



DIREITO CIVIL

Contratos em Espécie
Compra e Venda

Prof. Vinicius Marques

➔ **Conceito**: contrato pelo qual o vendedor obriga-se a transferir o domínio ao comprador mediante uma remuneração.

➔ **Elementos**:

- Partes – capacidade e outorga conjugal
- Coisa – objeto lícito, possível ou determinável
- Preço – princípio do nominalismo

Atenção 1: quanto à forma de estipulação do preço.

- Via de regra não se pode estipular em moeda estrangeira ou outro fator (exemplo: ouro). Exceção: Decreto-Lei n. 857/1969.
- Se preço for equivalente a outro fator, ao final deve vir o valor consignado na moeda corrente nacional.
 - É possível “preço por avaliação” ou “taxa de mercado”.
 - Art. 489, CC/2002, veda o “preço ao arbítrio” de uma parte.

Atenção 2: É possível contrato de compra e venda sem preço?

- A princípio não, pois se trata de elemento constitutivo.
 - Art. 488, CC/2002, estabelece o preço corrente do vendedor.
- Na falta de consenso, o parágrafo único do respectivo artigo recomenda que se deve adotar o preço médio.

Natureza Jurídica:

- Bilateral ou sinalagmático.
- Oneroso.
- Consensual.
- Comutativo ou aleatório.
- Formal ou Informal.

➔ **Riscos do contrato até o momento da tradição:**

➔ Coisa: correm por conta do vendedor. Regra de que a coisa se perde para o dono (*res perit domino*)

➔ Preço: correm por conta do comprador.

Atenção: em se tratando de coisas suscetíveis de serem contadas e medidas, e que já estiverem à disposição do comprador, o risco é por conta deste, inclusive se já estiver em mora.

➔ **Riscos das despesas:**

- Transporte e tradição: correm por conta do vendedor.
- Escritura e registro: correm por conta do comprador.

Atenção 1: estas normas são de ordem privada.

Atenção 2: A tradição via de regra ocorre no lugar onde foi celebrado o contrato, mas esta também é uma norma de ordem privada.

Atenção 3: comprador pode expedir ordem para entrega, mas se ele indicou lugar errado os riscos da coisa se perder é dele.

Atenção 4: Se o comprador antes da tradição cair em insolvência civil, poderá o vendedor sobrestar a entrega até que seja prestada caução.

➔ **Restrições à compra e venda:**

- Venda de ascendente à descendente (art. 496, CC/2002).
- Venda entre cônjuges (art. 499, CC/2002).
- Venda de bens sob administração (art. 497, CC/2002).
- Venda de bens em condomínio (art. 504, CC/2002).

Atenção 1: restrição contida no art. 496, CC/2002, não se aplica à união estável.

Atenção 2: pela regra do art. 499 é possível a venda de bens excluídos do regime. Essa permissão aplica-se à união estável.

Atenção 3: as hipóteses descritas no art. 497, CC/2002, (vedação a tutores, curadores, servidores públicos, leiloeiros, etc) não é rol taxativo ou *numerus clausus*.

Atenção 4: na regra do art. 504, CC/2002, deve-se levar em consideração que existem 02 (dois) tipos de condomínio: I) *pro indiviso*; II) *pro diviso* (exemplo: condomínio edilício). A “prelação legal” ou “direito de preempção” somente se aplica ao condomínio *pro indiviso* (indivisível).

Foco, Força e Fé nos Estudos !