

**2ª PARTE**



**DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE  
CONTRATO**



# 13

---

## DA COMPRA E VENDA

**Sumário:** 13.1 – Apresentação. 13.2 – Conceito. 13.3 – Classificação do contrato de compra e venda. 13.4 – Elementos característicos da compra e venda. 13.5 – Responsabilidade pelo risco e despesa. 13.6 – Obrigação de pagar o preço em primeiro lugar. 13.7 – Venda de ascendente a descendente. 13.8 – Compra por pessoa encarregada de zelar pelo interesse do vendedor. 13.9 – Venda mediante amostra. 13.10 – Venda “Ad corpus” e venda “ad mensuram”. 13.11 – Defeito oculto na venda de coisas conjuntas. 13.12 – Venda por condômino de coisa indivisível.

### 13.1 APRESENTAÇÃO

Depois de termos concluído o estudo sobre as regras gerais relativas aos contratos - Parte Geral dos Contratos - seguindo a ordem estabelecida pelo Código Civil, passaremos a analisar as várias espécies de contratos nominados, começando pela compra e venda.

### 13.2 CONCEITO

Para um perfeito entendimento do contrato de compra e venda, vejamos uma situação que foi publicada pela *Revista dos Tribunais*,

volume 398, pág. 339: No dia 2 de maio, foi celebrado um contrato de compra e venda de um automóvel, ocasião em que o vendedor recebeu o valor combinado e passou o recibo, mas não fez a entrega do veículo, prometendo fazê-lo dentro de 10 dias. Aconteceu que, 8 dias após o negócio, o veículo se incendiou motivado por um curto circuito, ficando completamente destruído.

Nesse caso, o prejuízo é do dono da coisa, e por isso, o vendedor negou-se a devolver a importância recebida, dizendo não ser o proprietário. O comprador viu-se obrigado a recorrer ao juiz para a solução do litígio, tendo obtido ganho de causa com fundamento no art. 1.267 do Código Civil, que assim reza:

***“A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição”.***

Essa situação serviu para nos mostrar que um contrato de compra e venda, por si só, não transfere a propriedade das coisas, mas apenas diz respeito ao consentimento das partes sobre o preço e a coisa. A entrega do bem e o pagamento já são efeitos desse consentimento, pelo qual ficam obrigados vendedor e comprador. É o fundamento do art. 481 do CC, ao definir essa espécie de contrato, *in verbis*:

***“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”.***

Entendendo-se por compra e venda aquele contrato em que uma das partes obriga-se a transferir o domínio de certa coisa, e a outra parte a pagar-lhe certo preço em dinheiro, tem-se que ele cria apenas a obrigação de transferir a propriedade. Conseqüentemente, o contrato de compra e venda tem efeitos meramente obrigacionais, não outorgando poderes de proprietário àquele que não obteve a entrega da coisa. Assim, se o vendedor deixar de cumprir a obrigação, não transferindo a propriedade, não dispõe o comprador “de mecanismos de reação próprios de proprietário (como a ação de reivindicação, que lhe permite obter o bem de quem quer que o detenha), resolvendo-se, normalmente, em perdas e danos”.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Carlos Alberto Bittar, *Contratos Civis*, Forense Universitária, Rio, 1.991, p. 17.

Se ocorrer o perecimento da coisa ou a impossibilidade de entrega por culpa do vendedor, a obrigação se converte também em indenização por perdas e danos. Washington de Barros Monteiro, avisa que “se o vendedor aliena, posteriormente, de novo a terceira pessoa, não pode o primeiro (comprador) reivindicá-la, mas, tão-somente, reclamar do vendedor a indenização das perdas e danos”.<sup>111</sup> Somente na hipótese de surgir a impossibilidade da prestação, em virtude de ato ou fato alheio à vontade do vendedor, não estará este sujeito a reparar o dano sofrido pelo comprador. **“O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, - diz o art 393 do CC - se expressamente não se houver por eles responsabilizado”**. Devolve-se, apenas, a importância recebida.

