

GUIA DE ESTUDOS

- Direito Civil (Contratos) -

DISPOSIÇÕES GERAIS

A metodologia do Guia de Estudos visa à apresentação da teoria jurídica de maneira simplificada, a partir da legislação, da doutrina e da jurisprudência. Nosso objetivo é ajudar as pessoas a compreenderem o Direito Civil. Nosso lema é simplificar os assuntos mais complicados para torná-los acessíveis a todos!

PROGRAMA

UNIDADE I - Relação Jurídica Contratual. UNIDADE II - Princípios Contratuais. UNIDADE III - Classificação Dos Contratos. UNIDADE IV - Fases da Contratação. UNIDADE V - Hermenêutica Contratual. UNIDADE VI - Contratos Com Efeitos Perante Terceiros. UNIDADE VII - Transmissão Da Propriedade E Contrato.

COMPROMISSO

Caro(a) estudante, o Direito dos Contratos é a primeira parte “especial” das Obrigações e, também, propicia a compreensão de conceitos fundamentais para quem busca conhecer o universo jurídico. Para cumprir essa função, torna-se indispensável o comprometimento com o estudo, o que exigirá, de você, muito empenho. Este guia ajudará, mas não poderá fazer nada sem a sua efetiva participação. Procure ir além das informações presentes aqui. Você pode, por exemplo, utilizar as ferramentas do nosso site (<https://nossodireitocivil.com/>), pois elas complementarão o seu estudo.

Um abraço,
Prof. René.

ROTEIRO DOS ESTUDOS

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE I - RELAÇÃO JURÍDICA CONTRATUAL: Fundamentos.

- Posição Sistêmica Tradicional -

TEORIA DOS FATOS JURÍDICOS

Fatos são todos os acontecimentos que formam vínculos entre os sujeitos das relações jurídicas.

Negócio Jurídico é espécie de ato lícito, que decorre da autonomia da vontade e tem finalidade específica.

Contrato é o negócio jurídico bilateral ou plurilateral, ou seja, aquele que exige, ao menos, duas vontades.

PLANOS DE ANÁLISE

O contrato, sendo um negócio jurídico, deve ser considerado perfeito conforme o sistema normativo.

- Conceito Tradicional -

VONTADE HUMANA

A ciência jurídica constrói o conceito de contrato em torno da noção de acordo de vontades.

Seu fundamento ético é a autonomia dos sujeitos, desde que essa atue em conformidade com a lei.

Ênfase no poder de dispor dos interesses privados.

BILATERALIDADE

Para a formação dos contratos é necessário que haja a participação de pelo menos duas partes.

Alteridade é fundamental no conceito dos contratos.

- Conceito Moderno -

RELAÇÃO JURÍDICA CONSTITUCIONAL

Tem por base a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social e a igualdade material.

Conta com a intervenção do Estado a fim de assegurar a supremacia da ordem pública.

RELAÇÃO JURÍDICA COMPLEXA

É uma relação dinâmica, que se apresenta como ordem de cooperação entre os contratantes.

Destina-se à produção de efeitos jurídicos de natureza existencial e patrimonial.

Atinge não só os titulares, mas também terceiros.

- Alicerces Contemporâneos -

CONSTITUCIONALIZAÇÃO

O contrato deve respeitar os bens jurídicos que estejam ligados à dignidade da pessoa humana.

Repersonalização do Direito Civil.

FUNCIONALISMO

O contrato deve observar fato, valor e norma.

Teoria tridimensional do Direito.

BOA-FÉ OBJETIVA

O contrato deve ser analisado tendo em vista o comportamento adotado pelos contratantes.

Funções da boa-fé objetiva.

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE I - RELAÇÃO JURÍDICA CONTRATUAL: Desenvolvimento.

- Planos de Análise dos Contratos -

PLANO DE EXISTÊNCIA

São os elementos constitutivos do contrato.

Requer: AGENTES, VONTADES, OBJETO, FORMA.

É imprescindível que haja vontades declaradas.

O objeto pode ser direto ou indireto.

A forma é veículo de condução das vontades.

PLANO DE VALIDADE

São atributos necessários para que o contrato seja considerado juridicamente perfeito.

De Ordem Geral

CAPACIDADE do agente; vontade CONSCIENTE, LIVRE e de BOA-FÉ; LICITUDE, POSSIBILIDADE, DETERMINAÇÃO e ECONOMICIDADE do objeto, forma PRESCRITA ou NÃO DEFESA em lei.

De Ordem Especial

Consentimento (Princípio do Consensualismo).

PLANO DE EFICÁCIA

Existente e válido o contrato, geralmente, haverá a produção imediata de efeitos.

Todavia, em certos contratos, é possível, inserir elementos acidentais que alteram a eficácia.

Fatores de Eficácia

CONDIÇÃO, TERMO, ENCARGO.

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE II - PRINCÍPIOS CONTRATUAIS: Clássicos

- Princípios Tradicionais -

AUTONOMIA DA VONTADE

Componente fundamental de proteção à liberdade garantida constitucionalmente a indivíduos capazes.

Atribuída para autorregulação dos interesses privados.

Tem origem no voluntarismo e no liberalismo.

Ideologias individualistas aplicáveis ao capitalismo.

Apresenta duas formas básicas de expressão: liberdade de contratar e liberdade contratual.

Permite, inclusive, a elaboração de contratos atípicos.

Na formação bilateral dos contratos, expressa o consensualismo, fundado no respeito à palavra dada.

O encontro das vontades aperfeiçoa o contrato.

FORÇA OBRIGATÓRIA

Componente fundamental de proteção à segurança jurídica e econômica, garantida constitucionalmente.

Contrato faz lei entre as partes (pacta sunt servanda).

Obriga as partes a cumprirem a declaração de vontade manifestada nos seus exatos termos.

Significa a irreversibilidade da palavra empenhada.

Impede a alteração ou rescisão unilaterais do contrato por um dos contratantes.

Respeita o consentimento, a permitir somente as medidas que sejam adotadas em conjunto.

