

# CIVIL II:

## TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

05/03/13

LEONARDO POLI – costaepoli@yahoo.com.br

### 1. BIBLIOGRAFIA BÁSICA:

- ❖ Curso Completo – César Fiuza
- ❖ Teoria geral dos contratos – Gladston Mamede
- ❖ Teoria geral das obrigações e contratos – Roberto Senise Lisboa
- ❖ Contratos no C.P.C – Cláudia Lima Marques
- ❖ O contrato – Ento Ropro
- ❖ Teoria geral dos contratos – Sílvio de Sávio Venosa (2012/2013)

### 2. AVALIAÇÕES:

- ❖ 1ª Prova: 35 pontos. **23/05**
- ❖ 2ª Prova: 35 pontos. **25/06**
- ❖ 2ª chamada: **27/06**
- ❖ Trabalho: 30 pontos. **25/06**: 5 pontos cada questões, uma sobre cada tipo de contrato:

{  
Compra e venda  
Doação  
Troca  
Depósito  
Empréstimo  
Locação

O trabalho será responder seis perguntas, cada qual sobre um dos contratos acima elencados. Trabalho manuscrito.

A grande maioria das normas do Código Civil são dispositivas e supletivas. O primeiro termo significa que elas não são, em regra, congêntes, como as normas de Direito Público. Já o segundo se refere ao fato de que, na falta de uma norma específica entre as partes, se recorre às normas do Código Civil, supletivamente.

**CONCEITO DE CONTRATO CLÁSSICO:** Acordo de vontades. Essa definição tem um caráter ideológico por detrás, qual seja, *pacta sunt servanda*; isso significa que o contrato é fruto da livre manifestação de vontade dos indivíduos e, portanto, estes devem responder pelo mesmo (arcar com as consequências do acordo).

Essa premissa liberal acaba por levar ao uso dos contratos como meio de dominação.

Essa definição remete ao modelo liberal de contrato. Este conceito não será o adotado.

07.03.13

## MODELO LIBERAL DE CONTRATO: PRINCIPIOLOGIA

### 1. OBRIGATORIEDADE CONTRATUAL

Essa é a primeira premissa do modelo liberal de contrato. A ideia de obrigatoriedade remete à noção de que o contrato tem força de lei [tão cogente quanto a lei]. É lei entre particulares. O contrato tem a mesma obrigatoriedade da própria lei; se o Estado e indivíduo não podem contrariar a lei, também não podem contrariar a vontade.

No direito romano, contrato e pacto eram distintos; contrato é formal e o pacto informal, e, portanto, este não produzia efeitos jurídicos, até um determinado momento histórico, o que foi posteriormente mudado.

O direito sucumbe à política.

Pacta Sunt Servanda: expressão equivalente ao termo obrigatoriedade contratual, porém não idêntico.

#### **Características:**

- **Intangibilidade:** o contrato é intangível, intocável, o Estado não pode interferir no contrato com objetivo de alterar seu conteúdo. Isso deve ser relativizado. Obviamente que o contrato não era completamente intangível; há hipóteses nas quais o Estado intervém no contrato, mas são exceções. A proposta liberal era a intangibilidade na maior medida possível.

- **Imutabilidade:** significa que uma das partes contratantes não pode, unilateralmente, alterar o conteúdo do contrato. A alteração de conteúdo do contrato pressupõe um novo acordo de vontade, um aditivo contratual. Hodiernamente, isso não é mais assim. Essa ideia remete à prevalência da declaração de vontade sob o comportamento das partes.

Ex.: Contrato de locação: durante 20 meses, locador aceita o pagamento do aluguel em dia posterior ao estabelecido no contrato. No 21º mês não pode cobrar multa. Se o locador aceitou reiteradamente pagamento em data diversa da prevista no contrato, houve alteração contratual.

A noção de contrato hoje envolve muito mais a tutela da expectativa gerada pela parte do que da declaração de vontade.

- **Irretratabilidade:** uma vez celebrado o contrato, nenhuma das partes pode desistir deste unilateralmente. Uma das únicas exceções a isso é no caso de estar previsto no contrato que o direito da parte de se retirar unilateralmente ou, obviamente, em caso de invalidade, vícios.

### **Exceções à obrigatoriedade contratual:**

- ***Exceptio non adimpleti contractus***: já estava prevista no CCB de 1916. Exceção do contrato não cumprido: prevê duas hipóteses distintas. Leva em consideração a ordem de cumprimento das obrigações do contrato.

A primeira hipótese é que se a parte contratante, que deveria cumprir obrigação em primeiro lugar, não a cumpriu, a outra parte também não é obrigada a cumprir. A princípio, essa exceção tão-somente suspende a obrigatoriedade contratual. Obviamente que se a situação se prolongar isso culmina na extinção da obrigatoriedade.

A segunda hipótese é que se uma das partes têm fortes indícios de que a outra poderá não cumprir sua obrigação, aquela pode suspender a obrigatoriedade contratual.

- **Cláusulas leoninas**: oriunda de entendimento jurisprudencial.

A lógica do modelo liberal de contrato é que cabe apenas às partes contratantes o controle e equilíbrio das cláusulas do contrato e não ao Estado.

Se a cláusula estiver extremamente desequilibrada, é possível não a cumprir. Anula-se tão-somente a cláusula, pode levar à anulação do contrato se for impossível o mesmo existir sem a cláusula.

Cláusulas leoninas: aquelas retiram de uma das partes todas as vantagens possíveis à esta pelo contrato. É uma espécie de controle do equilíbrio contratual pelo Estado, porém é excepcionalíssima.

Isso é bem diferente das chamadas cláusulas abusivas previstas no Código de Consumidor de hoje. Essas cláusulas falam apenas em prejuízo do consumidor, não faz uma aferição quantitativa como há nas cláusulas leoninas.

- **Teoria da imprevisão**: exceção criada jurisprudencialmente.

Enquanto a teoria das cláusulas leoninas está preocupada com um desequilíbrio contratual originário e interno, a teoria da imprevisão envolve desequilíbrio externo, oriundo de causa superveniente.

Se ocorrer um fato superveniente à celebração do contrato, que gera onerosidade excessiva à uma das partes contratantes, e esse fato for imprevisível e extraordinário, o Estado pode intervir para equilibrar o contrato.

Em se tratando de modelo liberal de contrato, a vontade do indivíduo é superior ao interesse público e, logo, não pode ser alterada em prol do interesse coletivo. O que justifica a intervenção do Estado nesse caso é a imprevisibilidade e, portanto, o fato de que a parte não levou em consideração a possibilidade de ocorrência desses eventos [a vontade da parte não era isso]. Essa imprevisibilidade é subjetiva e, por isso, basta que seja imprevisível para uma das partes.

Se o fato era previsível, a parte contava com a sua ocorrência e, portanto, a sua vontade incluía a ocorrência desse fato, logo, o Estado não pode intervir e alterar a vontade individual.

O modelo liberal de contrato, bem verdade, representou uma ruptura ao entendimento de que o núcleo do contrato é o equilíbrio.

O nome teoria da imprevisão é inadequado. A nomenclatura correta seria teoria da imprevisibilidade. Isso porque o imprevisível é aquilo que poderia ser previsto, mas não foi, ao passo que imprevisível é aquilo que não poderia ser previsto. Sob a ótica do liberalismo, se ocorre um imprevisível tem-se, na verdade, uma negligência da parte, e, portanto, não cabe a exceção, apenas se se tratar de algo imprevisível.

A teoria da imprevisão foi adotada pelo Código de 2002.

### 12.03.13

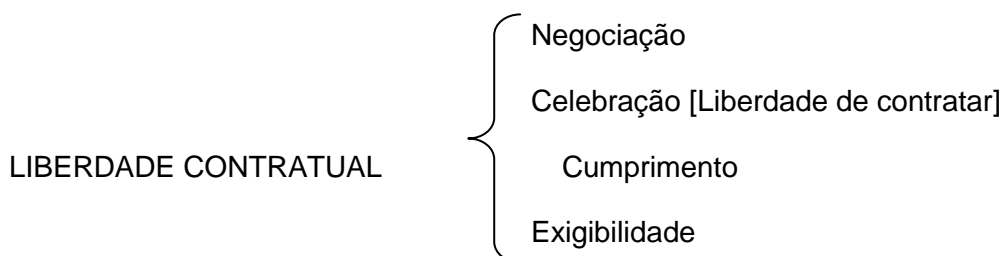
## 2. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE: fenômeno de criação de normas.

Este é o segundo princípio dos contratos liberais. Dogma liberal: soberania da vontade do indivíduo.

Esse princípio significa que os indivíduos, nas relações entre particulares, teriam liberdade de estabelecer as regras a serem seguidas. As regras das relações entre particulares seriam postas pelos próprios indivíduos e não pelo Estado.

Portanto, a autonomia da vontade era vista como um fenômeno de criação de normas nas relações entre os particulares, assim como o Estado tem o poder de criar normas para reger a sociedade.

Contratos típicos são aqueles que possuem expressa previsão legal, como o contrato de compra e venda. Assim, quando indivíduos celebram um contrato típico, estaria ele criando norma ou meramente escolhendo entre as normas já estabelecidas pelo Estado? Nos contratos atípicos o poder de criação de normas dos particulares não deixa dúvidas. Contratos atípicos são aqueles sem previsão no Código Civil. Os indivíduos não são obrigados a se ater às espécies contratuais previstas no CCB.



A liberdade contratual se manifesta em quatro vertentes:



contrato, como: de segurança, modo de uso, etc.]. Além disso, todas as cláusulas que limitam os direitos do aderente devem estar em destaque [está no Código do Consumidor].

Nulidade das cláusulas abusivas: aquelas que implicam em renúncia do direito do aderente. Está previsto tanto no CCB quanto no Código do Consumidor. Se tem cláusula abusiva, o aderente é irresponsável.

