

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA E SEUS EFEITOS  
JURÍDICOS À LUZ DO DIREITO BRASILEIRO**

**PURCHASE AND SALE AGREEMENT AND ITS  
LEGAL EFFECTS IN THE LIGHT OF BRAZILIAN  
LAW**

**Andrine Batista Ferreira**

Acadêmica de Direito pela faculdade Alfa Unipac, Brasil.

E:mail: andrinebatista25@gmail.com

**Luely Barbosa Lima**

Acadêmica de Direito pela faculdade Alfa Unipac, Brasil.

E:mail: luelylima@hotmail.com

**Cleidilene Freire Souza**

Advogada e Professora. Especialista em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho.

Professora Orientadora pela faculdade Alfa Unipac, Brasil.

E:mail: [cleidefreire@hotmail.com](mailto:cleidefreire@hotmail.com)

Recebido: 10/05/2022 Aceito: 20/05/2022

**Resumo**

Este estudo tem como foco o contrato de compra e venda e suas cláusulas especiais. Está dividido em três capítulos que descrevem o conceito, principais características e elementos do contrato de compra e venda, bem como de suas cláusulas especiais, de venda retrospectiva e simulações em contratos de venda. O objetivo é compreender o contexto de inserção de cláusulas nos contratos e revelar as características, finalidades e possibilidades de aplicação do contrato de compra e venda. Ficou comprovado pela análise teórica e jurídica que, embora pouco utilizada, na maioria dos casos, a cláusula de venda reversa ainda é utilizada para simular a usura sendo que serão demonstradas as consequências jurídicas. Para tanto, fora utilizado pesquisa bibliográfica com diversos autores das áreas do direito constitucional, civil, contratual. Através de um estudo aprofundado sobre o assunto, se busca uma visão ampla do

instituto objeto deste trabalho.

**Palavras-chave:** Compra e venda; Cláusula; Promessa de Compra e venda.

## **Abstract**

This study focuses on the purchase and sale agreement and its special clauses. It is divided into three chapters, which describe the concept, main characteristics and elements of the purchase and sale contract, as well as its special clauses, retrospective sales and simulations in sales contracts. The objective is to understand the context of insertion of clauses in contracts and reveal the characteristics, purposes and possibilities of application of the purchase and sale contract. It was proved by the theoretical and legal analysis that, although little used, in most cases, the reverse sale clause is still used to simulate usury and will demonstrate its legal consequences. For that, bibliographic research was used with several authors in the areas of constitutional, civil and contractual law. Through an in-depth study on the subject, a broad view of the institute object of study is sought.

**Keywords:** Buy and sell; Clause; Promise of Purchase and Sale.

## **1. Introdução**

O contrato de compra e venda é, sem dúvidas, um dos contratos mais importantes da vida moderna. No caso de negócios jurídicos, resulta em obrigações que devem ser cumpridas por todas as partes contratantes. Observou-se que o efeito deste contrato é apenas obrigatório, não real, ou seja, de acordo com a legislação brasileira, uma simples compra e venda não transfere imediatamente a área da mercadoria vendida, criando assim uma obrigação para o vendedor transferir. (Gonçalves, 2020).

A escolha do tema justifica-se por se tratar de um tema social de grande relevância e que visa abordar questões importantes para as partes contratantes, principalmente os acordos de venda, uma vez que se utilizam cláusulas especiais para benefício.

Trata-se de uma revisão literária à busca de elucidar assunto específico do Direito

Civil Brasileiro, mas especificamente nos aspectos contratuais, delimitando aos efeitos jurídicos do contrato de compra e venda (Gonçalves, 2020).

Para melhor compreensão do tema, necessário se fez buscar toda evolução histórica do contrato de compra e venda, tendo em vistas os inúmeros tipos e espécies contratuais existentes no sistema brasileiro. Um contrato pode ser compreendido como um acordo de vontades, e pode se disseminar em diversos direitos, a depender a que tipo de contrato está a se falar, bem como às cláusulas que lá constam, o que normalmente gera de um lado o credor e do outro lado o devedor. (Timm, 2013).

Segundo Pereira (1998), um contrato de venda é uma promessa feita por uma pessoa (o vendedor) de dar algo tangível (real, móvel e imóvel) e intangível (cotado em bolsa). , Estoque, Crédito, Propriedade Literária, Científica ou Artística), pagamento de preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente, como cheque, papeleta, ordem de pagamento, nota promissória ou títulos da dívida pública (CC, art. 481).

O contrato em causa é de natureza pessoal obrigatória e não é suficiente como domínio necessário para a transmissão do objeto do próprio contrato. Em um contrato, as partes têm obrigações entre si, mas não há transferência territorial do objeto do contrato. Para a transmissão de nomes de domínio, no nosso sistema, é necessário configurar outro comportamento, nomeadamente a tradição (entrega) de bens móveis e o registo de bens imóveis no registo imobiliário competente. (Diniz, 2002)

A literatura consultada foi principalmente a legislação ordinária e especial, e as principais doutrinas especializada em Direito Civil, sendo que os objetivos é levar ao leitor um estudo sobre os efeitos jurídicos do contrato de compra e venda.

Assim sendo, à lei como fonte primária do direito, deve ser observado, já que para melhor análise do direito, os aspectos legais e jurisprudenciais, terão grande força, quando se fala em análise de um contrato de compra e venda.

