

Teoria Geral dos Contratos

Prof. Leonardo Poli (costaepoli@yahoo.com.br)

Avaliações

- 1ª prova (35 pontos) → 14/04
- 2ª prova (35 pontos) → 26/05
- Trabalho manuscrito (30 pontos) → 26/05
- Segunda chamada (35 pontos) → 28/05
- Exame especial → 02/06

Bibliografia básica

- FIUZA, César. Curso Completo.
- MAMEDE, Gladston. Teoria Geral dos Contratos.
- ROPPO, Enzo. O Contrato.
- MARQUES, Cláudia. Contratos no CDC.
- LISBOA, Roberto Senise. Teoria Geral das Obrigações e Contratos.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Teoria Geral dos Contratos.

1. Estrutura do Direito Civil

- a. Parte Geral
 - i. Teoria Geral das Obrigações
 1. Contratos
 2. Responsabilidade civil

2. Paradigma liberal

- a. Não-intervenção do Estado nas relações privadas
 - i. Coibição do abuso de poder com permissão do abuso de direito
- b. Quer o contrato se torne favorável ou desfavorável para uma das partes, ela tem de cumprir o contrato
- c. Liberdade é responsabilidade → conscientização, autonomia
 - i. Liberdade para se beneficiar e para se prejudicar
 - ii. Suposição de posição de igualdade entre as partes
 1. Contudo, na sociedade atual, não há igualdade entre as partes
 - a. Caso *Hot Coffee*

- i. Dever do McDonalds de indenizar? Negligência do dever de informar?
 2. Quem possui mais informação possui a vantagem
 3. Poder econômico nem sempre é decisivo para a obtenção de uma contratação equilibrada
 - a. Papel da necessidade
 - i. **Ex:** Eike Batista fura o pneu do carro e só há um borracheiro em 50 quilômetros de distância. Borracheiro cobra R\$ 2.000,00 para trocar o pneu, Eike Batista paga

3. Mudança do paradigma liberal para o do Estado Democrático de Direito

- a. Advento da Constituição de 1988
- b. Crise do Direito Civil
 - i. Não se deu pela criação de um novo CC, mas pela mudança estrutural causada pela mudança de paradigma
 - ii. Reinvenção do Direito Civil
 - iii. Flexibilização do *pacta sunt servanda*
 - iv. O que entra em crise não é o Direito Civil em si, mas seu modelo liberal
 - v. 3 crises
 1. De instituições (o que é o contrato no Estado Democrático de Direito?)
 2. De interpretação (qual a relação entre lei, decisão judicial e contrato?)
 3. Sistêmica (Direito Civil = Código Civil?)
 - a. Harmonização do Direito Civil
 - i. Diversas correntes de como alcançá-la (**ex:** Constituição, princípios)
 - b. Tendência de proteger o contratante frágil (locatário, trabalhador, consumidor, etc)
- c. Pedras fundamentais do contrato democrático
 - i. Autonomia privada
 - ii. Boa-fé objetiva
 - iii. Função social do contrato
- d. Neointervencionismo estatal
 - i. Intervenção limitada do Estado, apenas para proibir o abuso de direito
 - ii. Ideia sedutora – mas é possível? Há mecanismos de controle do Estado confiáveis?

Fundamento do Modelo Liberal de Contrato

1. Voluntarismo

- a. Dogma da soberania da vontade do indivíduo nas relações entre particulares
 - i. Objetivo desse dogma é garantir o não intervencionismo estatal e religioso
 - ii. Manter o Estado e a Igreja fora das relações entre particulares
 - iii. Esse dogma não foi seguido em todas as áreas do Direito Civil (**ex:** direito de família ainda sofria forte influência da Igreja)
 1. Casamento é um contrato
- b. Três elementos do voluntarismo
 - i. Autonomia da vontade
 - ii. Obrigatoriedade
 - iii. Consensualismo
 1. A força jurídica do contrato está no consenso (acordo de vontades) e não no cumprimento de alguma formalidade prevista em lei
 2. De onde nascem os direitos advindos do contrato?
 - a. Num Estado liberal, do indivíduo
 - b. Num Estado totalitário, do Estado
 - i. Acordo submetido ao crivo do Estado através de formalismos
 - ii. Coerção estatal invisível
 3. Totem
 - a. Se não é possível explicar por que não se pode fazer algo, cria-se algo mais forte do que o indivíduo, que o amedronte, para convencer o grupo a não fazer
 - b. Ideia de moralidade de Freud
 - c. Toda regra inexplicável era atribuída ao totem
 - d. Respeitava-se o totem por medo
 4. Teorias da argumentação
 - a. Se é possível argumentar por que não se pode fazer algo, não é necessário um totem (Habermas)
 5. No contrato liberal, tenta-se acabar com o totem
 - a. Consenso torna o totem desnecessário

- b. *Pacta sunt servanda* → transferência da força contratual do Estado para o indivíduo
 - i. O Estado não pode mudar o que foi criado pelo indivíduo
 - ii. Celeridade, mas, ao mesmo tempo, insegurança
 - 1. Se der algum problema, a regra que o soluciona não está pré-contratada
- 6. Caráter supletivo das regras de Direito Civil
 - a. No silêncio do contrato, aplicam-se as regras existentes no Código Civil
- 7. Caráter dispositivo das regras do Direito Civil
 - a. O fato de haver regras prévias na lei não significa que elas sejam inafastáveis
 - b. Direito Civil possui regras cogentes e regras dispositivas
 - c. Partes podem acordar regras diferentes daquelas da lei, quando as normas desta são dispositivas
 - d. Normas cogentes não podem ser afastadas
- 8. Formas de contratação
 - a. Expressa → se as partes contratantes declaram sua vontade no momento em que o contrato é celebrado
 - i. Pode ocorrer por palavra, gestos, ou por escrito
 - b. Tácita → se uma das partes, apesar de não declarar sua vontade, adota comportamento que faz concluir de forma inequívoca que o contrato tenha sido celebrado
 - i. **Ex:** advogado recebe procuração, não comunica nada ao cliente, mas defende a causa. Tacitamente, houve contrato entre o advogado e o cliente
 - c. Presumida → o silêncio de uma das partes ainda assim gera contratação
 - i. “Quem cala consente” → é exceção jurídica
 - ii. Só ocorre com previsão legal, se a própria lei presumir o contrato
 - 1. **Ex:** se advogado não quer patrocinar a causa, a recusa deve ser expressa. Se advogado não falar nada, a lei presume que ele aceitou

2. **Ex:** contrato de doação presume a aceitação

2. Positivismo

- a. Exegese
- b. Sistema monista
- c. Sistema fechado

17 – 02 – 2014

3. Autonomia da vontade

- a. Liberdade de escolha sobre quais regras adotar e de criação de regras, quando a lei não versar sobre o assunto
- b. Os limites da liberdade nos casos de lacuna da lei advêm dos princípios gerais presentes na própria lei
- c. Liberdade de contratar → liberdade anterior à contratação
 - i. Conceito → exercício da autonomia da vontade antes da celebração do contrato
 - ii. Negociações preliminares → não geram obrigatoriedade
 - 1. Apesar de não gerarem obrigatoriedade, as negociações preliminares, em algumas situações, podem gerar responsabilidade
 - a. Responsabilidade → será identificada nos casos em que uma das partes gerar expectativas legítimas de que o contrato será celebrado
 - b. Nesse caso, a parte cujas expectativas legítimas foram frustradas pode exigir indenização da parte que possui responsabilidade
 - 2. Obrigatoriedade → refere-se a obrigar a uma das partes a celebrar o contrato
 - a. Todavia, devido à autonomia das partes, as negociações preliminares não podem gerar obrigatoriedade
 - iii. Celebração → liberdade para decidir se quero ou não celebrar o contrato
- d. Liberdade contratual → liberdade posterior à celebração do contrato
 - i. Exercício da autonomia da vontade depois da celebração do contrato
 - ii. Cumprimento/descumprimento → mesmo no caso do contrato celebrado, a parte pode decidir cumprir ou não o contrato, todavia, não se trata de uma liberdade irresponsável

1. A responsabilidade consiste, via de regra, no pagamento da multa contratual (cláusula penal)
 2. Nos casos em que é identificada a influência de terceiros sobre a autonomia da vontade, a parte contra a qual o contrato foi descumprido (rescindindo) pode alegar que o terceiro que influenciou a outra parte possui responsabilidade
 - a. Tese favorável → tese da boa-fé objetiva
 - b. Tese contrária → tese da responsabilidade objetiva dos contratos
 - iii. Execução → o descumprimento do contrato por uma das partes, gera a liberdade de execução na parte contra a qual o contrato foi descumprido, sendo que esta parte pode:
 1. Não exigir nada → remissão (perdão)
 - a. Nesse caso, pode ser que a parte tenha decidido cobrar depois e, com o passar do tempo, a obrigação prescreveu. A figura da remissão não estará presente, mas os efeitos serão basicamente os mesmos
 2. Exigir o cumprimento judicialmente
 - a. Astreinte
 - b. Ação de execução específica
 - c. Execução por terceiro
 3. Exigir perdas e danos
- e. Exceções à autonomia
- i. Contratos de adesão → restrição à autonomia da vontade, pois contratos de adesão não são negociáveis. Para equalizar o contrato, existem algumas regras:
 1. Interpretação mais favorável ao aderente
 2. Nulidade de cláusulas abusivas
 - ii. Vícios de consentimento → a ideia é preservar a autonomia da vontade, tendo em vista que os contratos não são nulos, mas anuláveis
 - iii. Monopólios → existem contratos para os quais a parte não tem escolha de com quem celebrar o contrato, a autonomia da vontade é limitada

4. Obrigatoriedade

- a. Se há uma unidade principiológica, deve-se ser capaz de prever a decisão do juiz sobre o contrato quando este é celebrado
- b. O contrato tem força de lei entre as partes
 - i. As regras contratuais tem a mesma coercitividade que as regras legais
 - ii. A única diferença é que o contrato pressupõe um ato voluntário de adesão, enquanto a adesão à lei é cogente
- c. Intangibilidade
 - i. É vedado ao Estado intervir no contrato para alterar seu controle
- d. Imutabilidade
 - i. Depois de celebrado o contrato, seu conteúdo só pode ser alterado por um novo contrato, consenso, ou acordo de vontades (aditivo contratual)
 - ii. Imutabilidade é relativa → diferença entre o estabelecido no contrato e o que acontece de fato
 - 1. Prática das partes pode modificar um ponto específico do contrato
 - 2. **Ex:** contrato diz que dívida é portátil, mas, na verdade, o credor busca o dinheiro no domicílio do devedor; na prática, então, a dívida é quesível e essa cláusula do contrato foi alterada
 - 3. É parte da tese democrática, não da tese liberal
 - a. Tese da força normativa do comportamento das partes contratantes/tese da supremacia da realidade
- e. Autoresponsabilidade → indivíduo tem que ser responsável pelos próprios atos
- f. Correntes sobre a obrigatoriedade
 - i. Jusnaturalistas
 - 1. Obrigatoriedade é algo inerente à natureza humana
 - 2. É decorrente do instinto gregário
 - 3. Dado pré-normativo; antecede a própria norma
 - ii. Utilitaristas
 - 1. O que gera a obrigatoriedade é o interesse na utilidade que o contrato proporcionará
 - 2. Só cumprimos o contrato para exigir que eles sejam cumpridos
 - iii. Positivistas
 - 1. A pergunta não é “por que a pessoa cumpre o contrato?” (jusnaturalismo e utilitarismo), mas “por que o contrato é obrigatório?”