Interpretação mais favorável ao aderente: se há dúvida na interpretação do contrato, sempre se opta pela mais favorável ao aderente.

Em resumo, o princípio da autonomia da vontade se traduz em: o contrato pode prever uma regra diferente da lei e prevalecerá o contrato. Mas há exceção a essa lógica: o contrato de adesão. No contrato de adesão, vale o contrato se a norma do contrato estiver favorecendo o aderente, caso o contrário, vale a lei.

### 19.03.13

### 3. PRINCÍPIO DO CONSENSUALISMO:

Último princípio do modelo liberal de contrato. Prevê que, para um contrato ser celebrado, basta que as partes tenham entrado em consenso ou acordo, independentemente do cumprimento de qualquer formalidade.

Onde está a força jurídica [iuris genus ou gênese do direito] do contrato? Esta pergunta pode ter duas respostas: no Estado [lei] ou na manifestação da vontade. Pela lógica liberal, a força jurídica do contrato advém da manifestação de vontade.

Para a questão, por que o contrato é obrigatório?, há várias respostas e posições doutrinárias, dentre as quais se inclui:

- *Jusnaturalistas*: vontade espontânea de cumprir o contrato, natureza gregária do ser humano;

- *Utilitaristas*: cumprimento do contrato se dá por motivos utilitários, de obtenção de vantagem;

Essas teorias focavam muito no indivíduo e, por isso, foram criticadas. As próximas teorias terão uma visão mais objetiva.

- *Positivistas*: contrato é obrigatório porque assim está determinado na lei e o cumprimento se dá pelo receio de se sujeitar à sanção;

- *Normativistas*: obrigatoriedade contratual advém da norma fundamental, assim como de toda e qualquer regra;

- *Consensualista*: inspiradas em Kant, essa teoria voluntarista afirma que a obrigatoriedade contratual está na liberdade de contratar, se ele foi livre para contratar, é possível cobrar dele responsabilidade;

- *Unitarista*: teoria voluntarista que afirma que a obrigatoriedade do contrato não está meramente na liberdade de contratar, mas no compromisso decorrente dessa liberdade, isto é, no momento em que dois indivíduos manifestam suas vontades, elas se tornam uma só, e acarretam em um compromisso. Essa vontade contratual [acordo] é mais importante que vontades individuais isoladas;

- *Preceptivistas*: em consonância com o modelo democrático, defende que não existe livre manifestação de vontade. A liberdade do indivíduo, ao manifestar a sua vontade, é restrita, condicionada a suas circunstâncias. A causa da contratação não é a vontade [ela é instrumento de contratação], mas sim a necessidade. A necessidade é um elemento determinante e condicionante da vontade, o que faz com que ela nunca seja livre. A coercibilidade do contrato está no fato de a sociedade exigir a celebração de contratos como instrumento para se obter bens da vida. Os preceptivistas dividem a necessidade contratual em subjetiva [físicas e psíquicas] e objetiva.

### **3.1. FORMALISMO**

Segurança jurídica x morosidade contratual.

O benefício do formalismo, isto é, de se exigir uma forma em todo contrato celebrado, é a segurança jurídica. Ao revés, traz como prejuízo a morosidade contratual. Numa sociedade imediatista como a nossa, a segurança jurídica é afastada em prol a celeridade.

### **3.2. CONSENSUALISMO**

Insegurança jurídica x celeridade contratual.

O modelo liberal de contrato prefere o consensualismo do que o formalismo. É um contrato que possui maior grau de insegurança jurídica e é mais difícil comprovar que foi celebrado e qual seu conteúdo.

### **3.3. EVOLUÇÃO DO PRINCÍPIO**

- *Direito Romano*: inicialmente no direito romano, o contrato era necessariamente formal. Os acordos se dividiam em pactos e contratos, sendo que os últimos são formais e possuem *actio*, podem ser exigidos judicialmente. Isso vai mudar com o crescimento do comércio no Império Romano. Surgirá a expressão *pacta sunt servanda*, que traduz uma igualdade entre os conceitos de contrato e pacto e obrigatoriedade dos pactos.

- *Idade Média*: retorno ao formalismo. Em meados da idade média, a celebração de um negócio jurídico só se dava com a anexação de declaração, que passou a ser tida como essencial.

- *Canonistas*: a validade está na vontade e não na formalidade.

### 3.4. CONSENSUALISMO ATUAL

No Brasil, o consensualismo não exclui o formalismo. Adota-se o formalismo nos contratos mais importantes, situações expressamente previstas em lei, ao passo que o consensualismo é adotado para os contratos mais simples, a fim de se dar primazia à celeridade.

#### 3.4.1. Caráter supletivo da regra.

#### 3.4.2. Formalidade (expressa previsão legal).

Formas de Contratação:

- Expressa: partes declaram sua vontade de forma expressa.

- . Verbal
- . Mímica
- . Escrita

A única forma de contratação expressa formal é a escrita.

# Instrumento Público } Contrato formal  
# Instrumento Particular }

- Tácita: comportamento inequívoco

- Presumida: exceção, só pode ser aceita em caso de expressa previsão legal. A presunção é objetiva [lei] e não subjetiva.

21.03.13

### MODELO DEMOCRÁTICO DE CONTRATO:

#### 1. AUTONOMIA PRIVADA

Não há uma ruptura com o modelo liberal, mas tão-somente uma evolução.

Aquilo que o modelo liberal reconhecia como três princípios distintos [autonomia da vontade, consensualismo e obrigatoriedade] estão todos no âmbito de um único princípio, a autonomia privada.

#### 1.1. CONCEITO

A autonomia privada, no modelo democrático, é relativizada; não é vista como um poder de criação de regras [como no liberal], mas sim uma faculdade de recepcionar regras.

Revisão x resolução do contrato.



Liberalismo: contrato por vontade. Preceptivismo: contrato por necessidade [vontade condicionada à necessidade]. Essa necessidade pode ser objetiva ou subjetiva.

## **1.2. LIMITES**

### **. Função Social**

Art. 401. A função social é limite da liberdade de contratar. Sociedade protege o contrato, pois há um interesse social na eficácia do mesmo.

### **. Boa fé objetiva**

Art. 422.

## **1.3. PLURALISMO PRINCIPIOLÓGICO X SEGURANÇA JURÍDICA**

Aqui, há um pluralismo principiológico real. Porém, isso traz como consequência o fato o fim da previsibilidade da decisão judicial.

**02.04.13**

## **2. BOA FÉ OBJETIVA**

**2.1. CONCEITO:** art. 187 do CCB. Dever de lealdade.

Todo contrato é um ato de confiança e, portanto, esta precisa ser protegida. A proteção da confiança se dá com a fixação para as partes contratantes de um dever de lealdade, imposto pelo Estado, que não precisa estar expresso no contrato.

A expectativa de lealdade é um padrão social de moralidade previamente existente na sociedade. Contudo, isto foi afastado pelo modelo liberal de contrato. O modelo democrático de contrato resgatou esse padrão para o âmago contratual.

A boa fé objetiva tem, enquanto uma de suas funções, ser um limite à autonomia privada, evitando, assim, o abuso desse direito. Alguns autores discordam que a boa fé seja um limite, pois isso daria a ideia de algo externo, mas sim uma condicionante (limite interno) à autonomia privada.

A autonomia privada se traduz em coibição do abuso de poder, ao passo que a boa fé se traduz em coibição do abuso de direito. E o modelo democrático de contrato busca equilibrar essas duas vertentes contrapostas.

Limite ao dever de lealdade.

**Boa fé objetiva x boa fé subjetiva.**

A boa fé subjetiva é aquela que se refere a uma situação fática e não a um padrão social. Nas questões possessórias, a análise da boa fé é uma análise fática e, portanto, tem-se a boa fé subjetiva. Ao revés, a boa fé objetiva se refere a um padrão social de moralidade, a uma regra de conduta: agir com lealdade.

Diante de uma situação fática, pergunta-se: há vício na posse? Há ciência da existência do vício (elemento subjetivo)? Conforme a resposta (na boa fé subjetiva), a consequência prevista no Código será distinta. Em contraposição, a ciência ou não do vício não interfere na consequência da lei, em se tratando de boa fé objetiva.

## **2.2. FUNÇÕES DA BOA FÉ OBJETIVA:** repercussões da boa fé no contrato.

. **Interpretativa:** se o contrato gerá alguma dúvida, omissão ou possui contradições, o juiz deve buscar a solução baseando-se na regra de boa fé objetiva (dever de lealdade). Em outras palavras, na dúvida o juiz deve optar em favor do devedor.

. **Integrativa:** tem a finalidade de proibir comportamentos contraditórios (supremacia do comportamento reiterado das partes sobre o a vontade declarada contratualmente).

. **Cooperação:** a relação entre credor e devedor é de coordenação e não de subordinação. Ao se realizar uma análise isolada de uma certa obrigação (fragmento), pode se chegar a falsa conclusão de que existe uma relação de subordinação. Todavia, ao se analisar o contrato como um todo, nota-se que ele é permeado por obrigações mútuas, logo, a relação é de coordenação.

. **Transparência:**

No modelo liberal, antes da celebração do contrato, o indivíduo que vai contratar deve buscar obter as informações (ônus).

No modelo democrático de contrato, o indivíduo deve fornecer as informações. Mas isso é bilateral: as duas partes possuem o ônus de fornecer informações.

. **Controle:**

Caso uma das partes se sinta prejudicada, deve buscar a intervenção estatal.

04.04.13

## **2. FUNÇÕES DA BOA FÉ OBJETIVA**

### **A. INTERPRETATIVA**

### **B. INTEGRATIVA**

Aos direitos e deveres previstos no contrato, integram-se os deveres de boa fé. Os deveres de boa fé não são autônomos, mas sim dependentes dos previstos no contrato.

Cumprimento insatisfatório de contrato é equivalente a descumprimento, segundo o que preceitua a boa fé.