No modelo liberal, a vinculação é extrema, pois nem os fatos imprevisíveis exoneram os contratantes.

RELATIVIDADE SUBJETIVA

Significa que o contrato só diz respeito àqueles que dele participaram, manifestando a sua vontade.

Os efeitos não aproveitam nem prejudicam terceiros.

Mostra-se coerente com o conceito tradicional de contrato que visa satisfazer interesses individuais.

Diz respeito à natureza jurídica dos contratos, como típicos institutos de direito pessoal.

Contrapõe-se à eficácia erga omnes dos direitos reais.

- Princípios Tradicionais (Síntese) -

LIBERDADE

Liberdade dos indivíduos de decidir contratar e de estabelecer o conteúdo do contrato.

O contrato é fruto da manifestação da VONTADE!

INTANGIBILIDADE

Poder vinculante das cláusulas contratuais, tendo a mesma força de uma obrigação legal.

A VONTADE obriga executar o que foi estabelecido!

RELATIVIDADE

Só as partes contratuais são destinatárias dos direitos e deveres advindos do contrato.

O estabelecido vincula quem manifestou VONTADE!

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE II - PRINCÍPIOS CONTRATUAIS: Modernos (função social)

- Princípios Modernos -

FUNÇÃO SOCIAL (CONCEITO)

Componente fundamental de proteção à justiça garantida constitucionalmente a todos os cidadãos.

Permite intervenção estatal (dirigismo contratual), se for indispensável para minimizar as desigualdades.

Apresenta-se como uma reação aos dogmas do voluntarismo e do liberalismo clássico.

Impõe **limites à vontade** gerando efeitos negociais que extrapolam o interesse das partes contratantes.

Movimento de funcionalização dos direitos subjetivos.

Apresenta duas formas básicas de expressão: a eficácia interna e a eficácia externa.

Atua entre as partes contratantes e para além delas.

FUNÇÃO SOCIAL (CONSEQUÊNCIA)

Sobre a autonomia da vontade:

Requer que a liberdade negocial encontre justo limite no interesse social. (ART. 421)

Sobre a força obrigatória:

Permite que os contratos sejam revistos, caso haja abuso por parte de um dos contratantes.

Sobre a relatividade subjetiva:

Exige a conjugação de um respeito mútuo entre os contratantes e a sociedade.

FUNÇÃO SOCIAL (EFICÁCIA INTERNA)

Proteção aos vulneráveis contratuais:

Surge da declaração de nulidade das cláusulas antissociais, tidas como abusivas.

Proteção à dignidade da pessoa humana:

Surge do respeito que os contratantes devem nutrir pelos direitos da personalidade.

Proteção contra a onerosidade excessiva:

Surge da necessidade de haver equivalência material entre os compromissos assumidos.

FUNÇÃO SOCIAL (EFICÁCIA EXTERNA)

Proteção aos direitos coletivos:

Reduz o alcance da autonomia contratual se estiverem presentes interesses metaindividuais.

Proteção externa do crédito:

Impõe a revisão do princípio da relatividade dos efeitos do contrato em relação a terceiros.

Fala-se em “tutela externa do crédito”.

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE II - PRINCÍPIOS CONTRATUAIS: Modernos (boa-fé objetiva)

- Princípios Modernos -

BOA-FÉ OBJETIVA (CONCEITO)

Componente fundamental de proteção à lealdade e à confiança, valores de matriz constitucional.

Representa uma regra ética de conduta fundada na consideração para com os interesses da outra parte.

Não se trata de analisar a intenção das partes, o conhecimento ou a ignorância acerca de vícios.

Esta é a concepção psicológica da boa-fé (subjetiva).

Trata-se de norma própria de um sistema aberto, cujo conteúdo não pode ser rigidamente fixado.

Depende sempre das circunstâncias do caso concreto.

Havendo contrariedade à boa-fé, a conduta é ilícita!

BOA-FÉ OBJETIVA (FUNÇÕES)

Função de Interpretação:

Requer sejam os contratos interpretados em favor de quem agir de boa-fé. (ART. 113)

Função de Controle:

Requer sejam os direitos subjetivos exercidos sem abuso da posição jurídica. (ART. 187)

Função de Integração:

Requer sejam os contratos colmatados segundo os valores da boa-fé objetiva. (ART. 422)

A BOA FÉ NA RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Adimplemento Substancial

Fundamenta-se na função de controle, que veda o exercício abusivo das posições jurídicas.

Busca-se impedir o abuso de direito!

Exige uma insignificância no incumprimento; a satisfação do credor; e a diligência do devedor.

O credor poderá requerer o pagamento total, bem como cobrar eventuais perdas e danos.

Inadimplemento Antecipado

Fundamenta-se na análise do comportamento das partes, norteado pela boa-fé objetiva.

Tem relação com a visão dinâmica das obrigações.

Antecipa-se o termo contratual por fatos que indiquem o repúdio expresso ou tácito do pagamento.

A parte lesada não terá que esperar o advento do termo para responsabilizar a outra.

Inadimplemento Positivo

Fundamenta-se na violação dos deveres anexos que decorrem da função integrativa da boa-fé.
Ofensa que não se liga diretamente à prestação!
Trata-se de expressão jurídica também conhecida por cumprimento defeituoso ou cumprimento imperfeito.
A parte lesada pode resolver a obrigação, e requerer a satisfação de perdas e danos.

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE II - PRINCÍPIOS CONTRATUAIS: Modernos (boa-fé objetiva)

- Princípios Modernos -

FUNÇÃO REATIVA (CONCEITO)

Trata-se de utilizar a boa-fé objetiva como matéria de defesa contra pretensões injustas.

Aspecto processual de aplicação da boa-fé objetiva.

São figuras parcelares, de uso corrente, baseadas nas funções de controle e de integração.

Desdobramentos ou subprincípios da boa-fé objetiva.

FUNÇÃO REATIVA (DESDOBRAMENTOS)

Venire Contra Factum Proprium:

Uma parte não pode exercer direito que lhe é próprio se tiver que contrariar uma conduta sua anterior.