Colhe-se, a propósito, da lição sempre proverbial do mestre Caio Mário da Silva Pereira: “Nesta distribuição do fenômeno em duas fases, obrigacional e real, é que se vai buscar o fundamento para o princípio informativo da teoria dos efeitos da compra e venda em numerosos códigos modernos, como o B.G.B e o nosso, para os quais há dois momentos distintos: o primeiro constituído de um ato *causal*, ou *contratual*, e o segundo de um ato de *transferência*; o primeiro é o contrato gerador da obrigação de transferir (compra e venda, doação); e o segundo (transcrição do título, tradição da coisa) que é a execução dela ou a transferência em si”.<sup>112</sup>

Concluindo, o contrato de compra e venda não opera, de *per si*, a transferência da propriedade. A transferência se completa pela tradição, se a coisa é móvel (CC, art. 1.267), ou pela transcrição do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, se for imóvel. **“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”** (CC, art. 1.245). Seus sujeitos assumem a posição de credores e devedores ao mesmo tempo. É um contrato bilateral, em que o comprador é credor da coisa, ficando o vendedor como devedor dessa mesma coisa; o vendedor obriga-se a entregar a coisa e o comprador a pagar o preço. Enfim, é uma espécie de contrato que cria obrigações para ambos os contratantes, pois as mesmas pessoas poderão ser credoras e devedoras ao mesmo tempo, numa prestação de dar.

---

<sup>111</sup> Ob. cit., pág. 78.

<sup>112</sup> Instituições de Direito Civil, vol. III, 2.003, Forense, Rio, pág. 172.

Portanto, pelo critério adotado pelo direito pátrio, o contrato de compra e venda dá às partes apenas um direito pessoal; não um direito real. Na França, por exemplo, o sistema é outro: basta o próprio contrato de compra e venda para transferir o domínio das coisas (CC francês, art. 1.583). Lá o comprador adquire a propriedade da coisa através do mero acordo de vontades sobre a coisa e o preço, ainda que o bem não tenha sido entregue nem o preço pago.

No Brasil, como também na Alemanha, na Espanha, na Áustria e em quase todos os países sul-americanos, o contrato de compra e venda cria para o vendedor o encargo de entregar a coisa e exigir o pagamento e, para o comprador, o direito de exigir a entrega e o dever de pagar, no tempo e modo ajustados. Geralmente, o cumprimento de tais obrigações se verifica contemporaneamente ao consentimento, mas o contrato de compra e venda se torna perfeito e obrigatório, apenas com o consentimento das partes. Evidentemente, com a entrega da coisa o contrato fica extinto e qualquer anormalidade surgida posteriormente, decorrente diretamente do contrato, gera uma responsabilidade extracontratual.

### **13.3 CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

Classifica-se o contrato de compra e venda como *consensual*, *bilateral*, *oneroso*, normalmente *comutativo* e de *execução instantânea* ou *continuada*. Para alguns casos, porém, a lei exige que o contrato se revista de forma especial. Nessa hipótese, o contrato é *solene*, como, por exemplo, nas vendas de bens imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108 do Código Civil), situação em que o contrato deve ser realizado por escritura pública. Ressalvam-se as escrituras celebradas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, que podem ser realizadas por instrumento particular (Lei 4.380/64, art. 61, § 5º).

Excetuando-se esse caso, o contrato de compra e venda é simplesmente consensual, porque torna-se perfeito pelo mero acordo de vontade entre as partes. Não é o caso, por exemplo, do contrato de depósito, que só se aperfeiçoa com a entrega da coisa pelo depositante ao depositário. O contrato de depósito é um contrato real, porque além do

consentimento para a sua formação, exige a entrega da coisa, pois a sua característica é a obrigação de custódia, a guarda e conservação da coisa.

O contrato de compra e venda é, ainda, por natureza, oneroso. Comprador e vendedor têm por objetivo obter uma vantagem patrimonial. Difere de um contrato gratuito, do qual resultam vantagens apenas para uma das partes, cabendo à outra um sacrifício que consiste na diminuição do seu patrimônio.

Outra característica dessa espécie de contrato é de ser, normalmente, comutativo. Comutativo porque as prestações e contraprestações são equivalentes e há certeza quanto ao valor de ambas. Contudo, excepcionalmente, pode tornar-se aleatório, no caso de surgirem dúvidas quanto a uma das prestações, como por exemplo, na venda de colheita futura, que depende de haver safra ou não.

Além do mais, só podem ser objeto do contrato de compra e venda as coisas ditas do comércio, corpóreas ou incorpóreas, singulares ou coletivas e até de coisa litigiosa, desde que o adquirente saiba.