A boa fé enquanto limite ao exercício dos direitos contratuais proíbe a adoção pelas partes de comportamento contraditório ao contrato.

Na lógica do modelo democrático de contrato, o comportamento das partes, ao gerar alteração da expectativa da parte prevista inicialmente na declaração de vontade, prevalece sobre a declaração de vontade.

A doutrina brasileira identifica, em regra, três espécies de comportamento contraditório:

1. *Venine contra factum proprium*: alegar, em seu benefício, uma conduta que também pratica. Não gera aquisição de direito novo.
2. *Supressio e surrectio*: perda e aquisição. O comportamento contraditório reiterado pode levar à perda ou aquisição de direito pelas partes contratantes. Art. 330 do CCB.
3. *Tu quoqie*: ocorre se uma das partes contratantes alega o descumprimento de norma legal ou contratual (cometido por ela mesma) em benefício próprio.

**16.04.13**

**(( PEGAR AULA – INÍCIO ))**

## **2. FUNÇÕES DA BOA FÉ OBJETIVA**

### **A. INTERPRETATIVA**

### **B. INTEGRATIVA**

### **C. TRANSPARÊNCIA**

**Obtenção da informação x fornecimento da informação.**

**Tutela da confiança x Tutela da negligência**

De acordo com o princípio da boa fé objetiva, o ato de contratar é um ato de confiança, e, portanto, as partes têm dever de lealdade e de fornecer informação.

A parte não pode se valer da informação para obter vantagem econômico.

O princípio da boa fé objetiva dá o mesmo dever de fornecimento de informação para as duas partes, com vistas à garantir a isonomia das partes (igualdade entre elas). Ele não busca proteger a parte mais frágil.

Informações suficientes, claras e adequadas:

. Linguagem	<b>Riscos: # Saúde; # Segurança.</b>
. Formato	
. Destaque	<b>Quantidade</b>
. Língua	<b>Qualidade</b>
	<b>Modo de uso</b>

Os contratos devem estar em língua portuguesa, mas não basta isso. Ele deve ser apresentado em linguagem clara, de fácil entendimento.

Formato da letra: no mínimo 12.

Todas as informações que implicam em renúncia de uma parte devem estar em destaque, o que significa tornar mais evidente, saltar aos olhos.

Quantidade: peso ou número de unidades. Qualidade do produto: composição.

Modo de uso: como manusear o produto.

#### **Falha ao dever de informar: Responsabilidade objetiva.**

A regra nos contratos é a responsabilidade subjetiva, em que se exige, para recebimento de indenização, a comprovação de antijuridicidade, culpabilidade, nexo causal e dano.

A responsabilidade objetiva é aquela que se dá independentemente de culpa. É desnecessário o elemento culpabilidade.

#### **Manifestação de vontade:**

. **Informação** → **Discernimento.**

. **Liberdade.**

Caso do café quente do Mc Donalds.

18.04.13

## **2. FUNÇÕES DA BOA FÉ OBJETIVA**

**A. INTERPRETATIVA**

**B. INTEGRATIVA**

**C. TRANSPARÊNCIA**

## **D. CONTROLE**

### **1. DESEQUILÍBRIO ORDINÁRIO:**

<b>Lesão</b>	<b>Enorme</b>
	<b>Usurária</b>
	<b>Consumista</b>
	<b>Civil</b>

O Estado pode interferir em dois momentos, em caso de desequilíbrio contratual originário e superveniente.

A lógica é que o contrato deve nascer e se manter equilibrado.

Quando o contrato já nasce desequilibrado, diz-se que ocorre a lesão. A lesão não é um instituto criado no modelo democrático, já existia no modelo liberal, porém neste a lesão deveria ser enorme (desequilíbrio excessivo).

Lesão usurária: para se configurar, além do desequilíbrio excessivo, exige a presença do dolo de aproveitamento (intenção de prejudicar).

A questão só começa a ser resolvida com o Código de Consumidor. Para haver lesão, não é necessário nem o desequilíbrio excessivo e nem a presença do dolo de aproveitamento, mas tão-somente cláusulas desproporcionais.

O Código Civil segue a mesma linha do do Consumidor, mas estabelece critérios. Art. 157. O Estado só pode interferir em lesão se o contratante for inexperiente ou tiver feito a contratação por necessidade. O Estado só intervém, portanto, quando a parte não tiver liberdade suficiente para contratar, o que gera o desequilíbrio. O código civil exige a desproporção manifesta (não se confunde com excessiva). Para ser manifesta não precisa ser excessiva. Manifesta: inequívoca, evidente.

#### **1.1. Efeitos: - Anulação; - Revisão.**

Consequências da lesão: o Código Civil prevê duas: revisão contratual (correção do desequilíbrio, sem a extinção) ou extinção contratual.

O CCB coloca a anulação do contrato como efeito preferencial e a revisão como efeito subsidiário. Para se tratar tão-somente de revisão, as partes devem concordar. Deve-se avaliar se o interesse, conforme a função social do contrato (art. 421), é de manutenção do contrato ou anulação.

### **2. DESEQUILÍBRIO SUPERVENIENTE:**

#### **2.1. Teorias voluntaristas**

- . Imprevisão**
- . Base negocial**

Inicialmente, as teses voluntaristas foram criadas para se justificar a intervenção estatal. Em caso de desequilíbrio superveniente, a intervenção não vai de

encontro à vontade das partes. Se o contrato nasceu equilibrado, a vontade inicial das partes era pelo equilíbrio, logo, a intervenção do Estado visa a restauração desta vontade.

Todavia, é possível que as partes, apesar de inicialmente desejarem o equilíbrio, planejaram o futuro desequilíbrio do contrato enquanto benefício.

Extraordinariedade do fato: para que a tese voluntarista funcione, é necessário que o fato que gerou o desequilíbrio seja extraordinário.

Neste sentido, os voluntaristas se dividem. Uma corrente defende que extraordinário é o fato que não foi previsto pelas partes, que não foi levado em consideração no momento da contratação, não faz parte da base negocial. A outra dirá que extraordinário é o fato imprevisível, impossível de ser previsto no momento da contratação, senão se protege a negligência contratual. Se ele podia ter sido previsto e não o foi, houve negligência da parte. Esta teoria é chamada de teoria da imprevisão, mas deveria ser chamada de imprevisibilidade.

Imprevisão x imprevisibilidade.

Uma terceira corrente pensa diferente (teoria da base negocial). Base negocial objetiva (situação econômica atual auxiliará na previsão da situação econômica futura) x base negocial subjetiva (projeção, representação mental, depende do que o indivíduo é capaz de prever com base nas informações que possui e em seu entendimento). O evento não precisa ser imprevisível, basta que seja imprevisível (e, por isso, não entrou na base negocial). É uma teoria muito mais branda que a da imprevisão, mas ainda é voluntarista, porque envolve a questão da imprevisão.

Na teoria da imprevisão, há a ruptura da base negocial subjetiva. Pressupõe uma autonomia dessas duas bases, ao passo que a teoria da base negocial defende a sua indissociabilidade.

O CCB de 2002 adotou a teoria da imprevisão. A doutrina brasileira considera que o código de defesa ao consumidor adota a teoria da base negocial (art. 6º, inciso V).

### **23.04.13**

**2.2. Teorias preceptivistas:** indivíduos contratam porque precisam e não porque querem. Nesse sentido, a intervenção do Estado não é justificada pela vontade do indivíduo.

O elemento central do contrato no modelo democrático não é a vontade, mas o equilíbrio contratual. Assim, o Estado ganha legitimidade para intervir com a finalidade de equilibrar o contrato. Dever de lealdade se traduz em dever de cooperação (as partes devem facilitar o cumprimento do contrato), de não lesar e dever de mitigar as perdas (o desequilíbrio gerou prejuízo para alguma parte e as duas devem agir para diminuí-lo).

migração da vontade para a necessidade. O que legitima a intervenção do Estado hoje não é fato de essa estar em favor da manutenção das vontades das partes, mas sim na busca pelo equilíbrio. Na contratação por necessidade, independe que o fato seja previsto ou previsível, bastando que esse acarrete ônus excessivos a uma das partes. Dever de cooperação: duty to mitigate the loss (se o Estado intervém para reequilibrar, cabe às duas partes acatar, uma vez que não é exigível que ambas trabalhem no intuito de minimizar os prejuízos de ambas); dever de lealdade: não lesar (não é permitida a uma das partes que mantenha uma situação extremamente danosa a outra parte).

. **Deve de cooperação**

. **Não lesar**

. **Mitigar as perdas**

### **2.3. Efeitos: - Resolução; - Revisão.**

Resolução significa a extinção somada à restituição da situação anterior. Art. 478 do CCB. Efeito preferencial.

Revisão significa restauração do equilíbrio. Art. 479 do CCB. Efeito subsidiário e condicional (apenas se as duas partes contratantes concordarem). Art. 317 do CCB.

De acordo com o CDC, o consumidor escolhe entre a resolução e a revisão. Já no CC, a revisão só pode ocorrer se as duas partes concordarem. Caso contrário, ocorrerá a resolução.

Art. 479 x art. 317 (revisão) -> 3 correntes: aceita que existe contradição; nega a existência da antinomia e que não interessa saber se há ou não antinomia, pois em ambos os casos a solução é a mesma (princípio da função social).

Assim:

Revisão -> menos grave

Resolução -> mais grave.

Se eu aplico a resolução quando uma simples revisão solucionaria o impasse, trata-se da aplicação de uma sanção desnecessária. A medida da sanção é a própria legitimação.

## **2. FUNÇÕES DA BOA FÉ OBJETIVA**

**A. INTERPRETATIVA**

**B. INTEGRATIVA**

**C. TRANSPARÊNCIA**

## **D. CONTROLE**

## **E. SOCIAL**

### **1. ACEPÇÕES:**

#### **1.1. Sentido Estrito**

A função social significaria tão-somente a existência de interesse social no contrato.