Supressio e Surrectio:

O credor perde um direito por sua inércia, e o devedor o adquire, em razão da conduta omissiva do credor.

Tu Quoque:

Uma parte não pode exercer direito que decorra de normas que ela mesma violou.

Duty To Mitigate The Loss:

O credor tem o dever de atenuar sua própria perda, se ela agravar a posição do devedor.

TEMA DE ESTUDO

UNIIDADE III - CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS: Quanto à Natureza da Obrigação.

- Classificação dos Contratos -

QUANTO ÀS PRESTAÇÕES

Contratos Unilaterais

São aqueles em que só uma das partes tem prestação a cumprir, só ela tem deveres.

Contratos Bilaterais

São aqueles em que ambas as partes possuem direitos e deveres, como prestações recíprocas.

Há equilíbrio entre as prestações, e uma prestação é a razão de ser da outra (sinalagma)

Contratos Plurilaterais

São aqueles em que existem mais de dois contratantes que perseguem um fim comum.

Não é sinalagmático, já que as prestações são direcionadas a um destinatário comum.

QUANTO ÀS VANTAGENS

Contratos Gratuitos

São aqueles em que se atribui benefícios a uma das partes, sem que ela tenha qualquer ônus.

Todo contrato unilateral é presumidamente gratuito.

Contratos Onerosos

São aqueles em que a carga de sacrifícios e benefícios está repartida entre os contratantes.

Todo contrato bilateral é, por essência, oneroso.

QUANTO À PREVISIBILIDADE

Contratos Comutativos

São aqueles em que os contraentes conhecem, desde a celebração, quais as suas prestações.

Haverá certeza de que ambas as partes terão benefícios e suportarão sacrifícios contratuais.

Contratos Aleatórios

São aqueles em que, ao menos, o conteúdo da prestação de uma das partes é desconhecido.

Aleatórios por natureza.

Acidentalmente aleatórios.

- Venda de esperança (ART. 458)

- Venda de coisa esperada (ART. 459)

- Venda de coisa exposta a risco (ART. 460)

QUANTO À FORMAÇÃO

Contratos Paritários

São aqueles cujas cláusulas formam o resultado das negociações realizadas entre as partes.

Contratos Por Adesão

São aqueles que se apresentam com cláusulas impostas por uma das partes (“standard”).

O consentimento se manifesta pela adesão.

Há regras especiais de interpretação. (ARTS. 423; 424)

Contratos-Tipo

São aqueles que possuem cláusulas predispostas, mas que decorrem de vontade paritária.

O âmbito dos contratantes é identificável.

TEMA DE ESTUDO

UNIIDADE III - CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS: Outras Classificações Tradicionais.

- Classificação dos Contratos -

QUANTO À DENOMINAÇÃO

Contratos Típicos

Estão previstos em lei, seja no Código Civil ou em leis extravagantes que trazem suas regras.

Contratos Atípicos

Resultam do acordo de vontades, não tendo suas características definidas e regulados na lei.

Contratos Mistos

Formam-se pela combinação de contrato típico com cláusulas criadas pela vontade das partes.

QUANTO À FORMA

Contratos Não Solenes

Não possuem formas especiais exigidas na lei; realizam-se independentemente de solenidades.

Contratos Solenes

Devem obedecer a uma forma prescrita em lei como requisito essencial à sua validade.

Contratos Consensuais

Se formam unicamente por acordo de vontades, independentemente da entrega da prestação.

Contratos Reais

Somente se consideram celebrados com efetiva entrega do objeto prestacional, a tradição.

QUANTO À AMPLITUDE

Contratos Individuais

Forma-se pelo consentimento de pessoas, cujas vontades são individualmente consideradas.

Contratos Coletivos

São aqueles que se formam pela vontade de um grupo organicamente considerado.

Contratos Impessoais

São os contratos nos quais é indiferente a pessoa com quem se contrata.

Contratos Personalíssimos

Aqueles em que a pessoa dos contraentes é considerada elemento fundamental do contrato.

QUANTO AO MOMENTO DE EXECUÇÃO

Contratos De Execução Imediata

Se preveem os efeitos já na celebração.

Contratos De Execução Futura

Se a produção dos efeitos se prolonga.

QUANTO AO TEMPO DE DURAÇÃO

Contratos Por Prazo Determinado

Quando a prazo certo para terminar a vigência.

Contrato Por Prazo Indeterminado

Quando não se fixa prazo para seu término.

QUANTO AO RELACIONAMENTO

DE DEPENDÊNCIA

Contratos Principais

Formados independentemente de outro.

Contratos Acessórios

Formados em função de outro.

DE DEFINITIVIDADE

Contratos Preliminares

Têm por objeto a celebração de outro.

Contratos Definitivos

Visam concretizar a vontade das partes.

QUANTO AO MOTIVO DETERMINANTE

Contratos Causais

Quando decorrem de um fator determinante.

Contratos Abstratos

Quando independem de uma causa específica.

QUANTO À NATUREZA DA NORMA

Contratos Cíveis

Quando se estabelecem nas relações privadas.

Contratos Mercantis

Quando utilizados na atividade empresarial.

TEMA DE ESTUDO

UNIIDADE III - CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS: Perspectiva Moderna.

- Classificação dos Contratos -

Funcionalismo

Os contratos devem ser classificados segundo a utilidade social que possam representar.

Superação do conceitualismo jurídico.

Preocupação com a justiça e a solidariedade.

Essencialidade

Deve considerar a realização existencial dos indivíduos acima da realização patrimonial.

Os novos princípios e uma hermenêutica contemporânea servem de base metodológica

CONTRATOS EXISTENCIAIS

Fundamento

Relações jurídicas contratuais cuja prestação é uma utilidade existencial da pessoa humana.

Tratam de bens essenciais à dignidade.

Devem respeitar os direitos da personalidade.

Excepcionalmente, admitem pessoas incapazes.

Efeitos

Conservação dos contratos que versem sobre bens vitais no caso do adimplemento substancial.