2. Resposta simples: porque a lei diz que é obrigatório
 3. Se não cumprir contrato, sofrerá a sanção legal
- iv. Normativistas (Kelsen)
1. Sub-corrente do positivismo
 2. Norma hipotética fundamental → tentativa de explicar o direito dentro do direito
 - a. Sem ela, o direito teria de ser explicado por algo externo
 - b. A coercitividade do contrato reside, primariamente, na norma hipotética fundamental, cuja finalidade é alicerçar o ordenamento jurídico
- v. Consensualistas (Kant)
1. Liberdade de contratar é o que faz com que o contrato seja obrigatório
 2. Se o indivíduo fosse obrigado a contratar, não seria possível exigir responsabilidade dele
 3. Moral kantiana → assunção das consequências pelos seus atos
- vi. Unitaristas
1. Sub-corrente dos consensualistas
 2. Contrato é obrigatório porque gerou expectativas na outra parte
 3. Dever de não frustrar a expectativa gerada na outra parte e, assim, deve ser cumprido
 4. Supremacia da vontade contratual em relação às vontades individuais das partes
- vii. Preceptivistas
1. A razão de contratar não é a vontade, mas a necessidade
 2. Circunstâncias do contratar não tiram a necessidade de concluir o contrato
 3. Não se nega a vontade, mas defendem que o que é mais importante é a necessidade
 4. **Ex:** Maria compra vestido de R\$ 1.000,00 da Farm. O vestido e o local de compra foram fruto da vontade, mas vestir-se é uma necessidade; a necessidade foi o determinante para a contratação, não a vontade
 - a. Satisfação dos desejos também é uma espécie de necessidade
 - b. A sociedade nos exige o contrato como instrumento pacífico de satisfação dos desejos → necessidade de ordem objetiva do contrato

- i. Outra opção seria furto, o que não é socialmente aceito
 - ii. Estado então cria mecanismos que deem efetividade ao instrumento a fim de assegurar que ele seja o meio utilizado
 - iii. A obrigatoriedade está na garantia de efetividade do contrato pelo Estado, gerando a necessidade do contrato
 - g. Relativização da autonomia da vontade
-

17 – 03 – 2014

- h. Exceções à obrigatoriedade
 - i. Cláusulas leoninas
 - 1. Cláusulas excessivamente onerosas, retirando de uma das partes contratantes todas as possíveis vantagens decorrentes daquele contrato
 - 2. Originalmente, cláusula leonina era colocada no contrato para prejudicar, deliberadamente, uma das partes
 - a. Hoje, cláusula leonina independe de dolo, pois se presume a boa-fé das partes
 - 3. Cláusulas abusivas previstas no CDC e no CC não são necessariamente cláusulas leoninas
 - a. Cláusulas abusivas não necessariamente retiram todas as vantagens de uma das partes
 - b. **Ex:** cláusula de arbitragem em contrato de adesão
 - ii. Teoria da imprevisão
 - 1. Teorias surgidas na Europa entre as duas guerras mundiais
 - 2. Previam que, nos contratos de execução continuada ou diferida, se ocorrer um fato superveniente e extraordinário que altera a situação econômica ambiente, gerando onerosidade excessiva para uma das partes, o juiz poderá intervir no contrato com a finalidade de rever o seu conteúdo ou resolvê-lo
 - a. Extinção do contrato → cessação de efeitos do contrato

- b. Resolução do contrato → extinção do contrato acompanhada da restituição das partes ao *status quo ante*
- 3. Contrato tem que ser de execução diferida ou continuada
 - a. Execução diferida → a execução é futura, mas será realizada em momento único
 - b. Execução continuada → a execução é futura e será realizada em mais de um momento (**ex:** conta de luz)
- 4. Fato tem que ser superveniente e extraordinário
 - a. Teorias diferem quanto a que fato é considerado extraordinário
 - b. Para algumas correntes, fato extraordinário = fato imprevisível
 - c. Para outras, fato extraordinário = fato imprevisto
 - d. **Ex:** no caso do Plano Real, quando o dólar aumentou, os juízes inicialmente interpretavam fato extraordinário como imprevisível. Depois, passaram a interpretá-lo como imprevisto
- 5. Teoria da base objetiva do negócio jurídico
 - a. O que faz um evento ser extraordinário é, no momento da celebração do contrato, ele não ter sido levado em consideração
 - b. Verificação caso-a-caso, pelo contrato
 - c. Todo contrato é celebrado em uma base subjetiva (representação mental das partes de como estará a situação econômica ambiente no momento de execução do contrato) e uma objetiva (situação econômica ambiente de fato)

iii. Caso fortuito X Força maior

- 1. Institutos diferentes, mas que têm como ponto comum a inevitabilidade
 - a. Ruptura do nexos causal
- 2. O que difere é a razão da inevitabilidade
 - a. Caso fortuito → fato é inevitável porque é imprevisível
 - b. Força maior → fato é inevitável, mas previsível

iv. Exceção do contrato não cumprido (*exceptio non inadimplenti contractus*)
(art. 476)

1. Suspensão da exigibilidade da contraprestação

- a. Elemento essencial do contrato → prestação; elemento natural → contraprestação
- b. Identifica-se a prestação e a contraprestação com base na ordem de cumprimento destas
 - i. A prestação será cumprida primeiro; a contraprestação, depois
- c. Se a prestação não é feita, a contraprestação não precisa ser feita

2. Inversão da ordem de cumprimento da prestação e da contraprestação

- a. Se houver evidências de insolvência de uma das partes, a outra pode suspender a obrigação até que a parte supostamente insolvente cumpra a dela

3. Exige diferença temporal entre o cumprimento das duas obrigações

- a. Não se aplica a uma execução simultânea das obrigações

v. Fato do príncipe

- 1. Teoria do direito administrativo
- 2. Prevê a supressão da exigibilidade do contrato se a impossibilidade de cumprimento decorre da atuação da administração pública
- 3. Requisição administrativa → quando agente público requisita, em caráter provisório, posse de bem

5. Consensualismo

a. Conceito: formalismo X consensualismo

b. Formação do consenso

- i. Verbal
- ii. Mímico
- iii. Escrito
- iv. Tácito
- v. Presumido

c. Supletividade e dispositividade das regras legais relativas a contratos

Modelo Democrático de Contrato

1. Nova principiologia

a. Pluralidade principiológica

i. Possibilidade jurídica de mais de uma decisão para o caso concreto

1. Decisão do juiz, para promover segurança jurídica, deve ter legitimação

- a. Decisão pela autoridade competente do juiz
- b. Utilização das regras postas pelas autoridades competentes
- c. Discurso do juiz para justificar sua decisão é convincente
 - i. Reconhecimento da possibilidade jurídica e da plausibilidade da decisão

2. Normas contrárias

- a. **Art. 478** → se a parte prejudicada quiser, ela pode pedir a resolução do contrato
- b. **Art. 479** → se a parte que se beneficia do desequilíbrio do contrato concordar, pode-se pedir a revisão do contrato
- c. **Art. 317** → se, por fato superveniente e imprevisível, o juiz, a pedido da parte prejudicada, pode fazer a revisão do contrato
- d. Antinomia entre regras → solução com princípios
 - i. Princípio da autonomia da vontade → seria usada a regra dos **arts. 478-479**
 - ii. Princípio da função social do contrato → seria usada a regra do **art. 317**
 1. Preservação do contrato é mais importante para a sociedade e é alcançada pela revisão
 2. Resolução do contrato é solução meramente subsidiária
- e. Desde que com justificação, o juiz poderia decidir tanto pelo princípio da autonomia da vontade quanto pelo princípio da função social do contrato
- f. Ideia contestada por Dworkin (teoria da única resposta correta)

2. Contraditoriedade de princípios?

- a. O fato de dois princípios levarem a soluções diferentes significa que eles são contraditórios?
- b. Doutrina majoritária diz que não
 - i. Esses princípios não funcionam como meros limites, mas como autoconformação
 - ii. Se se define um princípio ignorando o outro, pode haver antinomia
 - iii. Contudo, os princípios devem ser elementos de construção da definição dos outros
 - 1. **Ex:** autonomia privada não pode ser definida em termos absolutos, pois aí se tem a exclusão da função social
- c. Limites ou autoconformação recíproca?
- d. Possibilidade de argumentação
 - i. Jurídica
 - 1. Juiz não pode perder de vista o direito positivo
 - ii. Lógica
 - 1. Para ser convincente, argumentação do juiz tem que ter lógica
 - iii. Funcional
 - 1. Juiz tem que se preocupar com os efeitos que aquela decisão produzirá na realidade social

3. Princípio da autonomia

- a. Autonomia privada X autonomia da vontade
 - i. Relativização da autonomia (voluntarismo X preceptivismo)
 - ii. Fenômeno de recepção de normas

26 – 03 – 2014

- iii. Tendência de restringir (mas não suprimir) a autonomia para proteger o contratante frágil em virtude da sua:
 - 1. Liberdade reduzida
 - 2. Falta de acesso à informação
 - 3. Redução do discernimento
- iv. Liberdade é o espaço de atuação dado pelo Estado ao indivíduo, autonomia é algo que se constrói
- v. Autores propõem a nomenclatura “autonomia privada” ao invés da “autonomia da vontade”

- vi. Autonomia privada → consentimento discernido
- vii. Autonomia da vontade → consentimento livre
 - 1. Hoje, entende-se que a vontade não é soberana, mas relativa
 - 2. Entende-se também que não mais se contrata por vontade, mas por necessidade
- b. Limites à autonomia → exercício irregular do direito (**art. 187**)
 - i. Boa-fé objetiva
 - 1. Boa-fé prevê que o contrato deve conter equilíbrio econômico
 - ii. Função social como causa e como limite da contratação (**art. 421**)
 - iii. Limites da probidade e da boa-fé (**art. 422**)
 - 1. Funções
 - a. Econômica
 - b. Social
 - 2. Bons costumes
 - a. Seria, na verdade, usos e costumes
 - b. **Ex:** pede-se uma cerveja. Subentende-se, pelos usos e costumes, que ela deve vir gelada
 - iv. Ônus de informar
 - 1. Prestar as informações
 - a. Níveis de discernimento variam e a lei tenta proteger todos
 - b. Quando as informações são prestadas em linguagem simples e clara, presume-se o discernimento
 - 2. Verificar se as informações foram assimiladas
- c. Fenômeno de criação de normas
 - i. CC não prevê regra, então autonomia privada cria uma regra
 - ii. CC prevê uma regra, mas autonomia privada cria regra distinta
 - 1. Ainda assim, só pode construir uma regra possível, autorizada ou não defesa em lei
- d. Fenômeno de recepção de normas
 - i. CC prevê duas regras e autonomia privada simplesmente opta por uma delas