#### **1.2. Sentido Amplo**

Ideia de que existe um pluralismo funcional, envolvendo a função econômica, política, pedagógica, cultural, social em sentido estrito, ambiental, etc.

Essa segunda acepção não restringe a ideia de função social à ideia de imposição de interesse externo às partes contratantes.

### **30.04.13**

## **REQUISITOS DE VALIDADE DOS CONTRATOS:**

### **1. REQUISITOS SUBJETIVOS**

#### **A. *PERSONALIDADE:***

Aptidão para a aquisição de direitos e deveres. É a definição de quem pode ser sujeito de direitos e deveres. Tenta explicar o fenômeno da subjetividade (a teoria dos entes despersonalizados prova a insuficiência da teoria da personalidade para explicar o fenômeno da subjetividade). Se faltar subjetividade, a relação é INEXISTENTE.

#### **B. *CAPACIDADE:***

Pode ser genérica, negocial ou especial. Se faltar capacidade genérica e for absolutamente incapaz, trata-se de ato NULO. Por outro lado, se se tratar de relativamente incapaz, trata-se de ato ANULÁVEL. Se faltar a capacidade negocial e ferir interesse público, trata-se de ato NULO. Em contrapartida, se ferir interesse privado, é anulável

*Genérica:* capacidade para a prática da generalidade dos atos da vida cível. Normalmente conquistada ao se completar 18 anos.

*Negocial:* capacidade para outros atos da esfera civil, quando a lei fixa idade específica para o ato. A lei define uma idade específica para a prática do ato. Ex. Presidente da República (35 anos); carteira de motorista (18 anos; indivíduo com 16 anos e emancipado pode tirar carteira? NÃO, requer capacidade especial, que por mera coincidência é a mesma idade da capacidade genérica).- Especial

#### **C. *LIVRE CONSENTIMENTO:***



No modelo liberal de contrato, bastava liberdade para que as partes contratantes alcançassem um equilíbrio. Hoje os autores acreditam que o consentimento seria livre e informado.

**VÍCIOS DE CONSENTIMENTO:** erro, dolo, coação e estado de perigo. *Se ocorrer um desses vícios do consentimento o contrato é **anulável**, ou seja, a princípio é válido.* Vício de consentimento gera anulação do contrato, não a nulidade.

- Erro
- Dolo
- Coação
- Estado de perigo

#### **D. DETERMINABILIDADE:**

contrato com a pessoa a declarar, promessa de fato a terceiro e estipulação em favor de terceiro. O sujeito do contrato não precisa ser determinado, mas precisa ser determinável. Assim, o CC permite, à princípio, a indeterminação do sujeito, porém em algum momento ele tem que se determinar. Pode ser que os dois sujeitos sejam determinados ou determináveis. Pode não dizer precisamente quem são as partes contratantes, mas até o cumprimento do contrato o sujeito vai se determinar. Quando existe essa indeterminação, qual o grau em que ela não chega a ser considerada caso de inexistência do contrato?

- *Contrato com pessoa a declarar:* ocorre se uma das partes contratantes, no momento da celebração do contrato, se reservar no direito de indicar terceiro que irá lhe substituir nos direitos e obrigações decorrentes do contrato.

Antes do CCB de 2002, era utilizado o contrato de gaveta (não registrado), mas era arriscado para as partes. Art. 467 à 471.

Não é um contrato com sujeito indeterminado, na medida em que antes da indicação o sujeito do contrato é aquele que indicará terceiro. Substituição subjetiva contratual.

- *Promessa de fato de 3º:* quando se reverte a terceiro o ônus, o dever contratual. Regra geral: se terceiro não cumpriu o fato, a responsabilidade é do promitente. Contudo, se o terceiro toma ciência da promessa e concorda com ela, a responsabilidade passa pra ele. No caso de o promitente e terceiro serem cônjuges e o fato prometido ser a autorização conjugal prevista em lei, nenhum dos dois poderá ser responsabilizado. ex.: sites de compra de passagens aérea e reserva de hotel, como booking.com.

- *Estipulação em favor de 3º:* é quando se reverte a terceiro apenas o benefício do contrato. Ex.: seguro de vida. Não gera direito adquirido, o que significa que a qualquer tempo o estipulante pode alterar a estipulação (obviamente antes do nascimento do direito, da concretização da estipulação).

#### **E. PLURALIDADE:**

- . Contrato consigo mesmo

Para ser contrato é necessário duas pessoas.

São duas situações em que se aceita contrato consigo mesmo.

1- procuração com plenos poderes. Representante é a outra parte do contrato e assina também em nome do outro.

2- pessoas jurídicas distintas de mesmo patrimônio. duas empresas, pertencentes ao mesmo grupo econômico mas com CNPJ diferentes, celebram contrato entre si. Há essa ideia de contrato consigo mesmo, pois há uma confusão patrimonial entre empresas do mesmo grupo.

### TEORIA DAS NULIDADES (revisão TGDP II)

PLANO FÁTICO	PLANO JURÍDICO		
	Existência	Validade	Eficácia
Ato inexistente -----	Plano da existência	Validade	Eficácia
Ato nulo ----- (invalidade absoluta/originária)	(efeitos indesejados)		
Ato válido -----	(efeitos desejados)		
Ato anulável ----- (invalidade relativa/superveniente)	(efeitos desejados) (efeitos indesejados)		

PLANO FÁTICO	PLANO JURÍDICO		
	EXISTÊNCIA	VALIDADE	EFICÁCIA
<i>ATO INEXISTENTE</i>	----->		
<i>ATO NULO</i>	-----	----->	
<i>ATO VÁLIDO</i>	-----	-----	----->
<i>ATO ANULÁVEL</i>	-----	-----	----->

O ordenamento jurídico impõe três filtros.

Os atos nulos, anuláveis e válidos seriam atos jurídicos, na medida em que implicam em efeitos jurídicos. Os atos inexistentes são atos não jurídicos: não possuem quaisquer efeitos jurídicos. Não se confunde com ato antijurídico (ato ilícito é jurídico). Primeira crítica à teoria: Pontes de Miranda defende que o direito é uma ciência axiológica, valorativa. Portanto, não deve dizer se um ato é inexistente ou não, mas tão somente adjetiva-los. Quem faz essa crítica não entendeu a teoria. Quando Pontes de Miranda denomina o ato de inexistente ele quis dizer que não tem existência jurídica, mas tão somente fática. Por detrás dessa tese do ato inexistente, existe um princípio de economia do direito. É mais fácil, econômico, simplesmente ignorar esses atos.

Se o ato existe no plano do direito, ele passa pelo primeiro filtro do direito: o plano da existência.

O ato nulo viola o ordenamento jurídico. É preciso admitir que ele entre no plano de existência do direito para sancioná-lo, mas não se pode admitir que ele entre no âmbito de validade do direito, na medida em que ele significaria a ocorrência dos efeitos jurídicos desejados. O ato nulo passa pelo filtro da existência, mas não entra no plano da validade. Como consequência do ato nulo, ele não gera os efeitos desejados, mas tão somente efeitos indesejados pelo agente.

Segunda crítica à teoria: na realidade, há atos nulos que produzem efeitos desejados, quando a fiscalização do Estado falha. Pode acontecer de um ato nulo produzir os efeitos desejados devido à ausência de intervenção do Estado. A teoria responde a isso afirmando que, a partir do momento em que o Estado toma conhecimento deste ato nulo, ele tenta retornar à situação anterior. Se o Estado chega atrasado e o ato já produziu os efeitos desejados, ele restituirá a situação anterior. E quando não dá para restituir a situação anterior? A reversão à situação anterior é uma diretriz para o juiz, deve ser feita quando possível. Se impossível, isso não invalida a teoria, pois o direito é uma ciência do possível.

Podemos dizer, portanto, que de acordo com a teoria das nulidades, o ato nulo não deve produzir os efeitos jurídicos desejados; caso eles sejam produzidos, deverão ser revertidos, na medida do possível.

O ato válido contém todas as características; passa pelo primeiro e segundo filtro e pode ou não passar pelo terceiro. Posso praticar ato válido e ele não produzir efeitos de imediato (termo, condição, etc.).

O ato anulável está em cima do muro. Dependendo do que acontecer, ele cai pro lado da nulidade ou da validade. O defeito que ele contém é considerado leve, pois viola apenas o interesse da parte. O Estado dá a oportunidade da parte de anular o ato. No ato nulo o Estado não dá essa oportunidade, ela é absoluta.

**14.05.13**

## **2. REQUISITOS OBJETIVOS**

#### *A. POSSIBILIDADE:*

Se o objeto do contrato é realizável no campo material ou físico. A impossibilidade pode ser: originária/superveniente; total/parcial; absoluta/relativa.

Impossibilidade relativa: impossível apenas para a pessoa do devedor e não para os demais. Impossibilidade absoluta: impossível para todos.

Se o contrato tiver as seguintes impossibilidades, originária, total e absoluta, ele é inexistente.

Se a impossibilidade for superveniente ou parcial, tem-se a resolução da obrigação.

Se a impossibilidade for relativa e originária, tem-se a nulidade do contrato. Se é relativa superveniente, tem-se a resolução.

#### *B. LICITUDE:*

Objeto do contrato tem de ser lícito: não pode contrariar a lei e nem os princípios gerais do direito. Se o contrato é ilícito, a consequência é a nulidade.

#### *C. DETERMINABILIDADE:*

O objeto do contrato deve ser determinável (não precisa ser determinado desde o início). Determinabilidade relativa, pois, se a indeterminação for temporária, é possível realizar o contrato. Ex.: obrigação de dar coisa incerta (determinada apenas pelo gênero e quantidade). Alguns autores vão questionar essa regra mínima do código civil e dizer que alguns contratos não estabelecem quantidade e/ou gênero. No entendimento de Poli, nem estes contratos ferem a regra mínima.