Indenização no caso de rescisão unilateral.

Redução das penas contratuais excessivas.

CONTRATOS CATIVOS

Fundamento

Relações contratuais periódicas de longa duração, cuja prestação é, em geral, serviços essenciais.

O contratante é induzido à celebração e fica vinculado por prazo indeterminado.

Efeitos

Regulação constante da paridade das prestações.

Limitação das cláusulas revisionais quando lesem a pessoa do contratante mais fraco.

Exigência de cooperação entre as partes.

CONTRATOS COLIGADOS

Fundamento

Propósitos comuns e unidade de operação econômica, com pluralidade de acordos.

Vínculos funcionais, de coordenação ou de acessoriedade, unidos por causa sistemática.

Efeitos

Eficácia paracontratual ao lado do resultado interno

Mecanismos conjuntos de controle de resultados.

Fixação de garantias para as diferentes partes.

Irradiação de efeitos das causas de invalidade

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE IV - FASES DA CONTRATAÇÃO

- Formação dos Contratos -

INTRODUÇÃO

Como visto, o contrato surge da declaração de vontades; esse é o mais importante requisito de sua existência. Contrato se forma mediante duas manifestações específicas de vontade: proposta e aceitação. Há convergência entre a intenção de contratar e a anuência aos termos contratuais propostos.

A PROPOSTA

Declaração unilateral de vontade na qual a parte busca se vincular aos seus termos contratuais. A proposta deve ser dirigida com a intenção manifesta de se contratar nas bases oferecidas. Em regra, tem força vinculante. (ART. 427)

Proposta Não Vinculante

A lei traz algumas situações em que a proposta deixa de ser obrigatória. (ARTS. 427, 428)
Dizem respeito aos termos da proposta, à natureza do negócio e às circunstâncias do caso.

A ACEITAÇÃO

Declaração unilateral de vontade na qual a parte concorda com os termos da proposta (consenso). Deve ser feita no prazo e integralmente, senão equivale a contraproposta. (ART. 431)
Em regra, deve ser expressa. (ART. 432)

Aceitação Não Vinculante

A lei traz algumas situações em que a aceitação deixa de ser obrigatória. (ARTS. 430, 433)
Dizem respeito ao fato do atraso involuntário e ao exercício do direito de retratação.

MOMENTO DA CONCLUSÃO

Constitui ponto essencial determinar o instante em que se deve considerar formado o contrato. Em princípio, a constituição do contrato dar-se-á no recebimento da aceitação pelo proponente.

Contratos Entre Presentes

As partes estarão vinculadas na mesma ocasião em que o aceitante anuir à proposta. Observa-se apenas se há prazo para a aceitação.

Contratos Entre Ausentes

As partes estarão vinculadas quando houver a expedição da aceitação. (ART. 434)
Aplica-se a teoria da declaração / expedição.

LUGAR DA CONCLUSÃO

Considera-se celebrado o contrato no lugar em que foi feita a proposta. (ART. 435)
A questão do lugar da celebração tem relevância na apuração do foro competente.
Contratos Internacionais
Para reger contratos internacionais, aplica-se a lei do País em que se constituírem.
Reputam-se constituídos no País em que residir o proponente. (LINDB, Artigo 9º, §2º)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE IV - FASES DA CONTRATAÇÃO

- Revisão dos Contratos -

INTRODUÇÃO

A finalidade dos contratos é vincular as partes ao cumprimento da prestação nele mencionada. Quando se cumpre a prestação, tem-se a execução.
A execução voluntária ou forçada é componente fundamental da segurança jurídica e econômica.

Desequilíbrio dos Interesses

A relação entre vantagens e desvantagens pode se desestabilizar durante a execução do contrato. Se o descompasso for acentuado, a tendência é buscar a restauração da equação originária.

RENEGOCIAÇÃO

A autonomia privada permite que os contratantes revejam as cláusulas para ajustá-las aos interesses. O objetivo é reequilibrar o cálculo de interesses.

Deve ser consensual; em nenhuma circunstância, um contratante pode ser obrigado a renegociar.

Requisitos

A forma utilizada na renegociação deve obedecer aos parâmetros normativos aplicáveis ao contrato. É decisivo verificar se o contrato é solene!

REVISÃO JUDICIAL

Em determinadas hipóteses, o contrato poderá ser alterado por força de decisão judicial. Tem cabimento quando o reequilíbrio do cálculo de interesses encontra amparo direto na lei.

Teoria da Imprevisão

Ocorre se houver mudança na base do contrato se comparadas a contratação e a execução.

A verificação é necessariamente objetiva!

Se houver, por motivos imprevisíveis, desproporção grave, o juiz pode rever o contrato. (ART. 317)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE IV - FASES DA CONTRATAÇÃO

- Extinção dos Contratos -

INTRODUÇÃO

Os contratos têm um CICLO VITAL; eles nascem para produzir efeitos e depois se extinguem.

Direitos obrigacionais gerados pelos contratos se caracterizam pela temporalidade.

Modos De Extinção

O vínculo contratual desaparece, normalmente, tão logo as partes cumpram as suas obrigações.

O modo natural de extinção dos contratos é o pagamento comprovado mediante quitação.

Há formas anômalas de extinção que podem ocorrer antes, durante ou depois da formação do contrato.

NULIDADE

Defeitos na celebração dos contratos podem gerar invalidade e, conseqüentemente, a sua extinção.

O sistema das invalidades é binário, sendo formado pela nulidade e pela anulabilidade.

ARREPENDIMENTO

Havendo cláusula de arrependimento, as partes estarão autorizadas a pôr fim ao contrato.

Pode ocorrer no contrato preliminar (ART. 463), estando associado a multas e arras penitenciais.

Pode indicar prazo de exercício; não havendo dá-se até o início da execução do contrato.

RESOLUÇÃO

Tem como causa a inexecução, voluntária ou involuntária, do contrato por uma das partes.

É resolução somente aquela extinção contratual ligada ao inadimplemento em sentido amplo.