### **13.4 ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS DA COMPRA E VENDA**

Compra e venda é o contrato por meio do qual uma das partes se obriga a transferir o domínio de certa coisa a outra parte, recebendo como contraprestação, determinada soma em dinheiro. O Código Civil definiu o contrato de compra e venda como sendo aquele em que “um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro” (art. 481). Aqui, observamos a presença de três elementos essenciais: o *consentimento*, a *coisa* e o *preço*. Aliás, o art. 482 do mesmo Código, declara-os obrigatórios à perfeição do contrato de compra e venda. Eis o seu conteúdo, *in verbis*:

***“A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”.***

Na realidade, o elemento consentimento é pressuposto de qualquer espécie de contrato, por ser um elemento indispensável à sua formação. Ele não é um elemento específico do contrato de compra e

venda, mas sim um elemento comum à formação de qualquer contrato. Assim, é imprescindível o acordo de vontade entre as partes contratantes, desde que estas sejam capazes. Se forem incapazes, deverão estar devidamente assistidas ou representadas, sob pena de tornarem anuláveis ou nulos os contratos.

Em conclusão, para a configuração da compra e venda, são indispensáveis três elementos essenciais: *res, pretium et consensus* (coisa, preço e consenso). Da concorrência destes três elementos aperfeiçoa-se o contrato e forma-se o vínculo entre as partes. Contudo, a coisa e o preço são os elementos específicos para a existência do contrato de compra e venda.

Vejam os cada um deles separadamente:

1) A COISA:

O contrato de compra e venda gera a obrigação de transferir o domínio de determinada coisa, que pode ser qualquer bem que esteja no comércio: coisas corpóreas ou incorpóreas, coisas presentes ou futuras, próprias ou até alheias.

A coisa móvel ou imóvel precisa estar em disponibilidade ou estar no comércio. Se ela for legalmente inalienável ou insuscetível de apropriação, não possibilitará a compra e venda, porque tal situação impede a transmissão ao comprador.

A venda de bens incorpóreos denomina-se cessão, porque os direitos não são vendidos, são cedidos. Explica-se melhor esse problema com o magistério de Jefferson Daibert: “*Quando se tratar de venda de coisas incorpóreas, na qual se incluam os direitos, o nome próprio é cessão. Não há transferência de domínio, porque esta só é admissível na venda de bens corpóreos, mas mesmo assim, haverá a compra e venda*”.<sup>113</sup>

É possível, ainda, a venda de coisas alheias ou futuras, porque, como é cediço, o contrato apenas cria para o alienante uma obrigação de transferir a propriedade do bem. Ora, se o contrato não transfere o domínio do bem, é perfeitamente lícita a venda da coisa que ainda não exista ou não pertença ao vendedor, ao tempo da realização do contrato,

---

<sup>113</sup> Ob. cit., pág. 136.

desde que para o cumprimento da obrigação o comprador não a exija de imediato e o vendedor assuma a obrigação de entregá-la no momento combinado.

Na realidade, o vendedor pode vender coisa alheia, desde que esteja de boa-fé, ao pretender adquiri-la, posteriormente. Tal situação está prevista com muita clareza, na segunda parte do art. 1.268 do CC, o qual transcrevemos na íntegra, *ipsis litteris*:

***“Feita por quem não seja proprietário, a tradição não alheia a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstância tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.***

***§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição”.***

***§ 2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo”.***

Portanto, a lei admite a venda de coisas alheias, desde que o adquirente esteja de boa fé, e o vendedor as adquira na época prometida, revalidando a transferência e operando o efeito da tradição, desde o momento do seu ato; caso contrário, resolve-se por perdas e danos.

As coisas futuras poderão ser objeto do contrato de compra e venda, ainda que não venham a existir, como o caso da venda de uma safra de arroz a ser colhida. São as vendas aleatórias, a *emptio spei* e a *emptio rei speratae*, que vimos anteriormente, quando analisamos o contrato aleatório, sujeito a uma álea<sup>114</sup> ou risco de não acontecer.

## 2) O PREÇO:

***“Sujeita-se à anulação a compra e venda realizada mediante pagamento com cheque sem provisão de fundos, porquanto, tendo sido o vendedor induzido a erro, não se consumou o negócio jurídico, devendo o bem, ainda que transferido a terceiro, ser restituído ao proprietário de origem”***  
(in RT 698/178).