- a. Boa-fé objetiva
 - i. Norma de conduta → não existe opção “agir de má-fé”; deve-se agir de boa-fé
 - 1. Se não se age de acordo com o padrão social de lealdade, o juiz deve intervir no contrato e adequá-lo à regra da boa-fé
 - 2. Quando se constata que se age de boa-fé, o contrato produz seus efeitos normalmente
 - a. Juiz se torna um fiscal, controlador e executor desse padrão social
 - ii. Situação fática
 - iii. **Art. 422** → é imperativo observar a boa-fé
- b. Boa-fé subjetiva
 - i. Não é uma norma de conduta
 - ii. Se não se age de acordo com a boa-fé subjetiva, deixa-se de ganhar a sanção premiativa, mas não se sofre sanção negativa

2. Funções da boa-fé objetiva

- a. Função interpretativa
 - i. Dever de boa-fé objetiva passa a ser visto como um dever de caráter instrumental, anexo aos outros deveres contratuais
 - ii. Ao interpretar o contrato, o dever de boa-fé deve ser sempre observado
 - 1. Consequência → a interpretação será sempre a mais favorável ao devedor
 - 2. *In dubio pro debitore*
 - 3. Lógica da preservação da viabilidade do contrato
 - a. Se contrato é interpretado da forma mais onerosa para o devedor, dificulta-se seu cumprimento
 - b. Se contrato é interpretado da forma menos onerosa para o devedor, facilita-se seu cumprimento
- b. Função integrativa
 - i. Deveres de lealdade
 - 1. *Venire contra factum proprium*
 - a. O termo inicial e final da boa-fé não é o termo inicial e final do contrato
 - b. Boa-fé faz parte das relações sociais

- c. Se, antes da celebração do contrato, uma das partes gera na outra uma expectativa legítima e essa expectativa é descumprida, pode-se pedir indenização pelo descumprimento do dever de boa-fé na fase pré-contratual
- d. Reiterada contrariedade ao contrato → modificação do contrato
 - i. Parte contratante se vê impedida de exercer um direito contratual por já ter praticado a mesma conduta que alega que a outra parte está praticando
 - ii. **Ex:** caso da utilização do espaço de manobra do estacionamento do condomínio como vaga. Proprietário do apto. 801 fica impedido de cobrar que o proprietário do apto. 701 não utilize a área de manobra como vaga, pois o primeiro a havia feito por um longo período de tempo. Contudo, se qualquer outra pessoa do condomínio pedisse a retirada do carro da área de manobra, o proprietário do apto. 701 teria de obedecer

2. *Supressio/surrectio*

- a. Perda/aquisição de direito
- b. **Ex:** contrato diz que dívida é portátil, mas sempre se manda a fatura para o domicílio do devedor
- c. Há *supressio* quanto ao direito do credor de cobrar o pagamento em seu domicílio e *surrectio* quanto ao direito do devedor de pagar em seu próprio domicílio

3. *Tu quoque*

- a. Se alguém dá causa a uma nulidade, não pode alegá-la em seu próprio benefício
- b. Ideia de que pessoa não pode se beneficiar da própria torpeza
- c. **Ex:** menor que sabe que não pode concluir o contrato, mas conclui mesmo assim. Não pode alegar que é menor para não cumprir o contrato

ii. Deveres de cooperação

1. Quem contrata de boa-fé quer que o contrato seja cumprido
2. *Duty to mitigate the loss*

- a. Construção jurisprudencial inglesa
- b. Deriva do dever de lealdade da boa-fé objetiva
- c. A menos que credor queira intervenção do Estado, deve procurar a solução menos danosa ao devedor para que o contrato seja cumprido

09 – 04 – 2014

c. Função de transparência

i. Consentimento livre e discernido

1. Não se era obrigado a repassar todas as informações
2. Cabia à outra parte a busca pela obtenção de informações
3. Bastava o que não houvesse vícios de consentimento e que a pessoa fosse capaz
4. É a regra do modelo liberal de contrato

ii. Consentimento livre, discernido e informado

1. Informação como instrumento de equilíbrio do contrato e não como instrumento de exploração pela parte que detém mais informações
2. Dever de fornecimento da informação
3. Única escusa para ocultar a informação é não conhecê-la
4. É a regra do modelo de contrato democrático

iii. Consentimento livre, discernido, informado e aferido

1. Específico de relações como a médico-paciente
2. Não pode haver intervenção no paciente sem que se afira que o paciente verdadeiramente assimilou as informações, especialmente em situações de abalo emocional do paciente

iv. Informações

1. Claras e precisas
 - a. Linguagem clara
 - b. Língua portuguesa
 - c. Fonte 12
 - d. Destaque de cláusulas limitativas
2. Suficientes e adequadas
 - a. Integralidade

- i. Informações devem ser todas as informações necessárias para a formação do convencimento
- ii. Informações necessárias para a formação do convencimento que forem omitidas geram nulidade do contrato
- iii. Parte contratante pode fazer uma triagem das informações que são necessárias para a formação do convencimento
 - 1. Triagem tem objetivo de facilitação do convencimento
 - 2. Há informações técnicas que a outra parte não compreenderia

b. Obviedade

- i. O óbvio hoje é subjetivo
- ii. Depende de quem está contratando e das particularidades do caso

v. CDC

- 1. Riscos
 - a. Saúde
 - b. Segurança
- 2. Modo de uso e fruição
- 3. Natureza do negócio

23 – 04 – 2014

d. Função de controle

i. Neointervencionismo

- 1. Estado pode intervir no contrato desde que seja para estabelecer ou restabelecer o equilíbrio entre as partes
- 2. Limite para a atuação do Estado é o equilíbrio econômico-financeiro
- 3. Estado vem suprir essa deficiência do indivíduo em equilibrar o contrato

ii. Desequilíbrio contratual originário

- 1. Um contrato desequilibrado não pode produzir seus efeitos jurídicos
- 2. CC → invalidade é relativa (anulável) → **art. 157**

- a. Autonomia → indivíduo segue seu próprio caminho
- 3. CDC → invalidade é absoluta (nulo)
 - a. Heteronomia → indivíduo segue o caminho estabelecido pelo Estado
- 4. Possibilidade de revisão do contrato
 - a. **Art. 157** → anulação do contrato pode ser evitada se a parte que se beneficia do desequilíbrio aceita diminuir seu proveito
 - b. Conformação do artigo com o princípio da função social
 - i. Interessa à sociedade que o contrato cumpra seus efeitos
 - ii. Estado tem de intervir de modo a preservar a eficácia do contrato
 - iii. Apenas em último caso a intervenção do Estado deve gerar a extinção do contrato
 - iv. Intervenção menos prejudicial é a revisão, não a anulação
 - v. Harmonia sistêmica → há preeminência da revisão sobre a anulação
 - 1. Assim, pelo **art. 421**, no caso de desequilíbrio econômico do contrato, a parte prejudicada pode requerer a anulação ou a revisão do contrato
 - 2. Quando o CC prevê que a parte beneficiada pode se oferecer para reduzir o seu proveito, o CC não está atribuindo a esta a legitimidade privativa para requerimento da revisão, mas cumulativa
- iii. Lesão
 - 1. Enorme
 - a. Tipo de lesão aceita no modelo liberal de contrato
 - b. Era necessário desequilíbrio contratual excessivo
 - i. Análise quantitativa da lesão
 - 2. Usurária
 - a. Lei da Usura positivou o instituto da lesão

- b. 2 requisitos → desequilíbrio excessivo + dolo de aproveitamento (intenção de prejudicar)

3. Cível

- a. CC não exige mais dolo de aproveitamento, mas exige inexperience ou necessidade de uma das partes contratantes
 - i. Fragilidade tem que ser provada
- b. Desproporção não tem que ser excessiva, mas manifesta (evidente, clara, inequívoca)
 - i. Critério qualitativo
 - ii. Todo contrato tem uma oscilação do seu preço a ele inerente
 - iii. O que descaracteriza a desproporção é a falta de razão justa para se pagar determinado preço (**ex:** fraude, dolo)

4. Consumista

- a. CDC aboliu requisito subjetivo previsto na Lei da Usura (**art. 6, V CDC**)
 - i. Requisito subjetivo é presumido
- b. Basta que haja desproporção de prestações

3. Diferenciação da responsabilidade civil em relação à penal

- a. Sanção penal é física
- b. Sanção civil é patrimonial
 - i. Se não há patrimônio para executar, não há nada a fazer
 - ii. *Lex poeelia papira*
- c. Finalidade da responsabilidade civil não é mais de punir quem causou o dano
- d. O que se busca na responsabilidade civil é reparação
- e. O grau de reprovabilidade da conduta do agente não é fator de gradação para a reparação
 - i. Mesma sanção para quem age com dolo ou culpa (**ex:** boa-fé objetiva)

Desequilíbrio Superveniente

1. Fundamentos

- a. Contrato de execução futura
 - i. Há um lapso temporal entre a celebração e a execução do contrato

- ii. Execução diferida → cumprimento do contrato é reservado para um único momento no futuro
 - iii. Execução sucessiva → cumprimento em parcelas
- b. Só se pode intervir se desequilíbrio vier de fato superveniente e extraordinário
- i. Imprevisível (critério exigido no CC)
 - 1. Exige certa diligência dos contratantes → situações adversas devem ser levadas em conta no momento da contratação
 - 2. Condizente com a ideia de autonomia do CC
 - ii. Previsível, mas imprevisto
 - 1. Uma corrente diz que esse é o critério exigido no CDC
 - 2. Evento pode ser previsível, mas, se não estiver no contrato, não foi previsto pelas partes
 - 3. Protege mesmo aqueles que não tiveram um padrão mínimo de diligência
 - iii. Previsto ou imprevisto
 - 1. CDC não exige que o evento seja extraordinário para que ocorra a revisão do contrato
 - a. Se evento não precisa ser extraordinário, não precisaria ser imprevisto pelas partes
 - b. Assim, seria possível revisar o contrato mesmo que o evento seja previsto
 - i. Ideia controversa, pois incentiva a irresponsabilidade do consumidor
- c. Alteração da situação econômica ambiente
- i. Contraposição à alteração da situação financeira individual da parte contratante
 - 1. Situação financeira da parte não gera intervenção no contrato
 - 2. Aqui, não se visa a proteger o contratante frágil, mas sim o equilíbrio do contrato
 - 3. Não significa que não há remédio jurídico quando da alteração financeira da parte, mas que não é o mesmo que o remédio destinado ao desequilíbrio contratual
- d. Ônus excessivo ou extrema vantagem para uma das partes
- i. Crítica pela doutrina → ônus probatório muito grande para a parte prejudicada

1. Além de provar seu próprio ônus, a parte terá de provar a vantagem da outra parte
- ii. **Poli** → o que o legislador quis não foi criar um ônus muito grande para uma das partes, mas diferenciar o ônus subjetivo do ônus objetivo
 1. Ônus subjetivo → tutela do hipossuficiente
 - a. Basta provar que está difícil para o devedor cumprir o contrato
 2. Ônus objetivo → teoria do equilíbrio
 - a. Dizer que o contrato é oneroso não significa que se está pagando mais do que pode, mas sim que se está pagando mais do que deve
 - b. Análise de ordem objetiva
 - c. Apenas se o devedor está pagando mais do que deve há desequilíbrio
 - d. A vantagem excessiva da outra parte é uma contraprova de que se está de fato diante de um desequilíbrio e não apenas de um caso de dificuldade do indivíduo de cumprir o contrato
- e. Revisão só pode ser feita em contratos pré-estimados
 - i. Contrato pré-estimado se contrapõe ao contrato aleatório
 1. Contrato aleatório → aquele em que a prestação de uma das partes está sujeita ao risco de não se implementar
 - a. **Ex:** contrato de jogo e de aposta, contrato de seguro, contrato de plano de saúde
 - b. Basta que apenas uma das prestações esteja sujeita a esse risco
 2. Contrato pré-estimado → as prestações das partes já estão definidas quando o contrato é celebrado
 - ii. Até a década de 80, não se aplicava a teoria da imprevisão a contratos aleatórios
 1. Na década de 80, os contratos estavam ficando muito onerosos para os planos de saúde
 - a. Prova de que a teoria da imprevisão não protege o contratante frágil, mas o equilíbrio contratual
 2. Planos de saúde ajuizaram ações pedindo que se mudasse a forma de correção monetária dos contratos