## **1.1 Objetivos**

Com este estudo objetivou-se examinar as características jurídicas dos contratos de compra e venda de imóveis urbanos e rurais, analisar as questões jurídicas envolvendo o direito de preferência e suas cláusulas especiais, distinguir entre contratos de venda e venda de imóvel de compromisso de compra e venda e, por fim, determinar a compra e venda de coisa alugada, e a especialidade da clausula de exclusividade.

## **2. Revisão da Literatura**

### **2.1. Evolução histórica do Contrato de Compra e Venda**

O Contrato de Compra e Venda pode ser considerado um dos principais e mais importantes contratos previstos no Direito Civil, pois devido a este tipo de contrato, muitos outros podem ser derivados, tais como: contratos de transporte, contratos de seguro, etc.

Todavia, o ato de comprar e vender se originou ainda na antiguidade, e suas manifestações iniciais limitavam-se à mera troca de bens (antes da invenção do dinheiro) ou transações de escambo (GONÇALVES, 2013).

Neste contexto, Ulhôa (2020, p. 19) ainda leciona que:

A compra e venda, nesse contexto, era comercial se inserida na cadeia de circulação de riquezas, incluindo-se nessa categoria desde o contrato entre o fornecedor de matéria-prima e o industrial, numa ponta, até o feito pelo varejista com o consumidor, na outra. E eram civis as demais hipóteses de compra e venda, como a de imóveis, a do carro usado etc. O contrato de prestação de serviços, por sua vez, era considerado, na maior parte das vezes, civil, um tanto porque a teoria dos atos de comércio excluía do âmbito do direito comercial a atividade econômica correspondente, um pouco por não existirem disposições sobre essa modalidade contratual no Código Comercial de 1850.

Segundo o Timm (2013. P.224), o Direito Contratual Brasileiro, especialmente no CCI/16, fora fortemente influenciado pelo direito romano clássico, direito português da Idade Média (decreto dos Manuelinas e Filipinas), da ciência jurídica alemã do século XIX (Windscheid e seus apoiadores) e codificação francesa por obra dos estudiosos do século XIX.

Em seu estudo, Luciano Benetti Timm (2013), criou um quadro comparativo para melhor explanar o modelo liberal contratual de 1916 e o modelo social que sucede ao Código Civil de 2002<sup>1</sup>, da seguinte forma:

#### **Quadro 1. – Comparação entre modelo liberal e modelo social**

<b>Modelo Liberal</b>	<b>Modelo Social</b>
CC/1916	CC/2003
Contrato = consenso	Contrato = fato social
Justiça = acordo de vontades	Justiça = equilíbrio entre as prestações
Princípio máximo = liberdade contratual	Princípio máximo = solidariedade social
Pacta sunt servanda	Há regulação legal e judicial dos negócios jurídicos privados, ensejando revisão e modificação da vontade das partes
Estado liberal: direitos fundamentais de 1ª geração	Estado social (Welfare state): direitos fundamentais de 2ª geração
Individualista (interesse dos contratantes livremente barganhado gerará ganho coletivo)	Solidarista (preponderância de interesses coletivos normatizados por lei e pela jurisprudência dos tribunais)

Fonte: TIMM. Luciano Benetti. Direito & Justiça v. 39, n. 2, p. 224-236, jul./dez. 2013.

Ao longo dos anos, vários tipos de contratos foram criados. Antes da entrada em vigor do CC/02, o ordenamento jurídico do país tinha regras diferentes sobre transações civis e

<sup>1</sup> \* IMM. Luciano Benetti. 2013, p. 225

comerciais, mas com a nova Lei Civil abolindo a primeira parte do Código Comercial, não há mais diferença entre os dois, unificando o segundo o modelo da primeira parte.

No que diz respeito ao contrato de compra e venda, não há razão para tal cisão a favor da relação contratual que surge entre os comerciantes, pois não houve diferenças substanciais nos contratos de compra e venda entre pessoas físicas, entre empresas (pessoas jurídicas ou não incorporadas) e entre empresas e pessoas físicas (CECILIO, 2016).

## **2.2. Princípios contratuais**

É importante frisar desde já que, embora a lei e a doutrina indiquem os princípios contratuais que regem o contrato de compra e venda, muitos deles são relativos.

Ocorre que as partes não podem escolher quais princípios querem deixar de respeitar, muito menos quando. Assim, a própria doutrina e a própria jurisprudência já definem o que não deve ser obedecido, desde que haja algo que impeça uma das partes de cumprir.

De acordo com Coelho (2020, p. 23-26), os princípios contratuais podem ser definidos como: autonomia privada, vinculação das partes, equilíbrio dos contratantes e relatividade.

O princípio da autonomia da vontade estabelece a liberdade contratual das partes, ou seja, “abrange o direito de contratar se quiserem, com quem quiserem e sobre o que quiserem, ou seja, o direito de contratar e de não contratar, de escolher a pessoa com quem fazê-lo e de estabelecer o conteúdo do contrato.” (GONÇALVES, 2020, p. 44). Em outras palavras, as partes devem vincular-se ao contrato, a capacidade de adquirir direitos e obrigações.