---

<sup>114</sup> Álea = probabilidade de perda concomitante à probabilidade de lucro.

Já dissemos que a compra e a venda é um contrato bilateral, porque o vendedor tem direito ao preço e é devedor da coisa; e o comprador é devedor do preço e credor da coisa. Enfim, as partes assumem a posição de devedores e credores ao mesmo tempo.

O preço é a quantia que o comprador tem que pagar em dinheiro, ao vendedor, em troca da propriedade da coisa. Deve ser fixado em moeda corrente do país, podendo essa quantia ser representada por títulos de crédito. Portanto, a expressão “preço em dinheiro” do artigo 481 do CC, não significa que o pagamento deva ser feito necessariamente em moeda; “pois uma coisa é a convenção do preço e outra bem diversa é o modo de o satisfazer; e só a convenção é essencial”<sup>115</sup>.

O preço deve ser previsto no contrato e pode ser determinado no momento da sua celebração, ocasião em que as partes fixam livremente o valor certo da coisa vendida, o qual pode ser determinado depois, desde que as partes fixem a forma ou os elementos para tal situação no próprio contrato.

A fixação do preço para o futuro pode ser feita através da cotação da mercadoria à taxa do mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar (CC, art. 486).

Se for deixada a cargo de terceiro, no próprio contrato as partes indicam o árbitro ou prometem designá-lo em determinada época. De qualquer maneira, deverá ficar acordado no contrato os imprevistos possíveis e a maneira de resolvê-los, para que as partes aceitem de forma irrevogável a decisão de terceiro. Se o terceiro não aceitar a incumbência, ficará sem efeito o contrato, salvo quando os contratantes acordarem designar outra pessoa (CC, art. 485).

***“Convencionada a venda sem fixação de preço ou de critérios para a sua determinação, se não houver tabelamento oficial, entende-se que as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor (CC, art. 488).***

O preço baseado na taxa de mercado em determinado lugar e dia deverá estar fixado em cláusula própria. O que não pode é ser indeterminado. ***“Nulo é o contrato de compra e venda, - diz o art. 489 do CC – quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a taxação do preço”***. Também não pode ser fixado por incapazes e pelo falido.

---

<sup>115</sup> Cunha Gonçalves, Compra e Venda, 2.<sup>a</sup> ed., pág. 175.

3) CONSENSO:

É o acordo de vontade entre as partes contratantes sobre o objeto e sobre o preço, para alcançar o fim a que visa o contrato.

### **13.5 RESPONSABILIDADE PELO RISCO E DESPESA**

Perante um contrato de compra e venda, vendedor e comprador assumem posições antagônicas: o vendedor se obriga a transferir o domínio da coisa e, por isso, tem o direito de receber o preço; o comprador, por sua vez, assume a obrigação de pagar o preço e tem o direito de receber a coisa. Portanto, a obrigação principal do vendedor é entregar a coisa para a efetivação do domínio; enquanto não houver a execução da entrega da coisa, o vendedor continua a ser o dono, conforme está previsto no art. 237 do CC, *in verbis*: **“Até a tradição pertence ao devedor a coisa, com os seus melhoramentos e acrescidos, pelos quais poderá exigir aumento no preço; se o credor não anuir, poderá o devedor resolver a obrigação”**.

Por conseguinte, antes da tradição, o vendedor assume uma obrigação pessoal de entregar a coisa; mas o contrato já está perfeito com a sua assinatura. Vale dizer, o comprador, ao concluir o contrato de compra e venda, não se tornou imediatamente o proprietário do bem, mas sim, apenas credor do vendedor que deve entregar a coisa com o pagamento do preço. Para a transferência, é necessário um segundo ato. Entre o tempo que vai da perfeição do contrato à entrega, a coisa pode se perder ou se deteriorar, sem culpa do vendedor. Esse perigo chama-se risco. “Risco – nas palavras de Clóvis Beviláqua – é o perigo a que está sujeita a coisa, de perecer ou de deteriorar por caso fortuito ou força maior”<sup>116</sup>. É fácil concluir que o risco, até o momento da tradição, corre por conta do vendedor, porque é ele quem detém o domínio da coisa. Aliás, esse princípio se encontra expresso no art. 492 do CC, que dispõe, com muita clareza, a respeito do assunto em tela, dizendo textualmente, o seguinte: **“Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador”**.