3. Juízes acolheram a teoria da imprevisão, baseando-se na ideia de que ela poderia ser aplicada a contratos aleatórios desde que se refira à prestação do contrato aleatório que é pré-estimada
 - a. **Ex:** plano de saúde não pode dizer que cobrir tratamento de câncer gera desequilíbrio, pois essa é a prestação aleatória (havia risco que o plano de saúde poderia ter de cumprir tal prestação). Pode-se, todavia, alegar o desequilíbrio quanto ao pagamento dos consumidores ao plano de saúde, pois esta é uma prestação pré-estimada

2. Efeitos da intervenção estatal

- a. Revisão/resolução
 - i. Prefere-se a revisão à resolução, devido à função social do contrato e ao interesse de preservá-lo
- b. Retroatividade relativa
 - i. Retroatividade até a data da citação
 1. Não é uma retroatividade propriamente *ex tunc* nem *ex nunc*
 2. A partir do momento em que o réu é citado, a expectativa do cumprimento original do contrato não mais existe

07 – 05 – 2014

Princípio da Função Social

1. Conceito

- a. Princípio da função social do contrato é positivado no Código Civil de 2002
 - i. A propriedade privada deve atender à sua função social
 - ii. A liberdade de contratar deve ser exercida em razão e nos limites da função social do contrato → **art. 421**
- b. **Art. 187** → exercício abusivo do direito
 - i. Ilícito funcional → é o desvio da função que torna o ato ilícito, isto é, o ato é lícito do ponto de vista formal, o abuso deste que causa a ilicitude
 - ii. O excesso deve ser manifesto, isto é, o excesso não deve deixar dúvidas contra sua existência
 1. Equivale a se dizer que não pode restar equívoco quanto ao excesso, trata-se, mais do que de uma medida quantitativa, de uma medida qualitativa

2. A exigência de o excesso ser manifesto é o que garante a manutenção da autonomia privada, pois exige que haja uma discurso coerente que sustente a existência do abuso, impedindo que o direito seja retirado de forma injustificada

c. Socialismo

- i. Soberania do interesse do interesse público nas relações entre particulares
- ii. Essa visão não deve ser adotada, pois o modelo democrático de contrato levou a uma evolução de paradigma
- iii. Para esse paradigma, existe um antagonismo → função social X autonomia privada
 1. Nesse sentido, a função social seria um limite externo à autonomia privada

d. Democrático

- i. Instrumento de ponderação na composição de interesses particulares conflitantes → efeitos para as partes e na realidade social
 1. Usa-se a realidade social de modo a escolher a decisão favorável a uma ou a outra parte
 2. Os argumentos de ambas as partes são considerados e
- ii. A visão democrática é a que deve ser adotada no que diz respeito ao modelo democrático de contrato

e. Realidade brasileira

- i. As duas posições, tanto do Socialismo como do Democrático, são igualmente encontradas na realidade brasileira, isto é, há decisões que aplicam um e outro, bem como autores que defendam cada um dos paradigmas

2. Função social como causa e limite da liberdade de contratar

a. Limite externo → visão do paradigma do Socialismo

- i. Intervenção negativa → é uma negativa de efeitos ao contrato
 1. Corretiva → revisão do contrato
 2. Resolutiva → resolução do contrato
- ii. Não se pode ver a função social do contrato como um limite externo, assim, deve-se eliminar o antagonismo construído pelo paradigma do Socialismo
- iii. Para muitos autores, o próprio CC de 2002 já fez isso e, assim, a função social é um limite interno da autonomia privada
 1. Se a função social é um limite interno da autonomia, é possível defender que a função social possui, igualmente, um limite interno

- b. Limite interno → aspecto que foi somado ao limite externo pelo paradigma democrático
 - i. Intervenção positiva → é uma tentativa de garantir o cumprimento dos efeitos do contrato
 - 1. Promocional → a tutela visa garantir que os efeitos do contrato sejam cumpridos, por meio de uma tutela específica para esse fim
 - a. **Ex.:** Obrigação de não-fazer sendo garantida por meio do estabelecimento de multa para o inadimplemento
 - ii. Do ponto de vista de um limite interno, a intervenção negativa continua sendo possível
 - iii. O paradigma democrático inclui tanto a intervenção positiva como a intervenção negativa

19 – 05 – 2014

Formação dos Contratos

1. Negociações preliminares

- a. Ausência de obrigatoriedade
 - i. Declarações de vontade que não geram compromisso por estarem sujeitas a modificação
 - 1. **Ex:** falo que quero comprar uma coxinha, mas mudo de ideia ao ver o preço
- b. Responsabilidade eventual
 - i. A consequência jurídica não será a obrigatoriedade de contratar, mas a indenização de prejuízos
 - ii. Não é regra → depende da expectativa de uma das partes quanto à certeza da contratação
 - iii. Expectativa deve ser legítima
 - 1. **Ex:** caso dos tomates reiteradamente comprados por uma companhia e, em cima da hora, companhia decide que não comprará a safra desse ano
 - a. Respondeu-se por perdas e danos, mas companhia não foi obrigada a comprar os tomates

2. Proposta

- a. A princípio, proposta = oferta

- i. Hoje, há uma especificação técnica
 - ii. CC → adota o termo proposta
 - 1. Via de regra, é declaração de vontade feita a sujeito determinado
 - iii. CDC → adota o termo oferta
 - 1. Declaração de vontade feita a sujeito indeterminado
 - 2. Fornecedor faz anúncio ao público em geral
- b. Obrigatoriedade relativa
- i. A obrigatoriedade da proposta decorre do fato de que a declaração de vontade já é definitiva
 - ii. Para ser definitiva, a proposta deve conter todas as linhas estruturais
 - iii. Linhas estruturais – CDC
 - 1. Preço
 - 2. Forma de pagamento
 - 3. Natureza do negócio
 - 4. Objeto/riscos
 - 5. Garantia
 - 6. Prazo
 - iv. Interpretação mais favorável ao consumidor
 - v. Exigibilidade da oferta X erro grotesco
 - 1. Em casos de erro grotesco, a jurisprudência tem decidido que não se pode exigir o cumprimento da oferta
 - 2. Só se pode exigir indenização por perdas e danos advindos da expectativa de contratação
 - vi. Envio do produto ou execução do serviço antes de feita a proposta são considerados amostra grátis
- c. Ausência de obrigatoriedade/desvinculação
- i. Proposta em aberto
 - 1. Proposta condicionada ao estoque
 - 2. Se há uma cláusula que limita o direito do consumidor, ela deve estar em destaque
 - 3. Se há uma cláusula sobre “enquanto durar o estoque”, deve-se informar quantas unidades há no estoque
 - ii. Cláusula de não obrigatoriedade
 - 1. Deve estar expressa na proposta
 - iii. Retratação oportuna

1. A retratação é oportuna se ela chega ao destinatário da proposta antes ou junto da própria proposta
 2. Se chegar depois da proposta, a retratação não vale
- iv. Término do prazo
1. Pode-se fixar um prazo para a validade da proposta
- v. Proposta sem prazo
1. Entre presentes
 - a. Se a proposta não é aceita de imediato, desobriga o proponente
 - b. O critério utilizado pelo CC para distinguir presentes de ausentes não é um critério espacial, mas temporal
 - c. Proposta por telefone e Skype é proposta entre presentes, porque o destinatário tem a oportunidade de responder de imediato
 2. Entre ausentes
 - a. O prazo varia dependendo da mídia utilizada
 - b. Só desobriga o proponente depois de um prazo razoável para que o destinatário tenha conhecimento e manifeste-se
 - c. **Ex:** proposta por whatsapp → desobriga após a visualização da mensagem

3. Aceitação

- a. Ato de adesão à proposta
 - i. Aceitar um contrato = aderir ao contrato
 - ii. Nem toda adesão ao contrato significa que este é um contrato de adesão
 1. Contrato de adesão → sem possibilidade de negociar as cláusulas
- b. Obrigatoriedade absoluta
 - i. Texto do CC é enganoso
 1. O contrato é considerado celebrado a partir do momento em que a aceitação é expedida, desde que ela chegue dentro do prazo dado ou que não haja retratação oportuna
 - ii. Momento da recepção é o importante para a validade do contrato
 - iii. **Poli:** CC adota ambas a teoria da recepção e a teoria da expedição, pois há de se distinguir entre a existência e a eficácia do contrato
 1. Para identificar a existência do contrato, o CC adota a teoria da recepção

2. Para que o contrato comece a surtir seus efeitos, o CC adota a teoria da expedição
 3. **Ex:** Pedro pede Maria em casamento e dá-lhe um prazo de 5 dias para que ela responda. Maria envia uma carta de aceitação no 3º dia, mas a carta chega a Pedro no 5º dia. O contrato existe a partir do 5º dia, mas Maria e Pedro estão noivos desde o 3º dia – os efeitos do contrato retroagem e começam a valer desde o 3º dia
 - iv. Regra pode ser afastada se estiver expresso na proposta que o contrato passará a surtir os efeitos a partir do recebimento da aceitação
-

Contratos em Espécie

24 – 02 – 2014

Profa. Fernanda São José

Contato: fernandasaojose.com

Contrato de Compra e Venda

1. Arts. 481 – 504

- a. Conceito → modalidade de contrato no qual o vendedor transfere o domínio da coisa ao comprador, ficando este último obrigado a pagar pelo preço pactuado
- b. Divergência doutrinária
 - i. Qual é o momento da transmissão do domínio?
 1. No momento da transcrição no Registro Público Imobiliário → bens imóveis
 2. No momento da tradição manual → bens móveis

2. Despesas (art. 490)

- a. Referem-se aos custos de escritura e registro
- b. A menos que estipulado o contrário no contrato:
 - i. Bens imóveis → comprador
 - ii. Bens móveis → vendedor

3. Débitos

- a. Responsabilidade do vendedor
- b. Incluem impostos, contas de luz, água, taxa de condomínio, etc.
- c. Quem responde pelos débitos advindos antes da compra e venda da res?
 - i. Vendedor

- ii. **Art. 502** → o vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição
- iii. Presume-se que o vendedor é o dono do bem móvel até a tradição e dono do bem imóvel até o registro e a entrega da coisa; portanto, ele será o responsável pelo pagamento dos débitos
- d. Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI)
 - i. De acordo com Leandro Paulsen, há divergências acerca da ocorrência do fato gerador do ITBI
 - 1. De um lado, defende-se que o fato gerador ocorre no momento da celebração do negócio jurídico que deu origem à transferência do imóvel
 - 2. Do outro, defende-se que o fato gerador ocorre somente com o registro do imóvel
 - 3. Já para Hugo de Brito Machado, o contribuinte do imposto pode ser qualquer uma das partes; na prática, paga o débito quem tem interesse na coisa