Consoante Coelho (2020) resume o princípio da seguinte forma:

A autonomia privada é o princípio do direito contratual que afirma o poder de os sujeitos disporem de seus próprios interesses mediante acordos. O princípio da autonomia privada não é ilimitado. Balizam-no a ordem pública, a moralidade, a proteção da vontade livre e consciente das partes e dos contratantes débeis

Já a vinculação entre as partes pode ser definida como sendo o resultado direto do contrato da autonomia privada, a fim de dar cumprimento aos interesses das próprias partes interessadas, por meio de um acordo de vontades, uma ordem legal deve impor as seguintes obrigações às partes de executar o contrato. Por outro lado, deve fornecer à parte lesada em casos de quebra de contrato meios para ativar o aparato estatal para eliminar, enfraquecer ou compensar o dano. Portanto, a força vinculante das partes sobre a vontade declarada é um dos princípios básicos do direito contratual, sem os quais o conceito de contrato se diluiria (COELHO, 2020)

O equilíbrio dos contratantes por sua vez visa a justiça contratual, a justiça material, no sentido de alcançar a livre iniciativa (lucro) consistente com os valores constitucionais, exceto quando aplicada a todo e qualquer contrato para evitar desequilíbrios contratuais excessivos, ou seja, serve para reequilibrar os contratos, principalmente do ponto de vista econômico, considerando que os contratos são um processo dinâmico, complexo, cooperativo

e solidário, uma série de ações se inter-relacionam nesse processo. atender às suas expectativas legítimas, a fim de alcançar seu desempenho (PAMPLONA FILHO; NETO, 2020).

O último princípio defendido por Ulhôa é o da relatividade, que segundo o autor é à “regra que obstaculiza a extrapolação dos efeitos atinentes à criação de obrigação para além dos próprios contratantes” (Coelho, 2020, p. 27) .

Gonçalves (2020, p. 50) ainda afirma:

Não resta dúvida de que o princípio da relatividade dos efeitos do contrato, embora ainda subsista, foi bastante atenuado pelo reconhecimento de que as cláusulas gerais, por conterem normas de ordem pública, não se destinam a proteger unicamente os direitos individuais das partes, mas tutelar o interesse da coletividade, que deve prevalecer quando em conflito com aqueles

De um modo geral, esses princípios são elaborados para evitar a desigualdade entre as partes e seguir as demandas de justiça e igualdade, tão importantes e relevantes dentro do direito. Eles dão às partes contratantes a possibilidade de celebrar um contrato, especificar o conteúdo do contrato e a validade do contrato.

Essa capacidade jurídica visa desenvolver o Estado e a sociedade. Delimita o poder, atribui direitos e obrigações, restringe ou amplia a liberdade das pessoas e estabelece a ordem. A ordem, é claro, deve existir na condução da vida de todos, inclusive no contexto dos contratos (TONELLI, 2015)

### **2.3. Conceito, elementos e classificação da compra e venda**

O contrato de compra e venda é uma das maiores ferramentas de circulação de riqueza em nossa sociedade, além de ser um contrato descentralizado, seu escopo de aplicação também se estende ao Direito Civil, Direito Comercial, Direito Administrativo, etc.

Segundo o estudioso Fábio Ulhôa Coelho (2020, P.19), o Direito Contratual é a parte da tecnologia jurídica que se encarrega de satisfazer a racionalidade econômica do uso de recursos escassos, por um lado, e os contratantes da Justiça amparando os mais fracos, por outro”. Pode-se dizer que um contrato é uma reunião de vontades de duas ou mais partes que produz o efeito jurídico de criar, alterar ou eliminar direitos ou obrigações decorrentes desta convergência.

Já quanto ao contrato de compra e venda, o mesmo pode ser conceituado como uma transação comercial voltada a criação de riquezas. Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 69) conceitua-o o contrato de compra e venda como sendo “o contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir o domínio de uma coisa à outra (comprador), mediante a contraprestação de certo preço em dinheiro”.

Note-se que a compra e venda corresponde a um contrato bilateral, oneroso e consensual para que o vendedor se comprometa a realizar a obrigação de transferir um ativo ou item de valor econômico para o comprador, compromete-se a cumprir a sua obrigação de

pagar um preço fixo ou o dinheiro pode ser determinado (Diniz, 2015)

Contrato de compra e venda, conforme entendido por Gonçalves (2020) corresponde também a um contrato voluntário, sinalagmático, oneroso, comutativo, sujeito à forma prescrita em lei, porém, na maioria das vezes, não depende de nenhuma solenidade, por isso gratuitamente.

Os contratos de venda geralmente não assumem formas especiais e podem ser celebrados oralmente ou por escrito, pública ou privadamente. No entanto, o art. O artigo 108 do Código Civil de 2002 estabelece a necessidade de escritura pública quando os negócios jurídicos envolvam imóveis de valor superior a 30 min. de salário, o que também é obrigatório para negócios que envolvam aquisição de imóvel rural por estrangeiro, independentemente do valor, porque no art. Art. 8º da Lei 5.709/71. Por outro lado, vale destacar que existe a presunção de que a lei confere a determinados instrumentos privados o efeito de ato público, como é o caso das regras contidas no art. 60 da Lei 4.380/64.

Essa modalidade contratual pode-se dividida em 3 elementos ao qual são: coisa, preço e consentimento. Além desses elementos, faz a importância do acordo mútuo entre partes na celebração do contrato, como declara o art. 482 do Código Civil de 2002, “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”.

Em termos de coisas, este elemento corresponde ao produto que o vendedor tem a obrigação de fornecer, geralmente a coisa é tangível, mas também pode ser propriedade intelectual intangível, direitos autorais e fundo comercial. Essa coisa pode ser vulnerável à valorização econômica. Deve-se notar que também deve ser determinístico ou determinável (LISBOA, 2020).