Por Inexecução Involuntária

Decorre de fato não imputável aos contratantes, como na ação de terceiro e no caso fortuito.

Em regra, afasta incidência das perdas e danos.

Por Inexecução Voluntária

Decorre do comportamento culposo ou doloso de um dos contraentes, com prejuízo ao outro.

Sujeita o inadimplente às perdas e danos.

CLÁUSULA RESOLUTIVA

Uma parte pode requerer a extinção do contrato se a outra não cumprir com suas obrigações. (ART. 475)

Resulta da lei ou da vontade das partes. (ART. 474)

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Serve para recusar a execução, ao fundamento de que o demandante não cumpriu suas obrigações.

Aplica-se aos contratos bilaterais que envolvam prestações recíprocas e simultâneas. (ART. 476)

A lei prevê, ainda, uma garantia de execução ao contratante que deve pagar primeiro. (ART. 477)

ONEROSIDADE EXCESSIVA

O desequilíbrio contratual pode ser tal que não comporte revisão, gerando resolução. (ART. 478)

Requisitos

Contrato de execução continuada;

Evento extraordinário e imprevisível;

Considerável alteração contratual;

Nexo causal entre o evento e a alteração.

Efeitos

A parte contrária poderá manter o contrato, se fizer modificações equitativas. (ART. 479)

O restabelecimento do equilíbrio poderá ser alcançado nas obrigações unilaterais. (ART. 480)

RESILIÇÃO

A resilição não deriva de inadimplemento, mas unicamente do interesse dos contratantes.

Resilir significa etimologicamente “voltar atrás”.

Bilateral

Negócio jurídico celebrado pelos contratantes para o único fim de romper o vínculo contratual.

O distrato, para ter validade, deve obedecer à mesma forma exigida para o contrato. (ART. 472)

Unilateral

Possibilidade de um dos contratantes romper o vínculo contratual por sua exclusiva vontade.

Requer notificação feita à outra parte, e atribui tutela específica em alguns casos. (ART. 473)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE V - HERMENÊUTICA CONTRATUAL

- Fundamentos da Interpretação -

MÉTODOS

Teleológico

Todos os contratos devem ser interpretados visando a interesses legalmente reconhecidos.

Neste sentido: a funcionalidade dos contratos.

Sociológico

Todos os contratos devem ser interpretados considerando as exigências do bem comum.

Neste sentido: a função social dos contratos.

ABRANGÊNCIA

A interpretação contratual ocorre em todas as fases da relação jurídica, incluindo pré e pós.

TEORIAS DA INTERPRETAÇÃO

Interpretam-se os contratos para se alcançar o sentido e a extensão de seu conteúdo.

Teoria da Vontade (interpretação subjetiva) x **Teoria da Declaração** (interpretação objetiva).

- Normas Legais de Interpretação -

Consensualismo (ART. 112)

Deve-se atender mais à intenção das partes do que ao sentido literal do texto.

Silêncio enquanto anuência. (ART. 111)

Reserva Mental (ART. 110)

O conteúdo declarado supera a intenção do declarante, quando for dolosamente ocultada.

Importa o comportamento do declarante.

Eticidade (ART. 113)

O intérprete deve esperar que a conduta das partes siga os parâmetros ético-sociais.

Função interpretativa da boa-fé objetiva.

Interpretação Restritiva (ART. 114)

O intérprete deve se limitar ao que foi estabelecido, evitando ampliar o objeto contratual.

Aplica-se às cláusulas sancionatórias e à fiança.

Autocontrato (ART. 117)

Poderá ser anulado o contrato que o representante convencional celebrar consigo mesmo.

A autocontratação pode ser autorizada!

Contratos de Adesão (ARTS. 423; 424)

Havendo cláusulas ambíguas, deve-se adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Nesse sentido, tem-se a invalidade da renúncia antecipada a direito inerente ao contrato.

- Critérios Práticos de Interpretação -

Superação da Incoerência

Quando a cláusula possuir duplo sentido, ela deve ser interpretada de modo a produzir algum efeito.

Análise Sistemática

As cláusulas devem ser interpretadas umas em relação às outras, sempre em harmonia.

Interpretação Extensiva

Se para explicar a cláusula, as partes aduziram exemplos, eles não restringem a interpretação.

Interpretação Gramatical

Cláusula no plural se decompõe em singulares; e o termo do final da frase se relaciona com o todo.

DIRETRIZES

A hermenêutica aplicada à teoria geral dos contratos exige a compreensão de determinadas referências:

Atipicidade contratual.
Horizontalidade dos direitos fundamentais.
Dirigismo e revisionismo estatais.
Funcionalidade dos direitos subjetivos.
Normas de ordem pública.
Cláusulas gerais e conceitos indeterminados.

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE V - HERMENÊUTICA CONTRATUAL

- Interpretação Abrangente -

NEGOCIAÇÕES PRELIMINARES

Nem sempre o contrato nasce instantaneamente de uma proposta seguida de uma aceitação.

Tem-se a fase da **puntução ou tratativas**.

Como as partes ainda não manifestaram vontade de contratar, não haverá vinculação jurídica.

Minuta do Contrato

A puntução pode ser estabelecida verbalmente ou reduzida em instrumento chamado minuta.

Trata-se de uma **redação inicial e provisória**, onde se expõem todas as negociações das partes.

RESPONSABILIDADE PRÉ-CONTRATUAL

Embora não constituam ainda o contrato, as negociações preliminares geram consequências.

Não se trata de responsabilidade contratual, pois não há sequer inexecução de contrato preliminar.

A indenização abarca os custos de transação.

Pressupostos

Haverá responsabilidade se ficar demonstrada a **quebra da boa-fé e o dano de confiança**.

Haverá um ilícito civil, regulado pelo Artigo 186!

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE VI - CONTRATOS COM EFEITOS PERANTE TERCEIROS

- Espécies Contratuais -

ESTIPULAÇÃO EM FAVOR DE TERCEIRO

O credor convencionou com o devedor que este realizará a prestação em benefício de outrem.

