



# **DIREITO CIVIL**

Contratos em Geral  
Contrato Aleatório e Contrato Preliminar

Prof. Vinicius Marques

## ➔ Contrato aleatório:

- “Álea” como elemento desconhecido (sorte).
- Podem ser em razão da própria natureza (seguro, jogo e aposta) ou em virtude de um elemento accidental que torna o objeto do contrato incerto na existência ou na quantidade.

↳ *Emptio spei*

↳ *Empetio rei sperate*

## ➔ Contrato aleatório:

➔ *Emptio spei* (venda da esperança)

↳ Risco quanto à existência da coisa.

↳ Existindo, ou não, a coisa o contratante terá pleno direito ao que foi prometido, salvo se agiu com dolo ou culpa.

## ➔ Contrato aleatório:

### ➤ *Emptio rei sperate*



Risco quanto à quantidade da coisa.



Contratante terá pleno direito ao que foi prometido se não sobrevier a quantidade esperada, salvo se agiu com culpa.



Se nada vier a existir, o alienante deverá restituir o preço recebido.

## ➔ Contrato aleatório:

➤ É possível a revisão contratual dos contratos aleatórios com base na *teoria da imprevisão* e da *onerosidade excessiva*?

↳ Sim, nas partes comutativas ou se houver ofensa aos princípios da boa-fé objetiva e função social dos contratos.

↳ Enunciado n. 440 do CJF: “desde que não se relacione com a álea do negócio”.

## ➔ Contrato preliminar:

- Expressa previsão legal, embora possa ser dispensada.
- Mesmos requisitos do contrato definitivo, exceto a forma.
- Tipos de compromisso de contrato:
  - ↳ Unilateral – exemplo: arrendamento mercantil.
  - ↳ Bilateral – exemplo: promessa de compra e venda.

## ➔ **Contrato preliminar:**

- No contrato de compromisso bilateral poderá haver cláusula de arrependimento.
- Registro do contrato preliminar. Atenção para a expressão “deve” do parágrafo único do art. 463, CC/2002. Enunciado n. 30 do CJF atribui significado de “pode”, ou seja, apenas como condição de eficácia perante terceiros.

## ➔ **Fase de contrato preliminar:**

➤ No contrato de compromisso bilateral qualquer das partes poderá exigir a celebração do contrato definitivo. Esgotado o prazo a parte interessada poderá pleitear judicialmente a supressão da vontade da parte inadimplente.

➤ No contrato de compromisso unilateral se a parte credora não se manifestar no prazo, considera-se o contrato sem efeito.



**Foco, Força e Fé nos Estudos !**