Obrigação de entregar de certa forma, suspendível na verdade, há uma exceção para contratos não cumpridos, desde que você cumpra os requisitos especificados no art. 476 do Código Civil, ou seja, nos temos em que o comprador não cumpre a obrigação de pagar o preço de acordo com o acordado entre as duas partes. Assim, a atuação do vendedor precede a atuação do comprador. (ALMEIDA, 2012)

Quanto ao preço, deve ser fixado em dinheiro, caso contrário o negócio não será conceituado como compra ou venda. Mais importante, o preço tem que ser certo, verdadeiro e real. Preço é algo que precisa ser combinado por ambas as partes, pois tudo é acordado por ambas as partes no contrato de venda, então é fácil ser influenciado por ambas as partes, e não se pode reconhecer que o preço está "de acordo com suas capacidades" na compra e venda, porque isso de acordo com o elencado no o art. 489 do CC o contrato se tornará nulo por meio de preços, também podem ser definidos por terceiros nos termos da Seção 485 CC, e os preços também podem ser determinados pelo mercado, Seções 486 e 487 CC. (COELHO, 2012)

O último elemento é o consentimento, que nada mais é do que um acordo entre as partes sobre a matéria e o preço, de acordo com o disposto no art. 482 CC acima já

mencionado.

Gonçalves (2020, p. 222) ainda assegura:

Não basta a capacidade genérica para os atos da vida civil. Para vender exige-se também a específica para alienar, pois o cumprimento da obrigação de entregar a coisa pressupõe o poder de disposição do vendedor. No tocante ao comprador, basta a capacidade de obrigar-se.

Além disso, no caso de bens imóveis, se o vendedor for casado por qualquer regime de bens contrário ao de separação absoluta, é necessária a concessão do cônjuge, segundo o entendimento do art. 1.647, I, do CC, sob pena de anulação contratual. Quando houver vício de vontade no momento da celebração do contrato de venda, conforme divulgado no artigo 171, II, do CC, o contrato é nulo. Portanto, como em qualquer contrato, as partes devem fazê-lo com liberdade e espontaneidade (FERNANDES,2016).

Quanto à sua classificação, os contratos de compra e venda são contratos em regra bilaterais, consensuais, onerosos, comutativos e não solene. Segundo Venosa (2020,p.81) “A classificação dos contratos, portanto, serve para posicionar corretamente o negócio jurídico no âmbito do exame de seu adimplemento e inadimplemento, questão crucial para o jurista”.

Considera-se bilateral porque cada parte tem suas próprias obrigações. É consensual pois a vontade da parte é uma ferramenta para transferir e adquirir a coisa. Oneroso pois tanto o vendedor como o comprador possuem benefícios com a negociação. Comutativo porque o direito aparece imediatamente com o conteúdo recíproco. Por fim, caracteriza-se por não solene por acontecer de forma livre, ressaltando que em alguns casos, como por exemplo na venda de um imóvel, o contrato passa a ser solene, exigente de escritura pública como previsto no art. 108 do CC/2022 (GONÇALVES, 2020, p. 73-74).

#### **2.4. Pressupostos de validade do Contrato de Compra e Venda**

Para efetuar negócios legítimos e possibilitar aquisições, para modificar ou rescindir direitos, certos requisitos devem ser atendidos, expressa como sua validade. Se ele os tiver, é válido e seu efeito acima mencionado esperado pelo agente. No entanto, se um desses requisitos estiver faltando, a transação é nula e não tem efeito legal questionável e ele se torna inválido ou anulável (GONÇALVES, 2020, P.36).

Neste sentido, o julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NULIDADE - SIMULAÇÃO - CONSTATAÇÃO - NULIDADE. A anulação do negócio jurídico depende da demonstração de que houve algum vício capaz de macular a declaração de vontade das partes, por erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores. O promitente comprador só pode exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda do promitente vendedor, ou de terceiros a quem os direitos deste forem cedidos, se provar a validade do negócio jurídico e o pagamento do preço (CC, art. 1.418). A falta de tais requisitos conduz à improcedência da pretensão. Recurso desprovido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.119517-7/001, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Morais , 20ª



Gonçalves (2020) ainda leciona que existem dois requisitos ou condições para que um contrato seja válido a) bens gerais comuns a todos os atos e negócios jurídicos, qualidade de agente, legal, provável, definitiva ou formas identificáveis, bem como as prescritas por lei, art. 104 do Código Civil *in verbis*: “A validade do negócio jurídico requer: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; Informal prescrita ou não defesa em lei,” e Pedidos especiais específicos do contrato: consentimento mútuo ou acordo entre as partes.

Considerando que o contrato de venda é apenas um contrato obrigatório pactuado por ambas as partes, sem efeito efetivo ou transferência direta de propriedade, o imóvel de que trata este artigo pode ser estrangeiro, ou seja, o vendedor pode prometer transferir o imóvel que não no âmbito do direito de propriedade. seu nome de domínio ou sua propriedade. Um contrato é válido porque existe o objeto de cada obrigação (uma disposição para fornecer o item e uma disposição para fornecer um preço). Se o vendedor não cumprir sua promessa, será resolvido por quebra de contrato e suas consequências (FIORI,2017)

Pontes de Miranda (1954, p. 43) esclareceu que a compra e venda de imóvel alheio só é válida entre o comprador e o vendedor. O que importa é que o contrato seja feito e suas obrigações sejam efetivadas, independentemente de ser próprio ou de outrem. O vendedor pode possuir o título, mas não o nome de domínio e vice-versa. Neste caso, vender a propriedade de outra pessoa significa apenas propriedade que não lhe pertence. Se o vendedor prometer vender as mercadorias obtidas de terceiros, haverá um compromisso de venda, não um contrato de venda.