4. OBS: *exceptio non adimplenti contractus* (art. 476)

- a. **Art. 495** → se um não cumpre com uma obrigação, o outro não tem o dever de cumprir a obrigação recíproca
- b. Nenhum dos contratantes pode exigir o cumprimento da prestação da parte contrária antes de cumprir a sua obrigação
 - i. O vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber pelo seu preço
 - ii. Essa teoria é aplicada aos contratos de compra e venda à vista
- c. Teoria da condição resolutiva tácita
 - i. O descumprimento culposo de umas partes faz com que a parte contrária não tenha responsabilidade de cumprir com sua obrigação

5. Riscos da coisa

- a. **Art. 492**
- b. Regra → vendedor
- c. Exceção → comprador
 - i. Caso o comprador não se encontre no horário marcado
 - ii. Caso fique em mora, retardando a entrega da coisa
 - iii. Caso peça ao vendedor que entregue a coisa em local diverso do pactuado

6. Onde ocorre a tradição?

- a. No lugar onde se compra a coisa

7. Fases do contrato de compra e venda

- a. Celebração → ocorre quando o vendedor se obriga a transferir a propriedade da coisa para o comprador
- b. Execução → ocorre quando a transferência da propriedade é realizada, seja por meio de sua entrega, com a tradição manual (bem móvel), seja por meio de sua transferência no registro público imobiliário (bem imóvel)

8. Elementos essenciais do contrato de compra e venda

- a. Objeto
 - i. Pode ser corpórea ou incorpórea, móvel ou imóvel, desde que seja suscetível à alienação
- b. Preço (**art. 488-489, 485, 318**)
 - i. Preço tem de ser determinado ou determinável
 - ii. Tem necessariamente de ser em *pecunia* (dinheiro)
 - iii. Não pode ser estipulado por apenas uma das partes (**art. 489**), mas ambas as partes podem designar um terceiro que estipule o preço (**art. 485**)
 - iv. Para alguns doutrinadores, preço pode ser fixado em moeda estrangeira, mas seu pagamento deve ser feito em moeda nacional
 - 1. Para Maria Helena Diniz, nem para determinar o preço se pode usar moeda estrangeira

26 – 02 – 2014

- c. Consentimento
 - i. Deve ser livre de erro, dolo ou coação
 - 1. Caso haja um destes, pode ocorrer a anulação do contrato
 - ii. É proibida a venda de ascendente para descendente sem o consentimento dos outros descendentes e do cônjuge (**art. 496**)
 - 1. Se a recusa (do cônjuge ou dos outros descendentes) for imotivada (não teria prejuízo ao patrimônio), os interessados na venda da coisa podem pedir autorização do juiz para vendê-la
 - 2. Se o regime de bens for o de separação obrigatória, a anuência do cônjuge não é obrigatória (**art. 496, §único**)
 - a. Separação obrigatória pode ser legal (**ex:** para quem casa sendo maior de 60 anos) ou convencional (acordo entre as partes)

3. A venda do descendente para o ascendente não é limitada, pois nesse caso não há prejuízo patrimonial para o cônjuge ou para os outros descendentes

9. Requisitos subjetivos do contrato de compra e venda

- a. Capacidade jurídica
 - i. Capacidade negocial, de poder contratar
 - ii. Casamento emancipa automaticamente
- b. Legitimidade (**Art. 27 Lei de Locação (Lei 8.245/91)**)
 - i. Direito de preferência
 1. Se houver mais de uma pessoa com direito de preferência, ocorre desempate com base em:
 - a. Quem fez mais benfeitorias
 - b. Se empatar no primeiro quesito, é quem tem quinhão maior (quem tem mais “quotas” do imóvel)
 - c. Se empatar novamente, quem depositar maior valor
- c. **Art. 497**
 - i. Lista dos que não possuem capacidade negocial
- d. **Art. 504**
 - i. Não pode um condômino em coisa indivisível vender sua parte a estranhos se outro consorte a quiser pelo mesmo valor
- e. **Arts. 500 e seguintes**
 - i. Venda *ad corpus*
 1. Ocorre quando o imóvel é vendido como um corpo individualizado
 2. A metragem não é elemento essencial desse contrato (é feita por alto)
 - ii. Venda *ad mensuram*
 1. A dimensão territorial é preponderante para que contrato se constitua
 - a. Metragem é elemento essencial
 2. Se houver divergência entre a medida que está no contrato e a medida que terceiro constatou quando pediu, pode-se ajuizar ação *ex empto*. Nesta, pode-se pedir:
 - a. Implementação do valor faltante
 - b. Abatimento do preço
 - c. Resolução do contrato

- iii. **OBS:** presume-se que a venda é *ad corpus* se a diferença entre a medida prevista no contrato e a medida real for de, no máximo, 1/20

10. Cláusulas especiais previstas no contrato de compra e venda

a. Retrovenda (arts. 505 a 508)

- i. Ocorre quando, por meio de cláusula especial, o vendedor se reserva o direito de readquirir o imóvel do comprador, restituindo apenas o preço pago mais despesas
- ii. Direito é do vendedor; independe de o comprador querer vender o imóvel
- iii. Só aplicado a bem imóvel
- iv. Prazo de, no máximo, 3 anos
- v. Juros compensatórios + correção monetária → não é lucro, mas restituição do valor pago
- vi. Caso o comprador se recuse a entregar o imóvel, o vendedor poderá fazer o depósito em juízo e ajuizar uma ação
- vii. Vendedor pode ceder esse direito da retrato a seus herdeiros e legatários (**art. 507**)
 - 1. Legatário → beneficiário que não é da família em um testamento
- viii. Caso o comprador se disponha da coisa antes do prazo previsto, o vendedor só poderá exigir a coisa do terceiro adquirente se a cláusula de retrovenda estiver averbada na matrícula do imóvel
 - 1. Terceiro de boa-fé; alega desconhecimento da cláusula
 - 2. Caso não esteja, só pode exigir do comprador original
- ix. Se houver mais de um titular e um dos titulares exigir o imóvel de volta do comprador, este poderá exigir a presença dos outros titulares para anuir ao contrato

b. Venda a contento (**art. 509**)

- i. A coisa pode ter todas as qualidades previstas, mas, pelo simples fato de não ser do agrado do comprador, este pode decidir por não constituir o contrato
- ii. Basta que o produto não seja do agrado do comprador para que ele possa se recusar a não fazer o contrato
- iii. Cláusula deve ser expressa

- iv. O contrato só será firmado e, por conseguinte, efetivado, com a aprovação do comprador
 - v. Não tem que comprovar prejuízo
 - vi. **Ex:** trator tem o motor e capacidade de que preciso, mas não gosto da cor. Tenho direito a não contratar por não gostar da cor
- c. Venda sujeita a prova (**art. 510**)
- i. Comprador deve comprovar que a coisa não possui as qualidades e a adequação para o objetivo ao qual ele se destina
 - ii. Deve comprovar ao vendedor
- d. Preempção ou preferência (**arts. 513 a 520**)
- i. Se comprador decide eventualmente vender a coisa, ele se compromete a oferecê-la primeiro ao vendedor que lhe vendeu
 - ii. Prazo caso não haja previsão contratual e prazo máximo (**art. 513, § único**)
 - 1. 2 anos → bens imóveis
 - 2. 180 dias → bens móveis
 - iii. Caso comprador queira vender a coisa antes do prazo, deve comunicar ao vendedor o prazo para o exercício da preferência, dando ao mesmo o prazo de 3 dias para bens móveis e 60 dias para bens imóveis (**art. 516**), que serão contados a partir da notificação
 - 1. Caso o vendedor não se manifeste expressamente neste decurso de tempo, presume-se que este renunciou tacitamente ao seu direito de preferência. Se, por ventura, o vendedor comprovar que necessita de um tempo maior, este prazo poderá ser alterado pelo juiz
 - iv. Pode ser fixado prazo menor (autonomia da vontade)
 - v. Preempção não se confunde com a retrovenda
 - 1. Na retrovenda, é o vendedor que força o comprador a lhe vender a coisa
 - a. Ou seja, vendedor pode tomar a coisa do comprador no prazo de 3 anos
 - 2. Já na preferência, o vendedor não pode tomar a coisa, ele apenas terá a preferência caso o comprador queira vendê-la
 - 3. Na retrovenda, o vendedor pode transmitir a sua posição para herdeiros e legatários
 - 4. Já na preferência, o direito não pode ser cedido a outrem
- e. Reserva de domínio (**arts. 521 a 528**)

- i. Cláusula na qual há reserva do direito de domínio da coisa ao vendedor até que a coisa seja paga integralmente pelo comprador
 - ii. Só ocorre em caso de bens móveis
 - iii. Para que o vendedor possa agir contra terceiro adquirente, é necessário que o contrato esteja registrado em Cartório de Títulos e Documentos no domicílio do comprador
- f. Venda sobre documentos (**arts. 529 a 532**)
 - i. A simples entrega do documento já constitui o contrato de compra e venda, isto é, não é necessário que se entregue a coisa para constituir o contrato
 - ii. Essa cláusula é permitida apenas em relação a bens móveis
 - iii. **Ex:** compro um quadro de um artista pela internet; quando recebo os documentos, coisa já é minha mesmo antes de ela chegar
 - iv. **Art. 529, § único** → “achando-se a documentação em ordem, não pode o comprador recusar o pagamento, a pretexto de defeito de qualidade ou do estado da coisa vendida, salvo se o defeito já houver sido comprovado”

Contrato de Troca ou Permuta

1. Conceito

- a. **Art. 533**
- b. Negócio jurídico (contrato) no qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, desde que não seja dinheiro
- c. Ressalta-se que a troca não deixa de ter seu caráter oneroso pelo fato de não envolver pecúnia
- d. Doutrina majoritária → se envolve dinheiro, não é troca, é compra e venda
- e. Doutrina minoritária → troca pode ter pecúnia, o que importa é o objetivo das partes no contrato

2. Despesas

- a. São rateadas (divididas) entre as partes, salvo estipulação em contrário

3. Anulabilidade

- a. Mesma regra aplicada nos contratos de compra e venda
 - i. Se o ascendente quiser trocar um bem seu com o do descendente e se o preço da coisa de propriedade do ascendente tiver valor maior do que aquela pertencente ao descendente, o ascendente deverá comunicar a troca aos

outros descendentes e ao cônjuge, protegendo, desta forma, o patrimônio destes

1. Se ambas as coisas possuírem valores iguais, não é necessária autorização dos outros descendentes e do cônjuge
2. Se o valor do bem pertencente ao descendente for superior ao do bem pertencente ao ascendente, tampouco será necessária a autorização dos outros descendentes e do cônjuge
 - a. Há acréscimo patrimonial a estes

4. Divergência doutrinária

- a. Troca ou permuta só poderia para bens móveis
- b. Troca ou permuta poderia tanto para bens móveis quanto imóveis (é o que vem acontecendo)
 - i. **Ex:** pessoa entrega terreno para imobiliária e, em troca, recebe alguns apartamentos