O estipulante faz do terceiro credor do promitente!

Regras

A exigibilidade do contrato é possível tanto pelo estipulante quanto pelo beneficiário. (ARTS. 436; 438)

Se o beneficiário puder exigir, o estipulante não poderá exonerar o promitente. (ART. 437)

PROMESSA DE FATO DE TERCEIRO

O devedor assume com o credor uma obrigação que depende da anuência de terceiro.

O promitente faz do terceiro devedor.

Regras

O promitente responderá por perdas e danos, se o terceiro não executar a prestação. (ART. 439)

Não haverá responsabilidade se o terceiro for seu cônjuge e a indenização recair sobre os seus bens.

Não haverá obrigação do promitente, se o terceiro, depois de anuir, faltar à prestação. (ART. 440)

Neste caso, o terceiro passa a ser o devedor!

CONTRATO COM PESSOA A DECLARAR

As partes acordam que uma delas irá indicar quem assumirá direitos e deveres do contrato.

Uma das partes faz do terceiro titular de seus direitos e obrigações decorrentes do contrato.

Regras

A faculdade deve ser estabelecida na celebração e a indicação comunicada no prazo. (ARTS. 467; 468)

A aceitação deve seguir a forma do contrato.

Os efeitos do acordo têm por termo inicial a data do contrato e não a da indicação ou aceitação. (ART. 469)

Em algumas situações, o contrato será eficaz apenas entre os contratantes originários. (ARTS. 470; 471)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE VII - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E CONTRATO: Compra e Venda (Disposições Gerais)

CONCEITO

Contrato pelo qual uma parte se obriga a transferir o domínio de uma coisa à outra mediante certo preço em dinheiro (Art. 481). A celebração do contrato gera obrigações, mas não transfere a propriedade!

NATUREZA JURÍDICA

Bilateral

Consensual

Não Solene

Oneroso

Comutativo

ELEMENTOS ESSENCIAIS

Consentimento

Comprador e vendedor têm que chegar a acordo quanto ao objeto e o preço.

Preço

Além de ser pago em dinheiro, o preço não deve ser irrisório.

Em regra, será fixado livremente pelos contraentes, conforme as leis do mercado.

Se o preço não for desde logo determinado, será determinável por critérios indicados. (ARTS. 485 a 487)

As partes podem se sujeitar ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor. (ART. 488)

Não se admite indeterminação absoluta, o que causa a nulidade da compra e venda (ART. 489).

Coisa

A coisa deve atender aos requisitos de existência, individualização e disponibilidade.

Admite-se que a compra e venda tenha por objeto coisa atual ou futura (ART. 483)

Admite-se a compra e venda de coisa incerta ou com prestação alternativa.

A coisa deve encontrar-se disponível, isto é, não estar fora do comércio.

LIMITAÇÕES

Algumas pessoas sofrem limitações, decorrentes da falta de legitimação.

Venda De Ascendente A Descendente

É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido. (ART. 496)

Compra Por Quem Possui Dever De Ofício

É nula a compra por pessoas que estão encarregadas de zelar pelo interesse dos vendedores. (ART. 497)

Venda Da Parte Indivisa Em Condomínio

Se o bem comum for indivisível, a prerrogativa de vendê-lo encontra limitações. (ART. 504)

A venda de parte indivisa a estranhos somente se viabiliza observadas as exigências legais.

Venda Entre Cônjuges

Se o bem estiver excluído da comunhão, a compra e venda será permitida por disposição legal. (ART. 499)

Regras Das Vendas Especiais

Existem algumas regras que se aplicam de maneira específica em alguns contratos de compra e venda.

Venda Mediante Amostra

Ocorre quando a venda é feita com base em uma amostra exibida ao comprador.

Em síntese, o comprador terá o direito de receber coisa igual à amostra. (ART. 484)

Venda De Imóveis

Na venda ad mensuram, as partes estão interessadas em uma determinada área.

Na venda ad corpus, as partes estão interessadas em comprar uma coisa certa e determinada.

Em qualquer caso, a lei disciplina as consequências para a falta e para o excesso de área. (ART. 500)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE VII - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E CONTRATO: Compra e Venda (Efeitos e Riscos)

PRINCIPAIS EFEITOS

Repartição Das Despesas

As despesas de escritura e registro ficam a cargo do comprador, e as da tradição a cargo do vendedor. (ART. 490)

Direito De Retenção

Cabe ao comprador pagar o preço; antes disso, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa. (ART. 491)

Decorrerá dessa situação, o direito de o vendedor reter a coisa, até que o comprador satisfaça a sua parte.

Sendo a venda a crédito, poderá o vendedor sobrestar a entrega, se o comprador cair em insolvência. (ART. 495)

PRINCIPAIS RISCOS

Vícios Redibitórios

Ocorre quando o objeto da prestação apresenta defeito que não foi percebido pelo adquirente antes da tradição. Trata-se de uma proteção típica dos contratos comutativos.

Fundamenta-se no Princípio da Garantia, segundo o qual, o alienante se compromete a garantir o perfeito estado da coisa que está sendo transferida.

Requisitos

Os vícios redibitórios sujeitam-se a requisitos estabelecidos em lei (ART. 441)

- O contrato deve ser comutativo ou unilateral oneroso;
- O defeito deve ser oculto;
- O vício já existente quando da tradição;
- A desvalorização da coisa ou impropriedade para o uso.

Efeitos

O principal efeito oriundo dos vícios redibitórios é possibilitar ao adquirente meios de não sofrer a perda.

ACÇÃO REDIBITÓRIA

Autoriza o adquirente a rejeitar a coisa, rescindindo o contrato e pleiteando devolução do preço pago. (ART. 441)

Se o alienante agiu de má-fé, terá que suportar indenização por perdas e danos. (ART. 443)

ACÇÃO ESTIMATÓRIA

Se a coisa apresentar utilidade para o adquirente, este poderá mantê-la com abatimento proporcional. (ART. 442)

Prazos

O direito de exigir a redibição ou o abatimento do preço está sujeito à períodos variáveis. (ARTS. 445 e 446)

Evicção

Ocorre quando a perda total ou parcial da coisa em razão de uma decisão judicial que atribui o uso, a posse ou a propriedade a um terceiro.