## **2.5. Promessa de compra e venda e compra e venda**

A vigência do novo Código Civil trouxe inovações relacionadas à promessa de compra e venda contida no art. 1.225, VII, 1.417 e 1.418 CC/2002 provocando reflexões sobre o confronto com o art. 108 e disposições legais especiais não revogadas expressamente pelo novo diploma. Ainda também, existem causas que requerem a aplicação dos 467 a 471 da lei acima mencionada, que tratam da declaração de contratos com pessoas, compromissos de compra e venda (BRASIL, 2002).

Sendo assim, devemos ter esta ideia de que a promessa de compra e venda nada mais é do que um contrato preliminar para que em futuro completar a compra. Assim, antes da assinatura de um contrato, é muito comum, principalmente nas compras e venda de imóveis que se assine um compromisso de compra e venda.

Neste documento será discutido coisas como métodos de pagamento. É importante estar ciente da diferença entre esses dois contratos e seus objetos. O objeto do contrato preliminar é o contrato principal, que por sua vez tem como objeto os verdadeiros desejos das

partes. Vejamos a conceituação desta modalidade contratual nas palavras do doutrinador Fabio Ulhôa Coelho:

A promessa de contratar (ou opção) é negócio jurídico unilateral preliminar, que tem por objeto a celebração de um contrato. Note-se que o negócio bilateral referido nessa promessa pode ser definitivo, como no exemplo acima, ou também preliminar. Um sujeito pode outorgar a outro a opção de celebrar contrato preliminar, obrigando-se então os dois a contratar oportunamente o definitivo [Coelho, Fabio Ulhôa. 2020, p.62]

Lei nº 6.766/79 que regulamenta o parcelamento do solo urbano, dedicada à promessa sectária de compra e venda, denominou as partes contratuais de, “compromitente-vendedor ou cedente, e promissário, promissário-comprador, promissário-adquirente ou cessionário” (VENOSA, 2020, P. 1047)

A forma, validade e execução dos contratos envolvidos têm sido objeto de diversas discussões teóricas, suscitando diversas correntes jurisprudenciais, e merecedoras da atenção dos legisladores, envolvendo promessas de compra e venda de contratos, culminando com a introdução no Código Civil de 2002, nos artigos 1.417 e 1.418, referentes aos direitos dos aceitantes (SOUZA, Online).

As novas disposições certamente afetarão alguns posicionamentos jurisprudenciais resultando em nulidade, por exemplo, a sumula 239 do STJ, que traz em seu corpo o seguinte texto “*São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiro*”. O que isenta o registro de bens imóveis do exercício do direito de julgamento obrigatório, obrigando a comunidade jurídica a reanalisar lições com base na legislação anterior.

De fato, o registro de um contrato de compra e venda compromissado não é apenas muito bom para as partes. Após a conclusão do registro, se o vendedor prometido decidir vender o imóvel para outra pessoa, pode ser considerado fraudulento e a transação é anulada. Vale ressaltar que a venda de imóvel “prometido” não é proibida, mas presume-se a dolo do comprador.

## **2.6. A venda de coisa alugada**

Segundo a nº Lei 8.245/91 - artigos 27 a 31 e 34, seção V – Do direito de preferência- que regulamenta a locação de imóvel urbano e seus procedimentos correlatos, o proprietário do imóvel locado, para vendê-lo, deve informar primeiramente ao locatário sobre a venda, dando a ele a preferência da compra diante terceiros.

Art. 27. 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

O locatário será notificado no prazo de 30 dias a contar do dia em que exercer o seu

direito de preferência. O locatário que não tiver recebido o aviso de venda poderá depositar o preço da transferência e demais despesas no imóvel arrendado, se exigido no prazo de 6 meses após a transcrição ou registro ou ato competente no Cartório de Registro de Imóveis, desde que o contrato de arrendamento seja registrado na Cartório de Registro de Imóveis com antecedência mínima de 30 dias.

A lei do inquilinato é bem clara ao dispor em seu artigo 28 que “o direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias”. Segundo Diniz (2002), o contrato de compra e venda obriga o vendedor a transferir o nome de domínio, obtendo direitos de titularidade do entregador dos bens adquiridos. Portanto, o imóvel é adquirido mediante registro em cartório competente. No entanto, este princípio não é absoluto, pois existem circunstâncias em que nomes de domínio podem ser transferidos por contrato de acordo com a legislação brasileira.

Ainda sobre a representação acima, cabe esclarecer que não basta que o locador comunique sua intenção de vender o imóvel de forma ampla e vaga. As propostas devem conter todas as informações sobre possíveis compras e vendas, incluindo preço, formas de pagamento, prazos e detalhes específicos das propostas de terceiros recebidas.

Se o locatário não estiver interessado em exercer o seu direito de preferência, deve permitir o acesso de um terceiro ao imóvel e acordar com o proprietário uma data e hora mutuamente convenientes. Dito isso, os inquilinos não podem criar barreiras de visita com base em seus direitos de privacidade, ou serão penalizados por violações legais e contratuais, o que pode levar a ações de despejo e multas (MIRANDA, 2015).

No entanto, essa medida não pode ser tomada se o contrato válido atender aos seguintes requisitos: (i) prazo determinado, (ii) prazos em vigor no caso de alienação de bens e (iii) registrado da propriedade no cartório competente. Nesse caso, o inquilino pode permanecer no imóvel pela duração do contrato e deve pagar o aluguel ao novo proprietário (BRASIL, 1991).