#### *D. PATRIMONIALIDADE:*

Significa que o objeto do contrato tem de poder se economicamente apreciável, isto é, tem de ter valor pecuniário, ser traduzido em dinheiro. Essa previsão tem a finalidade de evitar a mercantilização do que a sociedade considera ser sem preço.

Em caráter excepcional, admite-se contratos cujo objeto não tem valor pecuniário. Ex.: contrato de doação de órgãos. O reconhecimento dos tribunais da possibilidade de danos morais [pagamento de indenização] também corrobora esse entendimento de despatrimonialização das obrigações.

Se falta patrimonialidade, o contrato é inexistente.

#### *E. COMUTATIVIDADE:*

Refere-se ao equilíbrio contratual.

Liberdade x necessidade. Liberdade x informação.

Se o indivíduo for incapaz de garantir o equilíbrio no contrato, o Estado irá fazê-lo.

Enquanto requisito de validade, a comutatividade prevê apenas que o contrato deve nascer equilibrado (originária), senão há lesão [CCB art. 157 - contrato anulável -

revisão] // [CDC – cláusula nula]. Lesão é vício do contrato, mas imprevisão não é [não gera invalidade contratual].

### **3. REQUISITOS FORMAIS**

#### *A. FORMA ESCRITA*

A lei pode prever tão somente que o contrato tenha forma escrita; é a regra.

#### *B. ESCRITURA PÚBLICA*

Se a forma não é observada, a consequência é a nulidade contratual.

### **16.05.13**

## **FORMAÇÃO DOS CONTRATOS:**

### **1. FASES**

.Negociações preliminares: as declarações de vontade das partes não são definitivas [sujeitas à alteração].

.Proposta/oferta/policitação:

No código civil, a proposta normalmente é feita a pessoas determinadas. Nas relações de consumo, a proposta normalmente é feita ao público em geral (esta espécie de proposta seria chamada de oferta). No entendimento do professor, esta distinção não existe.

.Aceitação/oblação: é considerada a primeira fase contratual.

As três fases comportam dinamicidade entre si. As duas partes contratantes podem estar em fases distintas.

#### **1.1 NEGOCIAÇÕES PRELIMINARES:**

##### **A) Características**

##### **B) Efeitos:**

. Irresponsabilidade;

. Responsabilidade: **ABUSO** (criação de expectativa legítima).

**A MATÉRIA DA PROVA 1 É ATÉ AQUI.**

### **21.05.13**

**1.2 PROPOSTA:** é a primeira fase obrigatória. A proposta contém as linhas estruturais do futuro negócio.

#### **A) REQUISITOS:**

- Código Civil

Linhas estruturais do negócio

**- C.D.C:**

Qualificação do fornecedor [razão social, CNPJ, endereço]

Informações: . Quantidade do produto

. Qualidade do produto

. Riscos para a saúde/segurança

Preço/forma de pagamento do produto ou serviço.

Tempo de execução do serviço ou de entrega do produto.

Ausência de algum desses requisitos traz como consequência que a omissão é em favor do consumidor e a responsabilidade objetiva do fornecedor [essa segunda consequência só ocorre se, em decorrência da ausência de informação, ocorre dano ao consumidor].

Se o fornecedor envia o produto na fase de proposta sem a aceitação do consumidor ou antes da solicitação do consumidor de envio do produto ou execução do serviço, ele é considerado amostra grátis.

**B) EFEITOS:**

*Obrigatorieade relativa:* pela proposta só se obriga o proponente, o destinatário não se obriga por ela. Essa é a regra geral, a seguir as exceções:

**C) CIRCUNSTÂNCIAS DE NÃO-OBRIGATORIEDADE**

O critério adotada pelo CCB para distinguir a proposta entre presentes e ausentes não é espacial, mas temporal.

É feita entre presentes se o destinatário pode respondê-la de imediato e entre ausentes se é necessário prazo.

*Proposta entre presentes sem prazo: aceitação imediata.*

Exige aceitação imediata, se o destinatário não aceitar, o proponente se desobriga.

*Proposta entre presentes com prazo: até término do prazo fixado.*

*Proposta entre ausentes com prazo: término do prazo (expedição).*

Destinatário da proposta declara a vontade dentro do prazo, mas proponente apenas recebe isso depois de passado o prazo. Há contrato ou não?

Teoria da declaração: a primeira teoria diz que basta a declaração de vontade do destinatário dentro do prazo. Gera muita insegurança, coloca tudo nas mãos do destinatário.

Teoria da cognição: diz que o contrato será considerado celebrado se for recebido pelo proponente dentro do prazo. Também é muito subjetiva.

Teoria da expedição: busca um dado objetivo. O momento é aquele em que a aceitação é expedida.

Teoria da recepção: o momento é aquele em que a aceitação é recebida.

O CCB adota a teoria da recepção para fins de formação (existência) do contrato. Art. 428, III. Art. 434, III. Para que a proposta seja obrigatória, que o contrato exista, não basta que tenha sido expedida no prazo, mas que tenha chegado dentro do prazo.

O CCB adota a teoria da expedição para fins de eficácia do contrato: se chegou dentro do prazo, os efeitos do contrato começam a valer desde o momento da expedição. Se a aceitação chegar dentro do prazo, os efeitos do contrato retroagem até a data da expedição.

*Proposta entre ausentes sem prazo: prazo razoável*

É necessário aguardar um prazo razoável entre a sua realização e o fim de sua obrigatoriedade. Conforme o meio utilizado, o lapso temporal pode ser maior ou menor (tempo médio).

*Proposta em aberto*

Proposta condicional: oferta condicionada ao estoque, à redução de IPI, etc. Para ser válida, a proposta deve conter o número de unidades disponíveis no estoque.

*Cláusula de não obrigatoriedade*

Proposta possui cláusula de não obrigatoriedade de forma expressa.

*Aceitação com restrições/complementações/alterações/fora do prazo*

O proponente se desobriga da proposta se o destinatário fazer aceitações com restrições, alterações, etc. Isso porque uma proposta com alterações, restrições ou complementações é considerada nova proposta e, assim, o proponente originário se desobriga e o destinatário passa a ser novo proponente.

*Retratação*

Retratação do proponente dentro de um limite temporal o desobriga. O CCB prevê que ele pode se retratar se a retratação chegar ao conhecimento do destinatário antes ou junto com a própria proposta. A ideia aqui é que não houve criação de expectativa.

**28.05.13**

**1.3. ACEITAÇÃO:** terceira e última fase da formação de contratos.

#### **A) Forma**

Pura e simples: a aceitação é um ato de adesão. Aceitar é dizer sim. A aceitação ser um ato de adesão não significa que as partes estão celebrando

um contrato de adesão; o que caracteriza um contrato de adesão é a ausência de oportunidade de negociação das cláusulas contratuais.

### **B) Momento da celebração do contrato**

Adota-se aqui a teoria da recepção. O momento da celebração do contrato é importante para se definir a existência e eficácia do contrato. Duas perguntas devem ser feitas: a partir de quando se considera o contrato existente; verificando-se que ele existe, a partir de quando ele produz efeitos.

Para a existência do contrato, utiliza-se o momento da recepção. Existirá contrato se ele chegar dentro do prazo. Os efeitos do contrato são contados a partir da data da expedição (retroatividade).

Nesse sentido, Caio Mário defende que o CCB adota uma teoria da expedição condicionada.

### **C) Local do contrato**

O local do contrato é importante para se estabelecer o foro competente. Se a proposta e aceitação são feitas em locais diversos, o local de celebração do contrato é o da proposta. Essa é a regra do CCB. O mais lógico seria o local da aceitação porque na proposta ainda não se tem contrato.

## **2. CONTRATO PRELIMINAR:**

### **2.1. CONCEITO**

A sua finalidade é dar segurança para as partes; garantir que já existe o acordo até o momento do contrato definitivo.

### **2.2. EFEITOS**

Se uma das partes desistir, a outra pode exigir: a execução específica do contrato preliminar ou perdas e danos.

Execução específica: juiz dá sentença para transformar o contrato preliminar em definitivo sem a participação da parte desistente.

Perdas e danos: juiz estabelece perdas e danos pela desistência da parte.

O CCB prevê esses dois efeitos e dá preferência à execução específica.

**04.06.13**

## **VÍCIOS REDIBITÓRIOS**



	<b>CÓDIGO CIVIL</b>	<b>CODIGO DE DEFESA AO CONSUMIDOR</b>
<b>CONCEITO</b>	Defeito oculto, preexistente, ignorado (adquirente) e desvaloriza ou inutiliza a coisa.	Qualquer defeito
<b>APLICAÇÃO</b>	Bens móveis e imóveis	Bens e serviços
<b>EFEITOS</b>	Desfazimento do negócio ou abatimento do preço	.Conserto (30 dias) ou reexecução/complementação .Substituição/execução por 3º .Abatimento .Desfazimento
<b>PRAZOS</b>	1 ano imóvel; 30 dias móvel (redução pela metade)	30 dias (não-duráveis) 90 dias (duráveis)
<b>CONTAGEM DO PRAZO</b>	Tradição: defeito oculto sintomático Descoberta: defeito oculto assintomático Prazo máximo: 1 ano 180 dias	Oculto: descoberta Aparente: tradição
<b>INTERRUPÇÃO</b>	X	Reclamação: administrativa ou fornecedor
<b>GARANTIA CONTRATUAL</b>	Complementar	Complementar

Esses dois sistemas não se conflitam, a lei de introdução ao código civil estabelece quando se usará o CDC e quando se usará o CCB. Como o CDC é lei especial, tem aplicação necessária em caso de relações de consumo. O código civil é lei geral, tem

aplicação subsidiária: nas relações jurídicas de direito privado que não se caracterizarem como de consumo.

A relação de consumo se dá entre um consumidor e um fornecedor. Uma relação entre particulares é civil. Fornecedor é aquele que fornece produtos ou serviço em caráter habitual.

O CCB é norteado pela autonomia privada, ao passo que o CDC é norteado pelo princípio de proteção do hipossuficiente. Já se percebe que a proteção do CDC nesse tema será mais ampla.

