



Professor Rafael da Mota Mendonça

Direito Civil



Compra e Venda

Conceito (compra e venda): artigo 481, CC:

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

Alienante (transferir a propriedade da coisa) e adquirente (pagar o preço).

Artigo 1.275, CC:

“**Além** das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - por alienação (...).”

Elementos

- Subjetivo: partes

- Objetivo: objeto (artigo 483, CC)

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

- Consentimento

- Preço (artigo 485 ao 489, CC)

Classificação:

1. Bilateral
2. Oneroso
3. Consensual
4. Comutativo
5. Não solene
6. Típico

Despesas: artigo 490,CC:

“**Salvo** cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.”

Artigo 491, CC:

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

Responsabilidade do vendedor pela perda ou deterioração da coisa: artigo 492, CC.

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

1- Devedor: quem está na posse do bem

2- Proprietário: devedor (entrega - artigos 234/237, CC) ou credor (restituição – artigos 238/240, CC)

3- Perda da coisa: total (perecimento) ou parcial (deterioração)

4- Culpa do devedor

Impedimentos à celebração da compra e venda

Artigo 496, CC:

“**É** anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.

Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.”

Artigo 497, CC:

“**Sob** pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:

I - pelos tutores, curadores, testamenteiros e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;

II - pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

III - pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;

IV - pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.

Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito.”

Artigo 499, CC:

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

Direito de preferência

Artigo 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.”

Artigo 513, CC:

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

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

Cláusulas especiais

Artigos 505 ao 532, CC

- Retrovenda:

Artigo 505, CC:

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

Artigo 507, CC:

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

- Venda com reserva de domínio:

Artigo 521, CC:

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