## **2.7. Da enfiteuse**

Para Caio Mário Pereira, o conceito de direito de posse ou alvéolo é o direito real e perpétuo de possuir, usar e fruir a propriedade alheia e, após o pagamento de uma anuidade fixa, utilizá-la em sua destinação natural sem destruir sua essência .

O pagamento judicial corresponde à contrapartida devida pelo inquilino ao senhorio pelo exercício dos direitos fundamentais sobre o imóvel. Os pagamentos aos proprietários incluem não apenas o "foro", mas também o valor a pagar cada vez que o locatário (ou foreiro) transfere o nome de domínio para um terceiro (SOUZA, 2018).

Durante o Império brasileiro, a enfiteuse prestou um serviço correlato, enchendo terrenos desolados, incultos e não urbanizados e deixando para os pneumologistas cuidar deles

e aproveitá-los. O inquilino tem duas obrigações, uma é a obrigação de pagar ao senhorio em prestações anuais, firmes e constantes chamadas prestações legais ou pensões; a segunda é dar ao proprietário o direito de preferência quando os alvéolos forem vendidos. Caso o locador não exerça a prioridade, terá direito a um laudêmio, percentual da operação realizada, que pode ser de no mínimo 2,5% do valor da operação ou até 100%. No entanto, dado que o laudêmio tinha potencial para se tornar o valor total do negócio e, assim, perder o interesse nas vendas, o enfiteuse acabou sendo reduzido à transmissão geracional (GOMES, 2009).

De acordo com o art. 678 do Código Civil de 1916:

Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou empraçamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável [BRASIL, 1916].

Ocorre, porém, que o Código Civil de 2002 não permite mais a constituição de enfiteuse, devendo o Código Civil vigente seguir o antigo código até sua revogação, vedando a cobrança de laudêmios ou serviços similares.

Sabe-se que, entre as formas de obtenção de imóveis, algumas são obtidas por meio do registro de imóveis. A transmissão é feita por registro (artigos 1.245, 1.246 e 1.275 do Código Civil de 2002, parágrafo único) e tal título deve ser registrado para que a aquisição ocorra. Se não houver registro, o imóvel continua sendo propriedade do proprietário original, e o registro cria uma presunção de propriedade, que pode ser cancelada se a propriedade for defeituosa. Além dos registros, existem apenas documentos de compra e venda para a região, sendo o título de origem precária (CYRINO, 2021)

## **2.8. Clausula de exclusividade**

Segundo Barbosa (2002, p. 24) cláusula de exclusividade pela qual um comprador, vendedor, locador ou locatário se obriga a receber ou dar apenas de ou apenas a determinada pessoa, excluindo seus concorrentes. A disposição também poderia envolver a proibição de vendedores de estabelecimentos comerciais de competirem abrindo novas instalações próximas de onde o ágio é vendido.

O autor ainda propõe que sejam seguidos os seguintes princípios comuns tanto para cláusulas restritivas quanto para cláusulas não competitivas: (a) Deve ser limitada no tempo, escopo, espaço e objeto e proporção para proteger os beneficiários. (b) ) deve ser subsidiária de outra empresa legítima cujo objetivo principal não seja restringir a concorrência; (c) deve ser revisto para benefício potencial à comunidade e; (d) não deve violar a lei, nem pode prejudicar os interesses legítimos de terceiros (BARBOSA, 2002).

O raciocínio atualmente utilizado compreende a atipicidade do contrato, ao qual pertence Orlando Gomes (2008) , argumenta que os distribuidores podem negociar a compra e revenda da mercadoria e, portanto, são autônomos e, portanto, condizentes com os valores

expostos no Código Civil diferente. Por outro lado, na visão de Rubens Requião (2003), os distribuidores são apenas intermediários/custódios de mercadorias e, portanto, não são autônomos. Apesar das divergências de entendimento da doutrina, não se pode ignorar as regras disciplinares do artigo 710 e seguintes do Código Civil, que dispõe que:

Pelo contrato de agência, uma pessoa assume, em caráter não eventual e sem vínculos de dependência, a obrigação de promover, à conta de outra, mediante retribuição, a realização de certos negócios, em zona determinada, caracterizando-se a distribuição quando o agente tiver à sua disposição a coisa a ser negociada [BRASIL, 2002]

Esta regra implica uma agência em que o distribuidor tem as mercadorias à sua disposição, mas não as adquire. Como outros contratos comerciais, os contratos de distribuição são melhores por escrito e como regras de execução contínua, embora possam durar um período de tempo definido. Para explicá-los, utiliza-se de forma complementar a legislação existente, a saber, os princípios gerais do direito, em que, como função social que limita a autonomia da vontade e se aperfeiçoa quando as partes atingem a eficiência, e o princípio da boa vontade, que cria obrigações vinculadas às partes .

### **3. Considerações Finais**

Foi possível verificar que um contrato de forma geral, cria direitos e deveres, além disso gera obrigações para quem nelas estão inseridas, tendo em vista que em um contrato estão reunidas acordos de vontades.

Não é diferente em contrato de compra e venda, já que de um lado está o comprador de um bem seja ele bem móvel, imóvel ou semovente, e do outro lado está o vendedor, que procura através de regras contratuais, transmitir ou alienar, o objeto de contrato.

Foi possível verificar que a melhor fonte para elaboração do contrato seja ele qual for, é a própria lei, pois lá constam todas as formas contratuais, e como será analisado juridicamente cada espécie de contrato.