Para o vício ser redibitório no CCB, ele tem que ter quatro características: ser oculto, preexistente, ignorado e desvalorizar a coisa (ou inutilizá-la). Oculto é aquele que não pode ser percebido em um exame superficial da coisa. Preexistente: existe antes da operação, o particular já recebe a coisa com defeito. O defeito tem que se ignorado por quem está adquirindo-o. O alienante não se exime da responsabilidade mesmo se desconhecer o defeito. O defeito tem, por fim, que desvalorizar a coisa (defeito substancial) ou até mesmo torna-la imprópria ao uso a que se destina.

Já o CDC fixa que o fornecedor tem que o dever se fornecer o produto ou serviço ao consumidor sem defeitos.

No CCB, não se aplica a questão de vícios redibitórios a serviços. Ele tem uma previsão específica destinada aos contratos de serviços.

Efeitos da existência de vícios redibitórios: no CCB, há duas possíveis consequências: o desfazimento do negócio ou abatimento no preço; a escolha do adquirente é livre. Já no CDC há quatro possíveis consequências, mas a escolha não é livre. De acordo com o CDC, verificado o defeito, o consumidor tem de devolver a coisa ao fornecedor para ele consertá-la. O consumidor tem de dar um prazo para o fornecedor consertar a coisa (a princípio, 30 dias, mas pode ser alterado, desde que seja no mínimo 7 dias e no máximo 180 dias, conforme acordo entre consumidor e fornecedor). Este efeito é, portanto, necessário e preferencial.

Se o defeito for no serviço, não se usa a expressão conserto, mas sim reexecução. Se for um defeito na quantidade, se tem um conserto mediante a complementação.

Existem duas exceções nas quais o CDC permite que o consumidor já passe para uma das três alternativas de sua livre escolha, sem passar pelo conserto da coisa. Se o defeito for irreparável, sem conserto, não é necessário esperar o prazo de conserto. Então, o consumidor pode optar pelo abatimento, desfazimento ou substituição. A outra hipótese é no caso de existir urgência no uso do produto ou prestação do serviço.

Prazos para reindicação do defeito: depende da natureza do bem, no CCB. É possível uma redução desse prazo pela metade se o adquirente já estava na posse desse bem antes da operação (6 meses – imóveis; 15 dias – móveis).

Para o CDC, depende da durabilidade ou não do bem.

Este prazo é contado a partir de um momento específico. No CDC, se o defeito é aparente, o prazo já começa a contar a partir da tradição. Se o defeito é oculto, o prazo se inicia a partir do momento em que o consumidor descobre o defeito. Isso gera uma certa insegurança porque o fornecedor fica nas mãos do consumidor. É difícil provar qual momento exato que o consumidor descobriu o defeito.

CCB: se o defeito oculto, por sua natureza, pode ser constatado de imediato (apresenta sintomas, sinais de defeito), o prazo começa na tradição. Se o defeito oculto, por sua natureza, não pode ser constatado de imediato (é assintomático), o prazo começa a contar a partir da descoberta.

Porém, o CCB estabelece o prazo máximo, limite temporal para a descoberta do defeito. Se o bem for imóvel, 1 ano; se o bem for móvel, 180 dias.

Interpretação de que o prazo é de 1 ano (imóvel) ou 180 dias (móvel) para descoberta do defeito e mais 1 ano (imóvel) ou 30 dias (móvel) para a reinvidicação do defeito.

Na verdade, houve um erro no CCB. A interpretação mais correta seria que o prazo é, no máximo, de 1 ano (imóvel) ou 180 dias (móvel), para a descoberta e reinvidicação do defeito.

No Código Civil não há previsão de interrupção do prazo. No CDC, há interrupção do prazo no caso de o consumidor fazer uma reclamação administrativa (Procon, etc.) ou ao fornecedor. Há uma polêmica aqui: a interrupção significa que o prazo começa do zero, já a suspensão significa que o prazo continua de onde parou. O CDC não esclarece se se trata de uma interrupção ou suspensão. Como há dúvida, soluciona-se da forma mais favorável para o consumidor, logo, opta-se pela interrupção.

Pelo CCB, a garantia contratual é complementar à legal. Já no CDC, somam-se as garantias. Se o fornecedor dá uma garantia de 90 dias, soma-se esse prazo ao previsto legalmente.

**11.06.13**

## **CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS:**

### **1. GRATUITOS/ONEROSOS:**

O contrato oneroso é aquele que tem prestação e contraprestação: cada uma das partes assume o ônus correspondente à vantagem que obtém. Ex.: compra e venda.

Contrato gratuito é aquele que uma das partes obtém uma vantagem sem assumir o ônus correspondente. Ex.: doação simples ou pura.

### **2. BILATERAIS/UNILATERAIS:**

Negócio jurídico unilateral: única manifestação de vontade (cheque, testamento); bilateral: duas ou mais vontades contrapostas (um quer comprar, outro quer vender); plurilateral: duas ou mais vontades no mesmo sentido (contrato social para constituição de uma sociedade).

Contudo, aqui estamos falando de contratos. É impossível falar em contratos com menos de duas vontades. O critério distintivo da classificação do negócio jurídico em bilateral ou unilateral não é o mesmo do contrato. Aqui, a distinção se baseia na carga de deveres, nos ônus.

O contrato será bilateral se gerar deveres para ambas as partes. Ex.: contrato de compra e venda. Unilateral se gerar deveres apenas para uma das partes ex.: contrato de fiança, de doação pura, mútuo gratuito ou oneroso. A doação com encargo, ao contrário, é bilateral.

Mas e a distinção entre o contrato gratuito e unilateral e o contrato oneroso e o bilateral?

Em negócios jurídicos, tem-se os elementos essenciais e naturais (involuntários: inerentes à espécie contratual) e os elementos acidentais (voluntários: condição, termo, encargo).

Há, em nosso ordenamento jurídico, três contratos clássicos de alienação (transferência da propriedade do bem): compra e venda, doação e troca.

	INVOLUNTÁRIOS		VOLUNTÁRIOS
Contratos de alienação:	Essenciais	Naturais	Acidentais
<b>Compra venda</b>	Transferência da propriedade	Pagamento do preço	
<b>Doação</b>	Transferência da propriedade	Nenhum	Encargo
<b>Troca</b>	Transferência da propriedade	Transferência da outra propriedade	

Qualquer espécie de ônus inserido em um contrato é um dever. Mas para se tratar de uma contraprestação ele deve decorrer da natureza do contrato (involuntário).

Para ver se um contrato é gratuito ou oneroso, olha-se as colunas de elementos essenciais e naturais. Caso haja ônus nas duas colunas, é oneroso; se só tem em uma, é gratuito. Para ver se o contrato é bilateral ou unilateral, olho as três colunas.

A doação com encargo é um exemplo de contrato bilateral gratuito, mostrando que não há correspondência necessária entre contrato oneroso e bilateral e vice-e-versa.

### 3. FORMAIS/INFORMAIS/REAIS

Contrato formal é aquele que a lei exige uma formalidade específica para ser celebrado. Ex.: compra e venda de bem imóvel (lei exige escritura pública). Informal é aquele que a lei não exige formalidades específicas, a forma é livre. Ex.: compra e venda consensual (de pão de queijo).

Já o contrato real é aquele que é considerado celebrado no momento da entrega da coisa (tradição). A peculiaridade é que a tradição aqui é ato de celebração e não de execução do contrato. Ex.: contratos de empréstimo (mútuo e comodato) e contrato de depósito.

O mútuo pode ser gratuito ou oneroso (cobrança de juros). Devolver o dinheiro emprestado é o dever da parte. Pagamento de juros é contraprestação.

Isso não acontece na compra e venda, por exemplo, na qual a entrega da coisa é mera execução de contrato já celebrado. Um contrato formal ou informal gera como dever a entrega da coisa; isso não acontece no contrato real, na medida em que ele só é celebrado com a tradição.

#### **4. PERSONALÍSSIMOS/IMPESSOAIS**

#### **5. PARITÁRIOS/ADESÃO**

#### **6. PRÉ-ESTIMADOS/ALEATÓRIOS**

#### **7. EXECUÇÃO IMEDIATA/FUTURA**

**09.04.13**

## **CONTRATOS EM ESPÉCIE**

### **CONTRATO DE COMPRA E VENDA:**

**arts. 481 a 504 CCB**

#### **1. CONCEITO:**

- Transcrição no Registro Público Imobiliário: quando a compra e venda for de bens imóveis.

- Transcrição manual: quando a compra e venda foi de bens móveis.

#### **2. PREÇO: art. 488 e 489 CCB,**

#### **3. DESPESAS: art. 490 CCB.**

Não confundir o conceito de despesa com o de débito.

Nos *bens imóveis*, as despesas com a transcrição no Registro Público de Imóveis é à cargo do *comprador*.

Já nos *bens móveis*, as despesas com a tradição manual (ex: transporte, medição, contagem, pesagem, marcação, etc.) à cargo do *vendedor*.

#### **4. DÉBITOS:**

São de responsabilidade do vendedor. Art. 502 CCB.

Impostos são débitos [IPTU, IPTR, IPVA, taxas – de gás, luz, água, etc.]. Despesas de condomínio e seguro de incêndio são débitos também.

Caso não haja previsão em contrário, o vendedor responde pelos débitos advindos da compra e venda. Isso porque presume-se que ele é o dono do bem móvel até a tradição; o mesmo ocorre nos débitos advindos da compra e venda de bem imóvel. Entre o registro e a entrega, o responsável por eventuais débitos é, ainda, o vendedor.

*Exceptio non adimplenti contractus* – art.476 CCB.

Nenhuma das partes contratantes pode exigir o cumprimento de obrigação da parte contrária, sem antes cumprir a sua própria. Em outras palavras, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber por ela.