Contrato Estimatório ou Venda em Consignação

1. Arts. 534 a 537

- a. Envolve duas partes: consignante (outorgante) e o consignatário (outorgado)

2. Consignante

- a. Quem entrega o bem móvel objeto de consignação

3. Consignatário

- a. Quem recebe o bem móvel

4. Conceito

- a. Negócio jurídico no qual o consignante entrega ao consignatário um bem, ficando este último obrigado a:
 - i. Vender a coisa pelo preço pactuado ou
 - ii. Devolver a coisa no prazo previsto ou
 - iii. Ficar com ela para si e pagar pelo valor fixado ao consignante (hipótese existe, embora não prevista no CC)
 - iv. **Ex:** deixo em consignação uma peça de arte em uma galeria. O dono da galeria poderá vender a coisa no prazo previsto, ou não vendê-la e restituí-la da mesma forma em que a recebeu no prazo previsto, ou ficar com a coisa e pagar pelo valor fixado
- b. CC só prevê venda em consignação para bens móveis

- c. A boa-fé objetiva é elemento essencial, pois houve uma relação de confiança por parte do consignante ao consignatário
- d. Ao contrário do contrato de compra e venda, a tradição do bem móvel consignado não transfere a propriedade deste bem ao consignatário, pois este possui somente a posse da coisa
 - i. O domínio, a propriedade, permanece do consignante

5. Obrigações do consignante (art. 537)

- a. Apesar de o consignante permanecer o titular do domínio, ele não pode dispor da coisa antes de esta lhe ser devolvida ou comunicada a sua devolução
 - i. Se não é fixado prazo para a consignação, consignante deve comunicar o consignatário que quer a coisa de volta
- b. Apesar de o consignante permanecer o titular do domínio, ele não pode turbar a posse do consignatário
- c. Pagar ao consignatário o preço acordado no contrato

6. Direitos do consignante (art. 535)

- a. Receber a venda do bem móvel
- b. Ser restituído caso o bem não seja vendido conforme o esperado
- c. Ser compensado caso haja eventuais danos, ainda que esses danos sejam advindos de casos fortuitos, pois o consignatário é o depositário do bem

7. Obrigações do consignatário (art. 535)

- a. Vender a coisa ou devolvê-la respeitando o prazo previsto
- b. Respeitar o preço fixado
- c. Conservar a coisa, evitando danos

8. Direitos do consignatário

- a. Receber pelo valor estipulado
- b. Vender a coisa, podendo inclusive restituí-la ou ficar com ela para si desde que pague pelo preço pactuado
- c. Não ser turbado pelo consignante ou qualquer outra pessoa
 - i. O bem em posse do consignatário não pode ser objeto de penhora, sequestro ou busca e apreensão por parte dos credores do consignatário

2. Conceito

- a. Modalidade contratual na qual o doador transfere bens ou vantagens ao donatário de forma liberal
- b. A liberalidade é um elemento intrínseco da doação
- c. Partes envolvidas
 - i. Doador → que doa a coisa
 - ii. Donatário → quem recebe a doação

3. Classificação das doações (art. 504)

- a. Doação meritória
 - i. Doação para benefício donatário devido a seu merecimento
- b. Doação remuneratória
 - i. Doação em razão de um serviço prestado pelo donatário
 - ii. Por vezes conhecida como “doação simulada”
 - iii. Doação recai sobre o valor excedido à prestação do serviço
 - 1. **Ex:** presto serviço de consultoria que custaria R\$ 5.000,00 a um amigo meu, mas faço o serviço de graça. Em razão do meu trabalho, meu amigo me doa uma moto que custaria R\$ 8.000,00. Na verdade, houve doação apenas de R\$ 3.000,00, pois os R\$ 5.000,00 estariam compreendidos no preço do serviço
- c. Doação modal ou com encargo
 - i. Encargo não quer dizer contraprestação (doação ainda é gratuita)
 - ii. Donatário tem de fazer alguma coisa especificada pelo doador para receber a doação
 - iii. **Ex:** doarei livros à biblioteca da faculdade se colocarem uma estátua minha
- d. **OBS: art. 539**
 - i. É necessária a aceitação do beneficiário para que a doação se aperfeiçoe
 - ii. Se o donatário não se manifestar dentro do prazo previsto, presume-se que ele aceitou a doação, desde que esta não tenha encargos

4. Principais requisitos (art. 541)

- a. Se o bem for móvel e de pequeno valor, a doação pode ser realizada de forma verbal
- b. Se o bem for móvel e o valor for considerável, é necessário que a doação seja realizada por meio de instrumento particular (contrato)
- c. Se a doação envolver bens imóveis, necessário se faz que a doação seja realizada por meio de escritura pública e registrada na circunscrição imobiliária competente do imóvel doado

5. Doação a nascituro (art. 542)

- a. Valerá se aceita pelo seu representante legal
- b. Se o bebê é natimorto, os bens voltam ao doador
- c. Se o bebê respira e depois morre, os bens vão para o representante legal do doador

6. Doação a absolutamente incapaz (art. 543)

- a. Incapaz pode aceitá-la se ela for pura e simples
- b. Se conter encargo, doação deve ser aceita pelo representante legal do incapaz

7. OBS: Análise dos artigos

- a. **Art. 544** → na doação de ascendente para descendente ou de um cônjuge para o outro, presume-se que se adiantou a herança
- b. **Art. 545** → doação em forma de subvenção (favor pessoal) periódica em favor do beneficiário se extingue quando morre o doador, salvo disposição contrária
 - i. Contudo, se o donatário morrer, a doação não pode continuar

07 – 04 – 2014

c. **Art. 546**

- i. Doação realizada sob condição suspensiva → não é necessária aceitação dos beneficiários
- ii. Se houver casamento, a doação se constituirá; se não houver casamento, a doação não se constituirá

d. **Art. 547**

- i. Doação com cláusula de reversão/retorno
- ii. Se estipulado no contrato de doação, o bem doado pode voltar ao doador se este morrer depois do donatário

e. **Art. 548**

- i. É nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador
- ii. Herdeiro pode ajuizar ação se doador doar a parte do seu patrimônio que serviria à herança

f. **Art. 549**

- i. Nula é também a doação quanto à parte que exceder à de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento

g. **Art. 550**

- i. “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”
- ii. Hoje, não existe apenas uma forma de se constituir família
- iii. Se relação é duradoura e contínua, é união estável
- iv. Corre o risco de a família fora do casamento não receber nada
- v. Caso do Bom Baiano
 - 1. Baiano era casado com uma mulher há 50 anos e tinha 9 filhos com ela. Contudo, também mantinha união estável com outra mulher há 40 anos e tinha 11 filhos com ela. Quando o baiano morreu, entendeu-se que a mulher fora do casamento não era companheira, mas apenas amante, e a doação a seu favor foi anulada

h. Art. 551

- i. A doação em comum a mais de uma pessoa será distribuída igualmente entre elas se não houver disposição em contrário

i. Art. 552

- i. Na doação pura e simples, doador não é obrigado a pagar juros moratórios, nem responder pela evicção ou pelo vício redibitório
- ii. Nas doações remuneratórias ou com encargo, o ressarcimento pela evicção e pelo vício redibitório poderá ser exigida pelo donatário
- iii. Na doação feita por contemplação de casamento com pessoa certa e determinada, salvo disposição contrária, o doador poderá ser responsabilizado pela evicção

j. Art. 554

- i. A doação a entidade futura caducará se, em dois anos, esta não estiver constituída regularmente
- ii. Dois anos são contados desde a data em que a doação foi efetivada
- iii. O prazo é decadencial

8. Revogação da doação

a. Art. 555

- i. Doação pode ser revogada por doação ou por inexecução do encargo
- ii. Se encargo não é cumprido em dois anos, revoga-se a doação

b. Art. 556

- i. Não se pode colocar no contrato de doação uma cláusula que abre mão do direito de revogação no caso de ingratidão ou descumprimento do donatário

- ii. Revogação é direito indisponível do doador
 - iii. Se há tal cláusula, doação é nula
- c. **Art. 557**
 - i. Hipóteses em que pode ocorrer revogação por ingratidão
 - ii. Não é um rol taxativo, mas exemplificativo
- d. **Art. 559**
 - i. 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
- e. **Art. 560**
 - i. Direito de revogar a doação não passa aos herdeiros do doador
 - ii. Contudo, herdeiros do doador podem continuar na ação de revogação iniciada pelo doador e podem até mesmo seguir contra os herdeiros do donatário
- f. **Art. 561**
 - i. No caso de homicídio doloso tentado ou consumado, os herdeiros do doador podem dar início à ação revogatória, salvo se o doador tiver perdoado o donatário
- g. **Art. 563**
 - i. 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
 - ii. Donatário tem que devolver o bem imóvel, mas não tem que devolver os frutos percebidos anteriores
 - 1. Efeito *ex nunc*
- h. **Art. 564**
 - i. Não se revogam por ingratidão:
 - 1. Doações puramente remuneratórias
 - 2. As oneradas com encargo já cumprido
 - 3. As que se fizeram em cumprimento de obrigação natural
 - 4. As feitas por determinado casamento

Contrato de Locação

1. Lei aplicável

- a. **Arts. 565-578**
- b. **Lei de Locação Predial Urbana (Lei 8.245/91)**

2. Gênero

- a. Locação de coisas
 - i. Espécies
 - 1. Locação de bens móveis
 - a. Tutela geral → CC 2002
 - 2. Locação de bens imóveis
 - a. **Lei 8.245/91**
 - 3. Locação de prédios rústicos
 - a. **Dec. 59.566/66 e Estatuto da Terra**

3. Partes no contrato de locação

- a. Locador → também conhecido como senhorio ou arrendador
 - i. Pode ser ou não o proprietário do bem
- b. Locatário → inquilino ou arrendatário

4. Conceito

- a. Contrato em que o locador aloca temporariamente bem infungível ao locatário

5. Obrigações do locador (art. 566; art. 22 e 26 Lei 8.245/91)

- a. Salvo previsão diversa em contrato, o locador deve entregar o objeto da locação com seus acessórios e em pleno estado para servir ao uso ao qual se destina
- b. Locador será responsável pela manutenção da coisa, que deverá estar em perfeito estado para o uso e gozo do locatário
- c. As despesas ínfimas (**ex:** vidro que quebrou, cano entupido) são de responsabilidade do locatário, mas as despesas extraordinárias (**ex:** vazamento muito sério) são por conta do locador
- d. Locador não pode pôr fim ao contrato antes do prazo previsto

16 – 04 – 2014

6. OBS: art. 567

- a. Se, durante a vigência do contrato, a coisa se deteriorar sem culpa do locatário, este poderá pedir a redução do valor ou rescindir o contrato
- b. **Arts. 27 e 46 Lei 8.245/91**

7. Art. 576

- a. Cláusula de vigência = cláusula de garantia contra terceiro

- i. Se, por ventura, houver cláusula de garantia contra terceiro e caso o bem venha a ser alienado, o novo adquirente não poderá exigir o bem imediatamente, pois deverá respeitar o prazo previsto no contrato
- ii. No caso de bem imóvel, ainda que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato (**ex:** o prazo era determinado e passou a ser indeterminado), deverá dar ao locatário o prazo de 90 dias para que ele desocupe o imóvel
- iii. Para que essa cláusula produza seus efeitos, será necessário que o contrato, em que conste a cláusula, esteja arquivado no cartório de Registro de Imóveis – para bens imóveis – ou no cartório de Registro de Títulos e Documentos de Bens Móveis – para bens móveis