Existem três personagens: o alienante (aquele que vende a coisa viciada), o evicto (adquirente que perde a coisa) e o evictor (reivindicante que recebe a coisa).

O fundamento da evicção é o mesmo dos vícios redibitórios: princípio da garantia.

Requisitos

Para o exercício da garantia é necessária a verificação de requisitos legais ou contratualmente estabelecidos.

- Um direito anterior à aquisição da coisa;
- A privação do domínio, posse ou uso por parte do adquirente;
- A modificação do domínio por sentença judicial.

Efeitos

A evicção gera ao adquirente proteções que podem ser invocadas em face do alienante. (ART. 457)

Ocorrendo perda surge o direito de exigir que o alienante restitua o preço, despesas e indenize frutos. (ART. 450)

O evicto também terá direito à indenização pelas benfeitorias necessárias ou úteis. (ART. 453)

As partes podem dispor sobre a extensão da evicção. (ART. 448)

Evicção Parcial

Pode-se optar entre a dissolução ou a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque. (ART. 455)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE VII - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E CONTRATO: Compra e Venda (Pactos Acessórios)

ESPÉCIES

Cláusula De Retrovenda

Quando o vendedor se reserva o direito de reaver o bem imóvel que está sendo alienado, em certo prazo, restituindo o preço, mais as despesas. (ART. 505)

Se o comprador se recusar a receber a quantia a que faz jus, o vendedor a depositará judicialmente. (ART. 506)

O resgate pode ser cedido a terceiro, transmitido a herdeiros e e ser exercido contra terceiros. (ART. 507)

Cláusula De Satisfação

Venda feita a contento

Quando só se reputará perfeita no momento em que o comprador manifestar seu agrado. (ART. 509)

Faz com que a tradição da coisa não transfira o domínio, limitando-se a transmitir a posse direta.

O direito resultante da venda a contento é simplesmente pessoal, não se transferindo a outras pessoas.

Venda sujeita à Prova

Quando a condição não está ligada ao gosto do comprador, mas sim à circunstância de a coisa ter as qualidades asseguradas pelo vendedor. (ART. 510)

A lei revela a exigência de comprovação de que o objeto é inidôneo.

Direito De Preempção

Quando o comprador de uma coisa se obriga a oferecê-la ao vendedor, se pretender futuramente vendê-la ou dá-la em pagamento, para que este use do seu direito de prelação em igualdade de condições. (ART. 513)

O vendedor pode exercer a prelação, intimando o comprador, quando este for vender a coisa. (ART. 514)

Há o prazo de vigência da preferência contratual, e há o prazo de exercício da preferência por parte do vendedor.

Reserva De Domínio

Quando o vendedor mantém a coisa como garantia do preço, transferindo a posse, mas permanecendo com a propriedade que só passa ao comprador após o recebimento do preço. (ARTS. 521 e 523)

Tem natureza de venda sob condição suspensiva, pois a aquisição do domínio fica subordinada ao pagamento.

Os riscos da coisa passam para o adquirente, possuidor direto. (ART. 524)

A reserva será estipulada por escrito e, para valer contra terceiros, deverá constar em registro público. (ART. 522)

Venda Sobre Documentos

Quando o vendedor substitui a tradição da coisa pela entrega do título representativo e documentos. (ART. 529)

A sua finalidade é dar maior agilidade aos negócios mercantis que envolvam venda de mercadorias.

Se a coisa vendida estiver coberta por seguro, a perda ou deterioração sub-roga-se no valor segurado. (ART. 531)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE VII - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E CONTRATO: Permuta e Contrato Estimatório

PERMUTA

Contrato pelo qual uma parte se obriga a transferir à outra a propriedade do bem e este que recebe também se obriga, como contraprestação, a entregar a propriedade de um bem àquele, cujos valores são equivalentes.

NATUREZA JURÍDICA

Bilateral

Consensual

Não Solene

Oneroso

Comutativo

Paritário

OBJETO DO CONTRATO

Os objetos trocados são bens diferentes de dinheiro ou serviço, embora devam ter valores correspondentes.

Contendo bens de valor desigual, na maior parte das vezes haverá uma complementação (a torna)

REPARTIÇÃO DAS DESPESAS

As despesas com a celebração do contrato devem ser divididas igualmente entre os contratantes. (ART. 533, I)

TROCA ENTRE ASCENDENTES E DESCENDENTES

Não se admite que ascendentes e descendentes troquem entre si bens com valores desiguais, a não ser que os demais descendentes concordem. (ART. 533, II)

A regra proibitiva tem por fundamento a proteção dos interesses hereditários.

CONTRATO ESTIMATÓRIO

Contrato pelo qual uma parte entrega bens móveis a outra, ficando esta autorizada a vendê-los, obrigando-se a pagar um preço ajustado, se não preferir restituir as coisas consignadas.

Não configura compra e venda, visto não acarretar o dever de pagar o preço por permitir a devolução da coisa.

NATUREZA JURÍDICA

Bilateral

Real

Não Solene

Oneroso

Comutativo

Paritário

Temporário

SUSPENSÃO DO DIREITO DE ALIENAÇÃO

Enquanto perdura a posse direta por parte do consignatário, o consignante mantém-se proprietário, mas perde o direito de dispor da coisa. (ART. 537)

A restituição é alternativa do consignatário, que deve ser exercida dentro do prazo ajustado no contrato.

RISCOS DE PERECIMENTO DO BEM

Se houver perecimento do bem antes da sua restituição ou venda a terceiro, o consignatário terá a obrigação de restituir o preço estimado ao consignante. (ART. 535)

PENHORA SOBRE A COISA CONSIGNADA

O consignante é dono da coisa móvel deixada em consignação, por essa razão não têm os credores do consignatário nenhum poder sobre ela. (ART. 536)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE VII - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E CONTRATO: Doação (Disposições Gerais)

CONCEITO

Contrato pelo qual uma parte, por liberalidade, transfere bens ou vantagens para o da outra. (Art. 538)

O doador destina o patrimônio para o donatário, sem estar movido por uma contraprestação patrimonial.