Se, por ventura, a parte responsável por cumprir a obrigação primeiramente perceber que a outra parte está se tornando inadimplente, ela pode pedir a resolução do contrato ou garantias antes de entregar a coisa [fiador, penhora, etc.].

*Teoria da condição resolutiva tácita*: o descumprimento de obrigação de uma das partes dá ensejo ao descumprimento de obrigação da parte contrária, e, conseqüentemente, à resolução do contrato.

O comprador deve receber o produto no tempo e local combinado, entretanto ele pode vir a ser responsabilizado nas seguintes hipóteses: caso ele não se encontre no local e horário estipulados, fique em mora ou peça ao vendedor que a coisa seja entregue em local diverso ao compactuado.

#### **5. RISCOS DA COISA:** art. 492 CCB.

A tradição da coisa vendida se dá no local onde se encontrava no tempo da venda (art. 493 CCB).

Art. 492 CC. O comprador tem o direito de receber a coisa no local e hora compactuados, vindo os riscos dessa entrega ser de responsabilidade do vendedor (ainda que a coisa pereça por caso fortuito ou força maior), entretanto, há situações em que o comprador será o responsável por esses riscos, quais sejam, caso o comprador não se encontre no horário e local compactuado, caso fique retardando a entrega da coisa, caso peça ao comprador que entregue o objeto em local diverso do compactuado no contrato (deslinde e mora do devedor).

Onde deve ocorrer a tradição da coisa? Art. 493 CC. Se não houver previsão contratual contrária, a tradição da coisa dar-se-á no local onde a coisa se encontrava na época da compra.

**6. FASES DO CONTRATO:** celebração e execução. Podem ocorrer tanto no mesmo momento (compra e venda à vista), quanto em tempos distintos (execução se estende no tempo).

Celebração: a parte se obriga a fazer a transferência.

Execução: a transferência é realizada (com a tradição ou com o registro)

## **7. ELEMENTOS ESSENCIAIS:**

Objeto: corpóreo ou incorpóreo, móvel ou imóvel, basta que seja passível de alienação.

Preço: é um dos mais importantes, se não houver pecúnia não vai ser compra e venda, pode ser doação, permuta, etc.; tem que ser determinado ou determinável. Requisito essencial pra existência do contrato. Tem que ser obrigatoriamente em moeda nacional (até pra valorizar a nossa moeda; art. 318 CC).

Consentimento: é um contrato bilateral, então, não pode ser composto de atos unilaterais, tem que haver a concordância da outra parte pra ser válido; é respeito à autonomia das partes. Erro, dolo e coação levam a nulidade do contrato.

*Art. 496 CC:* visa evitar preferência entre os filhos. Assim, é anulável o contrato de compra e venda do ascendente a descendente, devendo haver anuência dos descendentes e do cônjuge, dependendo do regime do casamento. Além disso, apesar de o parágrafo único prever a dispensa do consentimento do cônjuge apenas quando o regime for o de separação obrigatória (legal; art. 1641 CC), e de haverem divergências doutrinárias em relação da união estável, também poderá ser dispensado de anuência o cônjuge casado em regime de separação convencional de bens (total).

Se um dos descendentes, imotivadamente, se recusa a autorizar a venda, poderá o ascendente ajuizar uma ação requerendo autorização judicial e aquele descendente que se considerar prejudicado, terá um prazo de dois decadenciais pra ajuizar uma ação anulatória, devendo comprovar em juízo tal prejuízo.

Entretanto, quando no caso de venda do descendente ao ascendente não será necessária tal anuência, pois nesse caso não haverá a possibilidade de lesão no âmbito sucessório, até porque os ascendentes não são herdeiros diretos e preferenciais dos descendentes.

*Art. 497 CC:* prevê casos em que as pessoas que são capazes de realizar atos na esfera civil (capacidade de fato), mas não tem legitimidade para praticar determinados atos previstos nos incisos, devendo haver autorização judicial para que sejam válidos.

*Art. 499 CC:* se o regime do casal não envolve aqueles bens, pode haver contrato de compra e venda entre os cônjuges.

## **8. REQUISITOS SUBJETIVOS:**

Capacidade: capacidade de fato, capacidade de contratar.

Lei de Locação nº 8245/91, art. 27.

Art. 504 CC: aplica-se analogicamente o prazo de 30 dias do art. 27. Caso não seja respeitado, o ato é válido, mas não é eficaz, não vai produzir efeitos, podendo ser o contrato desconstituído por meio de uma ação de preferência (ajuizada no prazo de 180 dias). Se houver mais de um condômino interessado, a escolha será feita conforme os parâmetros do parágrafo único. Obs: esse artigo é aplicável apenas a condomínios residenciais não edifícios (prédio residencial, porque nesse caso os condôminos são autônomos).

Da venda de *ad corpus* e da venda *ad mensuram* -> art. 500 e 501 CC.

***Art. 27 da lei 8245/91.*** 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. 504 CC.** *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, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.*

Preempção não se confunde com venda!

**07/05/13**

## **9. CLÁUSULAS ESPECIAIS DA COMPRA E VENDA:**

**1. Retrovenda:** : art. 505 a 508 CC. Exclusiva de bens imóveis. Trata-se de cláusula, prevista de forma expressa, por meio da qual o vendedor reserva-se no direito de, no prazo decadencial de 03 anos, recomprar o imóvel. Ressalta-se que quando o vendedor readquire esse imóvel vendido, ele só terá direito de receber o valor pago pelo comprador, acrescido das despesas. Além disso, o vendedor pode ceder esse direito de retrato a terceiros.

Caso o comprador revenda esse imóvel, durante o prazo de três anos decadenciais e sem a autorização do titular do direito de retrato, este poderá agir contra o terceiro, desde que a cláusula de retrovenda esteja averbada junto à matrícula do imóvel. Se houver mais de um titular do direito de retrato e apenas exercer seu direito, o comprador pode chamar os outros titulares para anuir com o contrato.

**2. Venda a contento:** art. 509 CCB. Se não for do agrado, posso me recusar.

**3. Venda sujeita à prova:** art. 510 CCB. Nesse caso, o comprador pode se recusar a ficar com a coisa, desde que comprove que o objeto não possui as qualidades informadas ou não se adequa ao fim proposto.

### **4. Preempção ou preferência:**

Ao ser oferecida a aquisição da coisa para o vendedor, este terá o prazo de:

60 dias: bens imóveis;

30 dias: bens móveis.



Pode ser fixado prazo maior:

2 anos: bens imóveis.

180 dias: bens móveis.

Beneficia o comprador, ao contrário da retrovenda. Se algum dia ele resolver vender seu bem (móvel ou imóvel), dará preferência àquele de quem comprou.

Preempção não se confunde com retrovenda.

<b>PREEMPÇÃO</b>	<b>RETROVENDA</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Preço atual de mercado;</li><li>- Só uma preferência.</li><li>- Vendedor não pode tomar a coisa, a preferência só ocorre SE o comprador resolver revender o bem.</li><li>- Prerrogativa exclusiva do vendedor, não pode transmiti-la a outrem.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Preço que foi pago originalmente + despesas;</li><li>- Obrigatoriedade do vendedor.</li><li>- Vendedor pode forçar a reaquisição do bem no prazo de 03 anos decadenciais.</li><li>- Vendedor pode repassar seu direito a outrem (herdeiros e legatários, ou seja, quem eu acrescento no testamento).</li></ul>

**5. Reserva de domicílio:** art. 521 a 528 CCB. Exclusiva para bens móveis. A transferência de domínio só ocorre quando houver o pagamento INTEGRAL. Essa cláusula deve ser prevista de forma expressa.

**6. Venda sobre documentos:** arts. 529 a 532 CCB. Exclusiva para bens móveis. Muito utilizada no caso de compra e venda futura. Havendo previsão dessa cláusula, o contrato se constitui com a entrega do documento, pois esta substitui a entrega da coisa. Ex. compras pela Internet.

*Obs.:*

*RETROVENDA -> apenas para bens imóveis.*

*PREEMPÇÃO -> tanto para bens móveis quanto imóveis.*

*RESERVA DE DOMÍNIO e VENDA SOBRE DOCUMENTOS -> exclusivo de bens móveis*

## **CONTRATO DE DOAÇÃO**

**arts. 528 a 564.**

**1. CONCEITO:** ocorre quando um indivíduo, dito doador, transfere, de forma liberatória, determinada coisa ou vantagem a outrem, denominado donatário, vindo indo este último a aceitar.

## 2. CLASSIFICAÇÃO

**2.1. Doação meritória:** aquela concedida ao donatário levando em conta seu mérito, aqui o doador busca contemplar o donatário.

**2.2. Doação remuneratória:** ocorre quando o doador, apesar de não querer transparecer, busca “pagar o donatário por serviços prestados”. Nesse caso, somente será considerado doação o valor excedido ao valor dos serviços.

**2.3. Doação modal ou com encargo:** aquela na qual o doador exige que o donatário cumpra determinada obrigação para a concretização da doação. Ex. faço doação de um lote com o encargo de ali seja construída uma instituição de caridade. Encargo ≠ Contraprestação. Art. 554 CC: normalmente, se estabelece um prazo para o cumprimento do encargo. Caso não se cumpra no tempo previsto, resolverá a doação (retorna o bem ou vantagem ao doador).

Obs.: se o donatário não se manifestar no tempo previsto, presume-se que a aceitação da oferta, salvo se houver encargos.

*Art. 540 CC. 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.*

**3. REQUISITOS** (art. 541 CC): na doação de bem móvel, cujo valor seja irrisório, é permitida a doação de forma verbal. Já na doação de bem móvel, de valor considerável, é necessária que a doação seja realizada por meio de instrumento particular. Por fim, a doação de bem imóvel dar-se-á sempre através de escritura pública, registrada na circunscrição do imóvel (circunscrição competente).