Evidentemente o contrato de forma geral, segue o acordo de vontades, ressalvadas algumas espécies legais, da qual inclusive exige algumas especificidades, da qual a própria lei, determina os seus enredos e aplicações.

Observando as tratativas legais, dará maior segurança para um cumprimento das obrigações, já que ocorrerá pelo contrato e cláusulas contratuais, os efeitos jurídicos e legais do contrato.

Em desfecho, foi possível perpassar pelos pressupostos contratuais e seus aspectos de aplicação da Lei, além de compreender em forma mais delimitada o contrato de compra e venda, bem como a aplicação de algumas cláusulas contratuais, sendo que é a lei no seu sentido formal, que será uma base solidificada para aplicação de um direito material do contrato e seus acordos de vontades.

## Referências

ALMEIDA, Juliana Evangelista de. A evolução histórica do conceito de contrato: em busca de um modelo democrático de contrato. Disponível em:

<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-evolucao-historica-do-conceito-de-contrato-em-busca-de-um-modelo-democratico-de-contrato/> . Acesso: 22 mar.2020.

BRASIL, **Código Civil de 2002**. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) Acessado em 20 de fev. de 2022.

BRASIL. Código Civil de 1916, Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/13071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm) Acessado em 16 de fev. de 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei do Inquilinato**. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm) Acessado em 31 de mar. de 2022.

CAPELLOTTI, João Paulo. Considerações acerca de contrato. Disponível em

<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/consideracoes-acerca-do-conceito-de-contrato/>. Acessado em 25 de abr. de 2022

CECILIO, Henrique. **Contrato de Compra e Venda**. Disponível em:

<https://henriquenahascecilio.jusbrasil.com.br/artigos/334998890/contrato-de-compra-e-venda> Acessado em 22 de fev de 2022

COELHO, Fabio Ulhôa. Curso de direito civil : **contratos**, volume 3 [livro eletrônico] /

Fábio Ulhôa Coelho. -- 2. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. Disponível em:

<https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/43882/3691-Curso-de-Direito-Civil-III-Fbio-Ulhoa-2020.pdf> Acessado em 08 de mar de 2022

\_\_\_\_\_. Curso de Direito Civil: **Contratos**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012

CYRINO, Rodrigo Reis. **ARTIGO – A EXTINÇÃO DA ENFITEUSE OU AFORAMENTO E A REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO EFETIVAÇÃO AO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA PLENA** Disponível em:

<http://www.notariado.org.br/blog/notarial/artigo-extincao-da-enfiteuse-ou-aforamento-e-regularizacao-dos-imoveis-como-efetivacao-ao-direito-fundamental-moradia-plena>

Acessado em 02 de abr. de 2022

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil: **Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 31 ed. São Paulo: Saraiva, 2002

\_\_\_\_\_. Curso de Direito Civil: **Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 31 ed. São Paulo: Saraiva, 2015

FERNANDES, Artur Pires. **O perfil atual do distrato na promessa de compra e venda imobiliária**. Disponível em:

[https://bdm.unb.br/bitstream/10483/14616/1/2016\\_ArturPiresFernandes\\_tcc.pdf](https://bdm.unb.br/bitstream/10483/14616/1/2016_ArturPiresFernandes_tcc.pdf) Acesso em 08 de mar de 2022

FIORI, Vinicius Monteiro. **CONTRATOS DE COMPRA E VENDA**. Disponível em:

<https://juridicocerto.com/p/vinicius-m-fiorio/artigos/artigo-cientifico-contratos-de-compra-e-venda-3748> Acessado em 07 de mar de 2022

GOMES, Luiz Flavio. **O que se entende for enfiteuse** . Disponível em:

<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/1061040/o-que-se-entende-por-enfiteuse> Acessado em 01 de abr. de 2022

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 3: contratos e atos unilaterais - 9ª ed. São Paulo: Saraiva. 2012.

\_\_\_\_\_, Direito civil: contratos em espécie - **direito das coisas esquematizado** /

Carlos Roberto Gonçalves. - Coleção esquematizado ® / coordenador Pedro Lenza volume 2 - 8. Ed. Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/34853/5036-Direito-Civil-2-Contratos-em-Espcie-Direito-das-Coisas-Esquemalizado-Carlos-Roberto-Gonalves-2020.pdf> Acessado em 08 de mar de 2022

\_\_\_\_\_, **Contratos e atos unilaterais** / Carlos Roberto Gonçalves. - Coleção Direito civil brasileiro volume 3 – 17. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2020. Disponível em:

<https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/34853/5026-Direito-Civil-Brasileiro-Contratos-e-Atos-Unilaterais-Carlos-Roberto-Gonalves-2020.pdf> Acessado em 07 de mar de 2022

LISBOA, Vitor Alves Sardinha, **CONTRATO DE COMPRA E VENDA E SUAS CLÁUSULAS ESPECIAIS**. Disponível em:

<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/16850/1/Monografia%20-%20VICTOR%20SARDINHA.pdf> Acessado em 03 de mar de 2022

MIRANDA, Sarah. Compra e venda de coisa alugada. Disponível em:

<https://www.folhavoria.com.br/geral/blogs/direito-direto/2015/06/17/compra-e-venda-de->

[imovel-alugado/](#). Acessado em 31 de mar. de 2022

PAMPLONA FILHO, Rodolfo; NETO, João Hora. **Equilíbrio contratual: Dever ou faculdade de renegociar o contrato?** Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/336409/equilibrio-contratual--dever-ou-faculdade-de-renegociar-o-contrato> Acessado em 08 de mar de 2022