8. Obrigações do locatário

- a. **Art. 569** e seguintes
- b. **Art. 23 Lei 8.245/91**
- c. Locatário tem que cuidar da coisa como se fosse sua
- d. Restituir a coisa no mesmo estado em que a encontrou
- e. Realizar o pagamento dos aluguéis no local e tempo estipulados em contrato
 - i. No caso de silêncio do contrato, pagamento deve ser realizado no domicílio do locatário
- f. Dar ciência ao locador de eventuais turbações
- g. Caso a coisa objeto do contrato sofra algum dano por culpa do locatário, além da rescisão do contrato, o locatário responderá por perdas e danos
 - i. O locatário não pode rescindir o contrato antes do prazo estipulado no contrato sem justa causa, sob pena de ser responsabilizado ao pagamento de perdas e danos
 - ii. Ressalta-se que o pagamento dessas perdas e danos não pode ultrapassar os valores dos alugueis vincendos (que ainda estão por vencer)

9. Vícios redibitórios e evicção

- a. Vício redibitório → ocorre quando a coisa adquirida por meio de um contrato oneroso poderá vir a ser rejeitada em função de um vício ou um defeito oculto que a torne imprópria para o uso ao qual se destina ou diminua seu valor
- b. Evicção → perda da posse ou propriedade da coisa em virtude de uma sentença judicial ou de um ato administrativo
- c. O locador responde tanto pelos vícios redibitórios quanto pela evicção anteriores ao contrato de locação, ainda que não tivesse conhecimento destas, sob pena de resolução do contrato ou abatimento dos aluguéis

- i. Se, por ventura, o locador já tivesse conhecimento dos mesmos, ele responderá por perdas e danos

10. Benfeitorias

- a. A locação de coisas (prevista no CC, **art. 578**) trata as benfeitorias da seguinte forma:
 - i. Necessárias
 - 1. Locatário tem direito de reter a coisa e ser reembolsado
 - ii. Úteis
 - 1. Locatário tem direito de reter a coisa e ser reembolsado se as benfeitorias úteis foram autorizadas
 - 2. Se não foram autorizadas, locatário só terá o direito de reembolso
 - iii. Voluptuárias
 - 1. Locatário tem direito de reembolso, desde que as benfeitorias voluptuárias tenham sido autorizadas
 - 2. Caso não tenham sido autorizadas, o locatário só poderá levantá-las, desde que não danifique o bem
- b. A locação de imóveis prevista nos **arts. 35-36 Lei 8.245/91** prevê o seguinte:
 - i. Necessárias
 - 1. Locatário tem direito de reter a coisa e ser reembolsado
 - ii. Úteis
 - 1. Locatário tem direito de reter a coisa e ser reembolsado se as benfeitorias úteis foram autorizadas
 - 2. Se não foram autorizadas, locatário só poderá levantá-las, desde que não danifique a coisa
 - iii. Voluptuárias
 - 1. Locatário tem direito de reembolso, desde que as benfeitorias voluptuárias tenham sido autorizadas
 - 2. Caso não tenham sido autorizadas, o locatário só poderá levantá-las, desde que não danifique o bem

11. Extinção do contrato

- a. Presunção de prorrogação do contrato
 - i. Findo o prazo previsto no contrato de locação, caso o locatário permaneça no imóvel e não haja nenhuma oposição das partes contratantes, presume-se

que houve a prorrogação da locação por tempo indeterminado, cujas cláusulas serão mantidas de forma inalterada

ii. **Art. 574; arts. 46, 47, 50 e 56, § único Lei 8.245/91**

12. Fiança

- a. No caso de o contrato ser renovado tacitamente, em tese, as garantias locatícias também são renovadas, exceto no que tange a fiança
- b. Exceção (**art. 12, § 2º Lei 8.245/91**) → na locação de imóveis urbanos, a renovação da fiança é automática
 - i. Apesar disso, o fiador poderá se eximir da responsabilidade, em relação à renovação automática do contrato, notificando o locador no prazo de 30 dias, contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado
 1. A comunicação não é obrigatória, assim, muitas vezes não é possível que os fiadores se exonerem de suas responsabilidades dentro do prazo estabelecido pela lei
 - ii. Mesmo depois de se exonerar da responsabilidade, o fiador continuará responsável pelas obrigações contratuais advindas da fiança nos 120 dias subsequentes à notificação

13. Sub-rogação

- a. **Art. 10 Lei 8.245/91** → morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros
- b. **Art. 11 Lei 8.245/91** → o contrato de locação é impessoal
 - i. No caso de falecimento do locatário, o contrato de locação não se extingue e será transferido aos herdeiros
 - ii. Os herdeiros se sub-rogam tanto nos direitos como nas obrigações do locatário
- c. **Art. 12 Lei 8.245/91** → no caso de separação de fato, divórcio ou dissolução de união estável, a locação residencial será prorrogada automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel
- d. Em todas as hipóteses acima, a sub-rogação deve ser comunicada ao locador e ao fiador, podendo este último não aceitá-la e exonerar-se de suas responsabilidades, conforme previsto no **art. 12, § 2º Lei 8.245/91**

14. Ações ligadas ao contrato de locação

- a. Ação de despejo → admite duas espécies:
 - i. Despejo motivado (denúncia cheia)
 1. Rito ordinário

2. Ocorre quando o locador justificar o motivo pelo qual está pedindo o imóvel de volta
3. A denúncia cheia é cabível nos seguintes casos:
 - a. **Art. 9 Lei 8.245/91:**
 - i. Acordo entre as partes
 - ii. Infração legal ou contratual por parte do locatário
 - iii. Falta de pagamento do aluguel ou de determinados encargos (condomínio, por exemplo)
 - iv. Pedido de reforma/obras determinadas pelo poder público
 1. Tais obras têm de ser urgentes e não podem ser normalmente executáveis com a presença do locatário no imóvel
 2. Se as obras forem executáveis com a presença do locatário, ainda será possível a ação de despejo motivado, desde que o locatário se recuse em consentir com a realização destas
 - b. **Art. 40, § único Lei 8.245/91** → no caso de extinção de garantia contratual, tendo o locador notificado o locatário de modo que esta fosse substituída e tendo este não realizado tal substituição no prazo de 30 dias
4. No caso de contrato escrito ou verbal de locação com prazo inferior a 30 meses, também será cabível denúncia cheia nos seguintes casos:
 - a. **Art. 47, II Lei 8.245/91** → decorrência da extinção do contrato de trabalho entre locador e locatário, sendo, nesse caso, o contrato de aluguel um contrato acessório
 - b. **Art. 47, III Lei 8.245/91** → pedido para moradia própria, do cônjuge, do descendente ou do ascendente
 - i. No caso do uso próprio, essa necessidade deverá ser demonstrada judicialmente se:
 1. **Art. 47, §1º, a Lei 8.245/91** → “o retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas

mesmas localidades ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente”

2. **Art. 47, §1º, b Lei 8.245/91** → “o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio”

- c. **Art. 47, IV Lei 8.245/91** → no caso de pedido de demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público em que a área construída seja acrescida de 20% ou, no caso do imóvel ser destinado para a exploração de hotel ou pensão, de 50%
- d. **Art. 53, I, Lei 8.245/91** → imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, entidades religiosas devidamente registradas e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público poderão ser denunciados desde que para demolição e edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de 50% da área útil do imóvel

ii. Despejo imotivado

- 1. Rito ordinário
- 2. Ocorre quando o locador pede o imóvel de forma injustificada, ainda que autorizado pela lei
- 3. A denúncia vazia pode acontecer nos seguintes casos:
 - a. **Art. 47, V Lei 8.245/91** → contratos verbais ou escritos cuja vigência, ininterrupta, da locação ultrapasse 5 anos (30 meses)
 - b. **Art. 57 Lei 8.245/91** → contratos de locação, que não sejam residenciais, com prazo indeterminado, desde que com notificação prévia de 30 dias e por escrito
 - c. **Art. 50, § único Lei 8.245/91** → contratos com prazo indeterminado para locação para temporada, após 30 meses desde seu termo inicial
 - i. Presumir-se-á prorrogado, por tempo indeterminado, o contrato de locação para temporada que ultrapasse

- 90 dias e cuja locação não seja contestada pelo locador no prazo de 30 dias (**art. 50 Lei 8.245/91**)
- ii. Somente no caso acima a hipótese de denúncia vazia poderá ser identificada
 - d. Nos casos de contrato de locação firmado até 1991
 - e. **Art. 46 Lei 8.245/91** → contratos cuja locação seja ajustada por escrito e por prazo igual ou superior a 30 meses e em que a prorrogação por tempo indeterminado seja identificada poderão ser rescindidos imotivadamente, desde que seja concedido ao locatário prazo de 30 dias para desocupação
- b. Ação de consignação
- i. Ocorre sempre que o locatário quiser cumprir com sua obrigação e tiver dificuldades, criadas pelo locador, nesse cumprimento
 - ii. O locatário poderá fazer o pagamento em juízo por meio do pagamento em consignação em juízo
- c. Ação divisional de aluguéis
- i. O que se objetiva nessa ação é o reajuste dos aluguéis
 - ii. O rito será sumário → ao ser designada audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido baseado nos elementos fornecidos pelas partes, fixará aluguéis provisórios que serão devidos desde a citação
 - iii. Esse aluguel provisório deve ser fixado da seguinte forma (**art. 68 Lei 8.245/91**):
 - 1. Não pode ser superior a 80% do valor da ação, do caso da ação proposta pelo locador, e, no caso da ação proposta pelo locatário, não pode ser inferior a 80% do valor da ação
- d. Ação renovatória
- i. Visa renovar, compulsoriamente, o contrato de locação cuja finalidade seja comercial, sendo cabível nos seguintes casos:
 - 1. Contratos escritos
 - 2. Contratos de locação não residencial
 - 3. Pedidos de prazo renovatório superior a 5 anos

1. Estipulação em favor de terceiro (arts. 436-438)

- a. Modalidade de contrato na qual o estipulante ou promissário estabelece que o promitente ou devedor será responsável por realizar determinada obrigação ao terceiro beneficiário
 - i. Ressalta-se que esse terceiro não participou da formação do NJ; entretanto, o fato de este não ter participado não retira a característica de bilateralidade desse contrato
 - ii. Trata-se de um contrato que se caracteriza pela exceção ao princípio da relatividade subjetiva dos contratos
 1. Princípio da relatividade subjetiva dos contratos → contrato só tem efeito entre as partes
 2. Exceção dos contratos em relação a terceiros → contrato tem efeito para terceiros
- b. Partes
 - i. Estipulante ou promissário → aquele que estabelece a obrigação
 - ii. Promitente ou devedor → aquele que se compromete a realizar a obrigação
 - iii. Apesar de o contrato surtir efeitos em terceiro, terceiro não é parte do contrato
- c. Principais características do terceiro beneficiário
 - i. Não precisa ser determinado, apenas determinável
 1. **Ex:** benefício meu sobrinho que ainda vai nascer no final do ano
 - ii. Capacidade do terceiro beneficiário é irrelevante
 1. Pode ser absolutamente incapaz
 2. Contudo, o terceiro deve ter legitimidade
 - a. Curador, tutor ou pai não podem se beneficiar por meio do terceiro
 - iii. Terceiro beneficiário deve aceitar as condições e normas do contrato para que contrato possa surtir efeitos sobre o terceiro
 1. Anuência do terceiro beneficiário deve ser expressa
- d. **Art. 790-794** → contratos de seguro
 - i. No contrato de seguro, o valor assegurado não é herança, não entra no espólio
 - ii. O que estipula em favor de terceiro pode exigir o favor da obrigação
 1. Terceiro também pode exigir a obrigação, mas fica sujeito às normas do contrato