*Art. 541 CC. 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.*

- **Doação a nascituro** (art. 542 CC): vide art. 2º do CC. O nascituro pode ser donatário de bem ou vantagem, mas só terá direito à doação se o mesmo nascer com vida, antes disso há apenas a expectativa de direito. Caso se trate de natimorto, reverterá-se a doação em favor do doador. Se o nascituro nascer com vida e morrer em seguida, inicia-se a cadeia sucessória (a doação se concretiza e o bem ou vantagem irá aos herdeiros).

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

- **Doação a absolutamente incapaz** (art. 543 CC): se a doação for sem encargos a absolutamente incapaz esta pode ocorrer sem expressa autorização do representante (ou seja, no silêncio deste). O mesmo se aplica aos relativamente incapazes.

*Art. 543 CC. Se o donatário for absolutamente incapaz, dispensa-se a aceitação, desde que se trate de doação pura.*

**- Análise dos artigos:**

*Art. 544. A doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança. -> será considerado “adiantamento de legítima” (ao contrário da compra e venda que não pode acontecer de jeito nenhum), assim o valor do imóvel ou vantagem será descontado da quota-parte do donatário. Isso, porque não se pode beneficiar um filho em detrimento do outro.*

*Art. 545. A doação em forma de subvenção periódica ao beneficiado extingue-se morrendo o doador, salvo se este outra coisa dispuser, mas não poderá ultrapassar a vida do donatário. -> as doações periódicas não são transferidas aos herdeiros do doador, isto é, extingue-se com a morte deste. A doação é feita com base na liberdade do doador, de forma pessoal, logo não posso limitar a liberdade dos herdeiros obrigando-os a dar prosseguimento a mesma, sob risco de descaracterizar o instituto (“de forma liberatória”). Subvenção = favor pessoal. “Salvo se outra coisa dispuser”, por exemplo, estabeleço no meu testamento que meus herdeiros terão direito a 50% da herança, desde que deem continuidade à doação periódica.*

*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. -> nesse caso, a aceitação é dispensável; vez que o necessário para que a doação se consolide é o casamento, permanecendo sob efeito suspensivo até então.*

*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. -> o doador estabelece, por meio de cláusula específica, que o bem/vantagem retornará a seu patrimônio caso o donatário venha a falecer primeiro.*

*Art. 548. É nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador. -> a doação não pode prejudicar o sustento do doador. Esse artigo visa proteger a subsistência do doador, garantindo um mínimo de bens.*

*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. -> nesses casos, o que exceder aos 50% disponíveis retornará ao bolo sucessório.*

*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.*

*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.*

*Art. 552. O doador não é obrigado a pagar juros moratórios, nem é sujeito às consequências da evicção ou do vício redibitório. Nas doações para casamento com certa e determinada pessoa, o doador ficará sujeito à evicção, salvo convenção em contrário.*

*Art. 553. O donatário é obrigado a cumprir os encargos da doação, caso forem a benefício do doador, de terceiro, ou do interesse geral.*

*Parágrafo único. Se desta última espécie for o encargo, o Ministério Público poderá exigir sua execução, depois da morte do doador, se este não tiver feito.*

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

#### **- Revogação da Doação:**

*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.*

*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. 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. 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.*

Evicção é exclusiva de contratos onerosos, por isso não se aplica a doação!

## **CONTRATO DE EMPRÉSTIMO**

Comodato (uso) e mútuo (consumo)

1) Comodato (art. 579 a 584): é um contrato de empréstimo, realizado de forma gratuita, para uso de coisa infungível. Portanto, é um negócio jurídico unilateral para coisa móvel e imóvel, para que essa coisa seja usada e devolvida ao comodante. É

uma espécie, modalidade de contrato real (é necessário a entrega da coisa para que se configure).

*Comodante*: quem empresta a coisa para uso.

*Comodatário*: quem recebeu a coisa.

**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. -> a propriedade do bem não é do tutor ou do curador, ou seja, para que isso ocorra é necessária autorização especial (judicial, com direito a participação do MP).*

**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.*

**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. -> o comodatário não pode usar a coisa para bem diverso do expresso no contrato. Apesar do art. 582 trazer à baila a palavra aluguel não quer dizer que o contrato de comodato vai ser tornar oneroso. Se por ventura o comodatário se recusar a receber a coisa, ao ser ajuizada ação de restituição do comodante, o juiz poderá arbitrar multa pelo atraso.*

**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. -> quando o contrato de comodato é realizado, o comodante assume o risco de perder a coisa. Assim, não poderá o comodatário ser responsabilizado. No entanto, caso haja possibilidade de salvar a coisa, mas opte por salvar suas coisas, responderá o comodatário, ainda que a perda derive de caso fortuito ou força maior.*

**Art. 584.** *O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada. -> o comodatário responde pelas despesas usuais, ordinárias (luz, água, gás, combustível, etc.) Já as despesas extraordinárias, quem arca é o comodante, salvo se for o comodatário que deu causa ao comodatário.*

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

2) Mútuo (art. 586 a 592): é um contrato de empréstimo, realizado de forma gratuita ou onerosa, para consumo de coisas fungíveis. Devendo o mutuário restituir a coisa ao mutuante no mesmo gênero, qualidade e quantidade do objeto do contrato.

*Mutuante*: quem empresta a coisa **para consumo**.

*Mutuário*: quem recebe a coisa.

**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. -> tem que restituir a coisa, ainda que sua perda tenha sido por caso fortuito ou força maior (circunstâncias alheias a vontade do mutuário).

**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 o mutuante descobre que tem risco do mutuário não restituir a coisa, em função de mudança significativa em sua situação econômica, poderá antecipar o vencimento ou pedir uma garantia (bem a penhora ou hipoteca).

**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. -> mutuo feneratício: se o mutuo for oneroso, e o valor previsto for remuneratório, não pode exceder ao valor moratório estipulado pela Fazenda Nacional.

**Art. 592.** Não se tendo convencionado 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.*

**18.06.13**

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

**arts. 565 a 578 CC e Lei 8245/91**

São três tipos de locação:

- de bens imóveis (lei da locação predial urbana)

- de bens móveis (código civil)

- de móveis rústicos (dec. 59566/66)

### **1. PARTES**

. Locador: também conhecido como senhorio ou arrendador. Pode ou não ser proprietário do bem.

. Locatário: inquilino ou arrendatário.

## **2. CONCEITO**

É a modalidade de contrato na qual o locador transmite ao locatário o uso e gozo de coisa infungível mediante certa remuneração, sendo que caso o bem seja fungível configurar-se-á empréstimo.

## **3. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

Arts. 566 c.c art. 22 a 26 da Lei 8245/91

1. Salvo previsão diversa no contrato, o locador deve entregar ao locatário a coisa com seus devidos acessórios e em pleno estado para servir ao uso ao qual se destina.
2. O locador será responsável pela manutenção da coisa.
3. Salvo estipulação diversa em contrato, as despesas ínfimas (água, luz, gás) ficam por conta do locatário. Já as despesas extraordinárias, por conta do locador.

OBS:

1. Art. 567. Se por ventura a coisa se deteriorar sem culpa do locatário, ele poderá exigir a redução do valor de aluguel ou rescindir o contrato.
2. Art. 576 CC e art. 46, § 2º da Lei 8245/91.

Cláusula de vigência = cláusula de garantia contra terceiros.

3. A cláusula de garantia contra terceiros só terá valor caso o contrato que a prevê seja registrado no cartório de registro de imóveis (bem imóvel) ou no registro de títulos e documentos (bem móvel).

## **4. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

Art. 569 e ss.; art. 55 da Lei 8245/91.

1. Cuidar da coisa como se fosse sua.
2. Restituir a coisa no mesmo estado em que a recebeu.
3. Realizar o pagamento dos aluguéis no lugar e tempo estabelecidos.

OBS: Salvo estipulação em contrário, o pagamento dos aluguéis deve ser realizado em domicílio do locatário.

4. Dar ciência ao locador de turbações de terceiros [ex. vizinho está invadindo terreno].
5. Não empregar a coisa em destinação diversa àquela compactuada no contrato.
6. O locatário não pode restituir a coisa antes do prazo previsto no contrato sem justa causa, acarretando, inclusive, perdas e danos. Entretanto, essa indenização não pode ultrapassar o valor dos aluguéis restantes.

### **4.1. Vícios redibitórios e evicção**

Vício redibitório: ocorre quando há defeito oculto na coisa adquirida que a torne imprópria para o uso ou diminua o seu valor.

Evicção: é a perda da posse ou da propriedade da coisa adquirida por meio de contrato oneroso, vindo esta a se perder por meio de um ato administrativo (ex.: leilão) ou sentença judicial.

O locador responde pelos vícios redibitórios e pela evicção anteriores ao contrato de locação, ainda que os desconheça, sob pena de resolução do contrato ou abatimento dos aluguéis.

## 5. BENFEITORIAS

. A locação de coisas (móveis) previstas no CCB, art. 578, trata as benfeitorias da seguinte forma:

- *Benfeitorias necessárias*: o locatário pode reter a coisa até que seja reembolsado por ela.
- *Benfeitorias úteis*: o locatário tem o direito de reter a coisa até que seja reembolsado por ela, desde que tenham sido autorizadas pelo locador. Caso não tenha havido autorização, o locatário só terá o direito de reembolso e não poderá retê-la.
- *Benfeitorias voluptuárias*: o locatário tem o direito de reembolso, desde que as benfeitorias tenham sido autorizadas, podendo levá-las apenas se não danificar o bem.

. A locação de imóveis prevista na Lei 8245/91 em seus arts. 35 e 36 prevê da seguinte forma:

- *Benfeitorias necessárias*: igual ao tratamento dado pelo CCB.
- *Benfeitorias úteis*: o locatário tem o direito de reter e ser reembolsado pela benfeitoria, desde que tenha sido autorizada pelo locador. Caso contrário, pode apenas levá-las, desde que não danifique o imóvel.
- *Benfeitorias voluptuárias*: mesmo entendimento do CCB.