta.

- a) É nulo, pois é hipótese de doação de cônjuge adúltero ao seu cúmplice.
- b) Poderá ser anulado, desde que Maria pleiteie a anulação até dois anos depois da assinatura do contrato.
- c) É plenamente válido, porém João deverá pagar perdas e danos à Maria.
- d) É plenamente válido, pois João e Maria já estavam separados de fato no momento da doação.



Uuuui que questão é essa, Brasil?

Gente, aqui é simples. O examinador quer pegar você no artigo 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.

Mas o examinador não pega a gente, pois sabemos que a separação de fato por mais de dois anos não impede a doação, né?

**Letra d.**

**017.** (FGV/2015/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XVIII - PRIMEIRA FASE) João Henrique residia com sua companheira Natália em imóvel alugado a ele por Frederico pelo prazo certo de trinta meses, tendo como fiador Waldemar, pai de João Henrique. A união do casal, porém, chegou ao fim, de forma que João Henrique deixou o lar quando faltavam seis meses para o fim do prazo da locação. O locador e o fiador foram comunicados a respeito da saída de João Henrique do imóvel.

Sobre o caso apresentado, assinale a afirmativa correta.

- a) Como o locatário era João Henrique, sua saída do imóvel implica a extinção do contrato de locação, podendo Frederico exigir, imediatamente, que Natália o desocupe.
- b) Como João Henrique era o locatário, sua saída permite que Natália continue residindo no imóvel apenas até o término do prazo contratual, momento em que o contrato se extingue, sem possibilidade de renovação, salvo nova convenção entre Natália e Frederico.
- c) Com a saída do locatário do imóvel, a locação prossegue automaticamente tendo Natália como locatária, porém a fiança prestada por Waldemar caduca, permitindo a Frederico exigir de Natália o oferecimento de nova garantia, sob pena de resolução do contrato.

d) Com a saída do locatário, a locação prossegue com Natália, permitido a Waldemar exonerar-se da fiança em até trinta dias da data em que for cientificado da saída do seu filho do imóvel; ainda assim, a exoneração só produzirá efeitos cento e vinte dias depois de notificado o locador.



Mais uma questão cobrando conhecimento da lei 8245/91...

**Art. 12.** Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador

Assim, com a saída do locatário, a locação prossegue com Natália, permitido a Waldemar exonerar-se da fiança em até trinta dias da data em que for cientificado da saída do seu filho do imóvel; ainda assim, a exoneração só produzirá efeitos cento e vinte dias depois de notificado o locador.

**Letra d.**

**018.** (FGV/2014/OAB/EXAME DE ORDEM UNIFICADO XIII - PRIMEIRA FASE) Pedro, menor impúbere, e sem o consentimento de seu representante legal, celebrou contrato de mútuo com Marcos, tendo este lhe entregue a quantia de R\$400,00, a fim de que pudesse comprar uma bicicleta.

A respeito desse caso, assinale a afirmativa incorreta.

- a) O mútuo poderá ser reavido somente se o representante legal de Pedro ratificar o contrato.
- b) Se o contrato tivesse por fim suprir despesas com a própria manutenção, o mútuo poderia ser reavido, ainda que ausente ao ato o representante legal de Pedro.
- c) Se Pedro tiver bens obtidos com o seu trabalho, o mútuo poderá ser reavido, ainda que contraído sem o consentimento do seu representante legal.
- d) O mútuo também poderia ser reavido caso Pedro tivesse obtido o empréstimo maliciosamente.



Gente, quem é o menor impúbere? Lembra?

É aquele que tem menos de 16 anos, conforme o artigo 3º do CC.

O fato é que o mútuo feito a menor não pode ser cobrado. Simples.

**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.

Mas cuidado, nos casos do artigo abaixo é possível cobrar:

**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.

**Letra a.**

Que jamais a gente desista de lutar!!!

Sigamos, estamos mais próximos da aprovação.

Bj bj da profa.

## GABARITO

---

1. d
2. b
3. d
4. a
5. a
6. a
7. a
8. b
9. a
10. c
11. c
12. a
13. d
14. c
15. a
16. d
17. d
18. a

---

### Roberta Queiroz



Mestre em Direito pela Universidade Católica de Brasília, com dissertação na área de Direito Processual Civil – Negócios Jurídicos Processuais. Especialista em Direito Processual Civil, pela Universidade do Sul de Santa Catarina, em novembro de 2009. Graduada em Direito, pela Universidade Católica de Brasília, em dezembro de 2005. Foi professora universitária do curso de Direito da Universidade Católica de Brasília. Docente nas disciplinas de Direito Civil e Direito Processual Civil desde 2007 para pós-graduação, preparatório de Exame de Ordem e concursos das carreiras jurídicas. Professora de cursos de aperfeiçoamento na advocacia em Direito Civil e Processo Civil na Escola Superior da Advocacia de Brasília – ESA/DF. Coordenadora do curso preparatório para Exame de Ordem do Gran Cursos Online. Advogada inscrita na OAB-DF.

# NÃO SE ESQUEÇA DE AVALIAR ESTA AULA!

SUA OPINIÃO É MUITO IMPORTANTE  
PARA MELHORARMOS AINDA MAIS  
NOSSOS MATERIAIS.

ESPERAMOS QUE TENHA GOSTADO  
DESTA AULA!

PARA AVALIAR, BASTA CLICAR EM LER  
A AULA E, DEPOIS, EM AVALIAR AULA.

**AVALIAR** 