---

<sup>116</sup> Ob. cit., vol. IV, pág. 242.

Trata-se da aplicação do princípio *res perit domino* (a coisa perece para o dono). Efetivada a transferência da coisa, o risco desaparece para o vendedor, deslocando-se para o comprador. A partir de então, o vendedor passa a responder apenas pela existência de possíveis vícios ocultos e pela garantia da posse e da propriedade (evicção<sup>117</sup>). São obrigações complementares que decorrem da própria natureza da transferência do domínio, visto que, ao contratar a venda, o vendedor se responsabilizou pela qualidade da coisa e pelo resguardo contra a evicção. **“Nos contratos onerosos, - dispõe o art 447 do CC - o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública”**.

A tradição, por sua vez, pode ser real, simbólica e consensual. A *real* refere-se à tradição da coisa que é entregue de modo material ao comprador, o qual passa imediatamente a ser o seu proprietário; na *simbólica*, a tradição efetiva-se através de um símbolo que representa a coisa vendida. Se se compra um automóvel e se recebe as respectivas chaves, tem-se aí a tradição simbólica, pois na verdade o que se recebe do vendedor não é a coisa em si, em espécie, porém um símbolo que a representa. Na *consensual*, a tradição é feita através de uma declaração do vendedor, operando a transferência do domínio, como, por exemplo, no caso de o vendedor colocar a coisa à disposição do comprador. Em tal situação, mesmo que a coisa fique na posse do vendedor, este a deterá não mais como proprietário, mas em nome do comprador, deslocando-se o risco da coisa para o comprador. Nessas condições, o comprador conta, pesa, mede ou assinala a coisa e suporta o risco mesmo que o fortuito ocorra no ato de contar, marcar ou assinalar. Analise o conteúdo do art. 492, § 1º, do CC, *in verbis*: **“Todavia, os casos fortuitos, ocorrentes no ato de contar, marcar, ou assinalar coisas, que comumente se recebem, contando, pesando, medindo ou assinalando, e que já tiverem sido postas à disposição do comprador, correrão por conta deste”**. Nas mesmas condições, correrão por conta do comprador os riscos das coisas, se o comprador estiver em mora (§ 2º do referido art. 492). Também, se uma pessoa encomenda uma mercadoria para uma determinada data, mas nega-se a recebê-la, sofre o prejuízo se houver perda por caso fortuito ou por força maior.

---

<sup>117</sup> Evicção = perda parcial ou total que sofre o adquirente duma coisa em conseqüência da reivindicação judicial promovida pelo verdadeiro dono ou possuidor.

Outra situação caracterizadora da tradição consensual é a entrega da coisa a quem a transportará por ordem do comprador; este só não responderá pelos prejuízos sobrevindos em consequência de caso fortuito se o vendedor se afastar de suas instruções, pois este, agindo assim, tomou para si os riscos do transporte. Própria a consulta ao art. 494 do CC, *ipsis litteris*: “***Se a coisa for expedida para lugar diverso, por ordem do comprador, por sua conta correrão os riscos, uma vez entregue a quem haja de transportá-la, salvo se das instruções dele se afastar o vendedor***”.

Se o risco deslocou-se, então, para o comprador, este, mesmo sem ter recebido efetivamente a coisa, fica obrigado a pagar o preço, embora o perecimento da mercadoria tenha ocorrido em consequência de caso fortuito.

Resumindo as regras supra, tem-se que:

- 1) até o momento da tradição, os riscos correm por conta do vendedor;
- 2) quando o vendedor colocar a coisa à disposição do comprador, os riscos pertencem a este, que fica obrigado a pagar o preço;
- 3) correm por conta do comprador os riscos da coisa se este estiver em mora de recebê-la;
- 4) o vendedor suporta o risco da coisa, se se afastar das instruções do comprador quanto ao meio de transporte.

Na hipótese de deterioramento da coisa, ou de sua parcial perda, o comprador tem a opção de resolver o contrato ou aceitar a coisa com abatimento do preço. Se a coisa perecer por culpa do vendedor, pode o comprador, ainda, reclamar perdas e danos.