PEREIRA, C.M. **Instituições de Direito Civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. v.3.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Borsó, 1954, v. 43. Livro digital. Disponível em:

[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4206592/mod\\_folder/content/0/Pontes%20de%20Miranda%20-%20Tratado%20de%20Direito%20Privado%20-%20Tomo%20XXII%20-%20Cap%20C3%20ADtulo%20I%20-%20Direito%20C%20pretens%20C3%A3o%20e%20a%20C3%A7%20C3%A3o.pdf?forcedownload=1](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4206592/mod_folder/content/0/Pontes%20de%20Miranda%20-%20Tratado%20de%20Direito%20Privado%20-%20Tomo%20XXII%20-%20Cap%20C3%20ADtulo%20I%20-%20Direito%20C%20pretens%20C3%A3o%20e%20a%20C3%A7%20C3%A3o.pdf?forcedownload=1) . Acessado em 01 de mar de 2022

REQUIÃO, Rubens. **Nova regulamentação da representação comercial autônoma**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2003

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **A PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO NCC REFLEXOS DAS INOVAÇÕES NAS ATIVIDADES NOTARIAL E**

**REGISTRAL**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-promessa-de-compra-e-venda-no-ncc-reflexos-das-inovacoes-nas-atividades-notarial-e-registral> Acessado em 09 de mar de 2022

SOUZA, Thaiz Nogueira de, **Enfiteuse e a cobrança de foro e laudêmio no estado do Rio de Janeiro**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/278494/enfiteuse-e-a-cobranca-de-foro-e-laudemio-no-estado-do-rio-de-janeiro> Acessado em 01 de mar de 2022.

TIMM. Luciano Benetti. **Contratos no direito brasileiro**. Direito & Justiça v. 39, n. 2, p. 224-236, jul./dez. 2013 Disponível em: <file:///C:/Users/anecl/Downloads/15145-Texto%20do%20artigo-58051-1-10-20130918.pdf> Acessado em 01 de mar de 2022

TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.119517-7/001. Disponível em:

<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/ementaSemFormatacao.do?procAno=21&procCodigo=1&procCodigoOrigem=0&procNumero=119517&procSequencial=1&procSeqAcordo=0> Acessado em 02 de maio de 2022

TONELLI, Gustavo. **Princípios contratuais clássicos e modernos**. Disponível em:

[https://jus.com.br/artigos/41845/principios-contratuais-classicos-e-modernos#:~:text=25\)%20s%C3%A3o%20seis%20os%20principais,tr%C3%AAs%20%3BAltimos%20seriam%20os%20modernos](https://jus.com.br/artigos/41845/principios-contratuais-classicos-e-modernos#:~:text=25)%20s%C3%A3o%20seis%20os%20principais,tr%C3%AAs%20%3BAltimos%20seriam%20os%20modernos) Acessado em 05 de mar de 2022



VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: **contratos** / Sílvio de Salvo Venosa. – 20. ed. – São Paulo: Atlas, 2020. Livro Digital. Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/34853/5028-Direito-Civil-Contratos-Slvio-de-Salvo-Venosa-2020.pdf> Acessado em 09 de mar de 2022

## Relatório Antiplágio

CopySpider Scholar [Apoiar o CopySpider](#)

Finalizado TCC Luely e Andrine (2).docx (05/05/2022):

**Resumo**

[1,58%] [jus.com.br/artigos/35...](#)  
[1,25%] [jus.com.br/artigos/83...](#)  
[1,04%] [dspace.uniceplac.edu...](#)  
[0,50%] [revista.urcamp.tche.b...](#)  
[0,27%] [tr-ex.me/tradu%C3...](#)  
[0,17%] [passeidireto.com/arq...](#)  
[0,05%] [xn--deepinnespaol-1...](#)  
[0,03%] [1cartoriodenotas.com...](#)  
[0,01%] [nsf.gov/pubs/2013/ns...](#)  
[0,01%] [questionsanswered.n...](#)

Arquivo de entrada: Finalizado TCC Luely e Andrine (2).docx (5600 termos)

Arquivo encontrado	Qtd. de termos	Termos comuns	Similaridade (%)	
<a href="#">jus.com.br/artigos/35229/contrato-de-compra-e-venda</a>	7475	204	1,58	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">jus.com.br/artigos/8372/caracteristicas-atuais-do-contrato-...</a>	3405	112	1,25	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">dspace.uniceplac.edu.br/bitstream/123456789/419/1/Elidia...</a>	11257	175	1,04	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">revista.urcamp.tche.br/index.php/congregaanaismic/article/...</a>	592	31	0,50	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">tr-ex.me/tradu%C3%A7%C3%A3o/ingl%C3%AAs-portugu...</a>	2675	23	0,27	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">passeidireto.com/arquivo/89354234/livros-variados</a>	613	11	0,17	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">xn--deepinnespaol-1nb.org/wp-content/uploads/wpforo/att...</a>	19	3	0,05	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">1cartoriodenotas.com.br/assinatura-do-conjuge-quando-e-...</a>	240	2	0,03	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">nsf.gov/pubs/2013/nsf13126/nsf13126.pdf</a>	10835	2	0,01	<a href="#">Visualizar</a>
<a href="#">questionsanswered.net/article/how-find-motorhomes-sale?...</a>	551	1	0,01	<a href="#">Visualizar</a>

Arquivos com problema de download

<https://www.jstor.org/stable/725288>