NATUREZA JURÍDICA

Unilateral

Consensual

Solene

Gratuito

De Adesão

ELEMENTOS ESSENCIAIS

Subjetivo

O doador deve declarar a vontade de que o bem seja retirado de seu patrimônio, sem exigir contraprestação.

O donatário deve declarar a vontade de aceitar a doação do bem.

Aceitação Expressa: quando a anuência externada pelo donatário se der por palavra, escrito ou gesto.

Aceitação Tácita: quando for extraída do comportamento do donatário.

Aceitação Presumida: quando o silêncio do donatário tiver efeito aquisitivo. (ART. 539).

Aceitação Ficta: para as doações puras feitas em favor de quem não pode validamente expressar aceitação.

Objetivo

O objeto da doação é a prestação de dar coisa ou vantagens. (ART. 538)

Formal

A doação é solene como regra, pois a lei impõe forma escrita, exceto nos casos de bens móveis de pequeno valor seguidos da tradição. (ART. 541, par. único)

ESPÉCIES DE DOAÇÃO

A várias espécies ou modalidades de doação, com características próprias.

Doação Pura

Doação pura, também denominada típica ou simples, é aquela que se forma sem qualquer subordinação a um elemento acidental da eficácia.

Doação Onerosa

Doação onerosa, também denominada modal ou gravada, é a doação em que os efeitos estão subordinados a um modo ou encargo imposto ao donatário.

Enquanto não satisfeito o encargo, o donatário não terá como perfeita a doação. (ART. 553)

O encargo pode representar a constituição de uma entidade futura. (ART. 554)

Doação Condicional

A doação é negócio que também pode ter seus efeitos submetidos à ocorrência de um evento futuro e incerto.

Na doação em contemplação de casamento futuro tem-se uma liberalidade feita em consideração às núpcias próximas do donatário. (ART. 546)

A doação também pode estar alicerçada em condição resolutiva, e esse evento futuro e incerto poderá se constituir na morte do donatário. (ART. 547)

Doação A Termo

Nesta modalidade de doação, os efeitos do negócio jurídico ficam subordinados a uma data futura e certa.

Doação Por Merecimento

Quando o doador destina bem a outrem, enunciando que atua em razão dos méritos pessoais, sociais ou profissionais do donatário. (ART. 540)

Doação Remuneratória

Quando visa a recompensar o donatário por serviços prestados, cujo pagamento não era exigível. (ART. 540)

Doação Com Subvenção Periódica

Consiste em uma modalidade de contrato de trato sucessivo, caracterizada na prestação de recursos pecuniários ao donatário com periodicidade. (ART. 545)

Volta-se para a pessoa do donatário, enquanto ele estiver vivo, não se transferindo aos herdeiros.

Doação Conjuntiva

É a doação que beneficia mais de uma pessoa, podendo o doador especificar os quinhões a serem recebidos por cada donatário. (ART. 551)

TEMA DE ESTUDO

UNIDADE VII - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E CONTRATO: Doação (Situações Especiais e Revogação)

SITUAÇÕES ESPECIAIS

Doação Universal

Contrato através do qual o doador destina todos os seus bens e direitos ao donatário, sem que deixe reservado nada para sua própria manutenção.

A doação universal não é aceita pela lei civil, que comina de nulidade a sua ocorrência. (ART. 548)

Doação Inoficiosa

É aquela com a qual o doador destina bens em vida além do que poderia transferir por testamento. (ART. 549)

A lei visa preservar a legítima dos herdeiros necessários.

Doação De Ascendente A Descendente

Em princípio, os ascendentes poderão fazer doações a seus filhos, que importarão em adiantamento de legítima

Se não houver expressa referência que o bem doado é extraído da porção disponível do doador, deverá o herdeiro trazer o valor do bem ao cálculo da herança. (ART. 544)

Doação Entre Cônjuges

É cabível a doação em regimes que não imponham a separação obrigatória ou estabeleçam a comunhão total.

Doação Em Relação Adulterina

A lei invalida a doação de uma pessoa casada celebrada em favor de seu cúmplice por adultério. (ART. 550)

Tal proibição visa proteger a família e repelir o adultério, que constitui afronta aos bons costumes.

Doação Por Insolvente Civil

A liberdade de doar encontra limitação legal na hipótese de o doador estar em situação de insolvência. (ART. 158)

REGRAS DA REVOGAÇÃO

A doação admite desfazimento específico, por ato unilateral do doador, através da “revogação da liberalidade”.

Por Inexecução Do Encargo

O não cumprimento do encargo possibilita que o doador venha a resilir a doação de forma unilateral por revogação. (ART. 555).

Caso a doação tenha prazo para cumprimento do encargo, a mora se dá automaticamente. (ART. 562)

Por Ingratidão Do Donatário

A lei traz hipóteses de ingratidão do donatário, que permitem ao doador manejar a ação revocatória. (ART. 555)

Poderá ocorrer também a revogação quando o ofendido for o cônjuge, ascendente, descendente, ainda que adotivo, ou irmão do doador. (ART. 558)

Se iniciada pelo doador, e no curso do processo ele falece, os seus herdeiros poderão se habilitar. (Art. 560)

A lei ressalva a impossibilidade de revogação de certas doações. (ART. 564)

--- X ---

BIBLIOGRAFIA

BÁSICA

DINIZ, Maria Helena. **Direito civil: contratos**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil: contratos**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral dos contratos**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014. v.1.

COMPLEMENTAR

FIUZA, César. **Direito Civil**: curso completo. 17 ed. São Paulo: RT, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v.3.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**: contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v.3. 515p.

FERNANDES, Marcelo Cama Proença. **Contratos**: eficácia e relatividade nas coligações contratuais. São Paulo: Saraiva, 2014.