2. Após a aceitação do terceiro, apesar de o estipulante não perder o direito de exigir o cumprimento da obrigação, ele deixa de ser parte do contrato
 3. Na fase de execução contratual, somente o terceiro beneficiário é o credor
 4. Caso o estipulante não cumpra alguma obrigação contratual, o promitente pode alegar *exceptio non adimplenti contractus*
 5. O estipulante pode alegar o não cumprimento de encargo previsto no contrato e que deveria ser cumprido pelo beneficiário
- e. **Art. 436** → se terceiro beneficiário anuir ao contrato, ele pode exigir o cumprimento pelo promitente
- i. Contudo o **art. 437** faz com que se entenda que deve haver cláusula expressa que autorize o terceiro beneficiário a exigir o cumprimento; caso não haja, o estipulante pode exonerar o devedor
- f. **OBS:** estipulante e beneficiário não são credores solidários
- g. O estipulante pode revogar o contrato que fez em favor de terceiro (**art. 438**)
- i. O estipulante pode reservar o direito de substituir o terceiro designado no contrato, independente da sua anuência e da anuência do outro contratante
 - ii. A substituição pode ser feita por atos *inter vivos* ou *mortis causa*
 - iii. Discussão doutrinária e jurisprudencial
 1. Corrente 1 → a partir do momento em que o terceiro anuiu às condições e normas do contrato, surge para ele um direito eventual; logo, o estipulante não poderia substituí-lo
 2. Corrente 2 → em função da autonomia privada, o estipulante não tem nenhum dever de manter o beneficiário no contrato
 - iv. O estipulante pode renunciar ao direito de revogação na estipulação em favor de terceiro, vindo a beneficiar esse terceiro *mortis causa*
 1. A revogabilidade é congênita à estipulação em favor de terceiro *mortis causa*
 2. Portanto, o beneficiário é expectador de um direito
 3. Entretanto, caso o estipulante renuncie ao seu direito de revogação, o terceiro deixa de ser mero expectador e passa a ser detentor de um direito eventual

4. Ressalta-se que, nesse caso, se, por ventura, o beneficiário vier a falecer antes do estipulante, a obrigação será cumprida em favor dos herdeiros do beneficiário

14 – 05 – 2014

2. Promessa de fato de terceiro (arts. 439-440)

- a. Conceito
 - i. É uma modalidade de contrato na qual o promitente promete ao promissário que um terceiro, alheio a relação contratual, irá realizar a obrigação
- b. Partes
 - i. Promitente → quem promete o cumprimento de certa obrigação
 - ii. Promissário → quem recebe a promessa
- c. Se o terceiro não tiver participado das negociações, ele não será obrigado a cumprir com a mesma
 - i. Consequência → ele não será responsabilizado, o responsável pelos prejuízos que venham a ser causados ao promissário será o promitente
 - ii. Nesse caso, o negócio jurídico existiu e foi válido e eficaz em relação ao promitente e ao promissário, mas não em relação ao terceiro
 1. Entretanto, o promitente não será responsabilizado caso ele seja cônjuge do 3º inadimplente (casado em comunhão parcial ou universal de bens), protegendo-se, assim, o cônjuge que não deu a sua anuência
- d. **Art. 440** → se o 3º, por ventura, tiver tomado conhecimento do contrato e anuído às cláusulas e condições do contrato, obrigando-se a estas, a responsabilidade passará a ser, exclusivamente, do terceiro
 - i. Se estiver presente cláusula de solidariedade no contrato, o promissário poderá cobrar a prestação tanto do promitente como do terceiro, no caso deste último ter anuído com o contrato
 - ii. A anuência não precisa ser por escrito, o contrato pode ser comprovado por testemunhas

2. Contrato com pessoa a declarar (arts. 467-470)

- a. Conceito

- i. É uma modalidade de contrato na qual o estipulante, por meio de uma cláusula especial, estipula que ele poderá ser substituído por um terceiro no contrato, vindo o promitente a anuir a essa cláusula contratual
 - ii. Essa cláusula também é conhecida como:
 - 1. *Pro amico eligendo*
 - 2. *Pro amico electo*
 - 3. *Electio amici*
- b. Partes
 - i. Estipulante → é o contratante originário, aquele que indica o amigo que irá lhe substituir
 - ii. Promitente → aquele que se compromete a aceitar o amigo indicado pelo estipulante
 - iii. Amicus → é o terceiro indicado pelo estipulante e que lhe substituirá
- c. Essa cláusula deve ser expressa
- d. O terceiro indicado deverá ser indicado pelo estipulante no prazo de 5 dias decadenciais, se outro prazo não tiver sido estipulado, nos termos do **art. 468**, sendo necessário que o promitente seja comunicado e não sendo necessária a anuência deste
- e. **Art. 469** → o amicus assume, de forma retroativa até a data de celebração do contrato, todos os direitos e obrigações, nos termos do contrato, que antes eram do estipulante
- f. **Art. 470** → o contrato será eficaz somente entre os contratantes originários se:
 - i. O estipulante não nomear o terceiro
 - ii. Se o terceiro se recusar a aceitar a nomeação
 - iii. Se o terceiro for insolvente
 - iv. O contrato com pessoa a declarar é aleatório, ou seja, o estipulante aceita os riscos da insolvência do terceiro
 - 1. Em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, considera-se que a cláusula de responsabilidade e de idoneidade do 3º é incita ao contrato
 - 2. Portanto, o estipulante, ao nomear o terceiro amicus, arcará com toda a responsabilidade, caso o 3º não a assuma
- g. Cessão de direito não se confunde com contrato de pessoa a declarar
 - i. Cessão de direito → efeitos *ex nunc*, o cedente transfere ao 3º cessionário a sua posição na relação contratual, ficando o terceiro responsável por assumir

os direitos e deveres contratuais a partir do momento em que passou a fazer parte do contrato para frente

- ii. Contrato de pessoa a declarar → efeitos *ex tunc*, os efeitos da transferência fazem com que os direitos e obrigações do estipulante sejam transferidos para o 3º, de forma retroativa, até a data da celebração do contrato

Contrato de depósito (arts. 627-652)

1. Partes

- a. Depositante → quem entrega a coisa
- b. Depositário → quem recebe a coisa, guardando-a

2. Conceito

- a. É uma modalidade de contrato na qual o depositante entrega ao depositário coisa móvel (corpórea ou incorpórea; fungível ou infungível) para que o mesmo exerça os seus deveres unilaterais de guarda, conservação e restituição ao depositante
- b. **Art. 666, II, CPC** → depósito de bem imóvel
 - i. Trata-se de uma exceção

3. Espécies de depósito

- a. Depósito voluntário → é aquele realizado de livre e espontânea vontade por parte dos contratantes
- b. Depósito necessário → o depósito necessário ocorre por determinada imposição legal ou por circunstâncias imperiosas, isto é, alheias a vontade das partes, contrata-se por necessidade
 - i. Depósito necessário legal → é aquele previsto em lei
 - 1. **Ex: art. 634; art. 641; art. 1.233**
 - a. **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.”
 - ii. Depósito necessário miserável → advém de circunstâncias extraordinárias, nas quais o bem corre o risco de se perder
 - iii. Depósito necessário hoteleiro ou hospedeiro → qualquer estabelecimento, que seja capaz de cobrar determinado valor em pecúnia pelo fato de acolher

o público em geral, se tornará depositário e responsável pelas bagagens e pertences dos hóspedes

4. Art. 629, art. 932 e Súmula 130 STJ

- a. Deve haver relação de confiança entre as partes
- b. De um lado, se tem o dever de proteção do hospedeiro, mas, por outro lado, deve haver o dever de informação do hospede
- c. No caso de estacionamento terceirizado, a responsabilidade será solidária do estacionamento e do hospedeiro

21 – 05 – 2014

Contrato Preliminar

1. Conceito

- a. Garantia que resolve o problema de insegurança das partes nas negociações preliminares
- b. Se uma das partes se arrepender e não quiser fazer o contrato final, fica sujeita à responsabilidade estabelecida no contrato preliminar
- c. Promessa de contrato = contrato preliminar
- d. Tem por objeto a celebração do contrato definitivo
 - i. É uma declaração de vontade → obrigação de fazer
- e. No CC 1916, inadimplemento só gerava perdas e danos
 - i. Não surtia efeito, muitas pessoas continuavam violando a promessa de contrato
- f. CC 2002 → qualquer contrato preliminar é passível de execução específica

2. Requisitos: forma

- a. Deve preencher todos os requisitos do contrato definitivo
- b. Se houver requisitos não preenchidos, não será possível a execução específica
- c. Contudo, a forma do contrato preliminar não é a forma do contrato definitivo
 - i. Contrato preliminar é consensual mesmo que o definitivo seja formal
 - ii. Não tem forma específica

3. Registros: eficácia perante terceiros

- a. Contrato preliminar deve ser registrado no órgão específico competente para o registro do contrato definitivo
- b. Garantia da anterioridade do direito e da eficácia perante terceiros

4. Efeitos

- a. Se o contrato é descumprido, há 2 hipóteses
 - i. Exigir execução específica (**arts. 463-464**)
 - 1. Juiz dá uma sentença que supre a ausência de manifestação de vontade pela parte
 - ii. Perdas e danos
 - 1. Cláusula de direito de arrependimento
 - a. Desobriga uma parte ou ambas as partes de celebrar o contrato definitivo
 - i. Se cláusula é unilateral, será nula no contrato de adesão apenas
 - b. Afasta a possibilidade de execução específica
 - 2. Obrigação personalíssima: astreinte
 - a. Juiz fixa multa diária
- b. Apuração das perdas e danos
 - i. Judicial (**art. 944**)
 - 1. Valor da indenização se mede pela extensão do dano
 - ii. Convencional
 - 1. Cláusula penal
 - a. Fixa previamente o valor das perdas e danos
 - b. Desnecessidade de comprovação do prejuízo
 - c. Pode-se pedir indenização suplementar havendo comprovação de prejuízo superior e previsão contratual (valor mínimo de perdas e danos)
 - i. Direito *ex contractus*
 - 2. Arras
 - a. Antecipação do valor da multa → garantia do pagamento das perdas e danos
 - b. Confirmatórias
 - i. Pode-se pedir indenização suplementar havendo comprovação de prejuízo superior
 - ii. Direito *ex legis*
 - c. Penitenciais
 - i. As partes se reservam o direito de arrependimento
 - ii. Multa contratual é vista como risco calculado
 - iii. Não é permitido indenização suplementar