Até aqui, referimo-nos à tradição de um bem móvel. Em se tratando de um bem imóvel, a transferência da propriedade se dá no momento do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis competente. Antes do registro, e mesmo após a escritura definitiva, o vendedor continua sendo o seu dono. Veja o que escreve Washington de Barros Monteiro, com muita clareza, a respeito do assunto em evidência: “Como até a tradição dos móveis e a transcrição dos imóveis a coisa

pertence ao vendedor, segue-se que, se ela se perder ou se danificar, quem sofre o risco é o próprio vendedor (*casus sentit domino*)”.<sup>118</sup>

Com relação às despesas para a transferência de um bem imóvel ou de um móvel, salvo cláusula em contrário, dispõe o art. 490 do CC, “*ficarão as despesas da escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição*”. No entanto, podem as partes convencionar diversamente, adotando outra regra.

### **13.6 OBRIGAÇÃO DE PAGAR O PREÇO EM PRIMEIRO LUGAR**

O fim específico do contrato de compra e venda é a alienação de um bem. O contrato concluído atribui efeitos exclusivamente obrigacionais, servindo apenas como título de aquisição de propriedade. A transferência do bem será feita pela tradição, quando móvel ou pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando imóvel.

Não sendo venda a prazo, o contrato de compra e venda cria a obrigação de transferir a propriedade do bem contra o pagamento do preço. Em se tratando de tradição real, a transação se realiza quase que simultaneamente, visto que o comprador deve fornecer, primeiramente, a sua prestação, sob pena de o vendedor reter a entrega material da coisa. Esse princípio está no art. 491 do CC, que diz textualmente, o seguinte: “*Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço*”.

O comprador deve fornecer, primeiramente, a sua prestação, pois a troca do preço pela coisa nem sempre pode ser feita no mesmo e preciso instante. Uma das partes tem que dar o primeiro passo, e a lei protege o interesse do vendedor, desobrigando-o de entregar, materialmente, a coisa, antes do recebimento do preço. Nessas condições, a transferência do domínio da coisa fica subordinada ao pagamento do preço total.

Se a venda for a crédito, invertem-se as posições: o vendedor entrega a coisa vendida ao comprador, para, posteriormente, receber o pagamento, em data certa ou incerta, conforme ficar pactuado no

---

<sup>118</sup> Ob. cit., p’sg.85.

contrato. Se o vendedor se recusar a entregar a coisa, o comprador terá o direito de pleitear a rescisão do contrato ou demandar o seu cumprimento, acrescido do valor dos danos que lhe causou a demora da entrega.

E se o comprador cair em insolvência antes da tradição, pode o vendedor reter a coisa? O Código Civil, no seu art. 495, dá a solução: permite que o vendedor retenha a coisa até que o comprador lhe dê caução<sup>119</sup> de pagar no tempo ajustado, pois a insolvência justifica o receio de ficar exposto ao perigo de não receber o preço. “Para justificar a recusa da entrega da coisa vendida – escreve Carvalho Santos – não é bastante uma simples suspeita, ou mero boato que afete a solvabilidade do comprador. Exige-se mais: é essencial que o vendedor tenha justo receio de não ser pago, receio este fundado em fatos concretos, como protesto de letras, suspensão de pagamentos, penhoras, diminuições de garantias etc”<sup>120</sup>.

Prestada a caução (garantia), cessam os motivos de receio, e o vendedor fica obrigado a entregar a coisa vendida, sob pena de responder por perdas e danos.

### 13.7 VENDA DE ASCENDENTE A DESCENDENTE

*“O fundamento de ineficácia do contrato não é, no caso, a simulação, mas a ofensa da lei que veda, sem exceções, a venda de ascendentes a descendentes, sem a anuência expressa dos demais, que constitui formalidade essencial à validade do ato. Se o contrato é celebrado com omissão desse consentimento, deixa de revestir a forma prescrita em lei (inc. III do art. 145 – novo, art. 166 - do CC)” (in RT 742/359).*

A ementa do acórdão destacado retrata a hipótese de um contrato ser nulo, embora o art. 496 do CC entenda ser anulável: **“É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido”**. A emenda do acórdão acima foi com base no CC de 1.916. Portanto, a lei atual colocou um ponto final na questão: *in casu*, o contrato é anulável.

---

<sup>119</sup> Caução = garantia.

<sup>120</sup> Cód. Civil Brasileiro Interpretado, vol. XVI, pág. 61.

Isto posto, tem-se que o referido art. 496 restringe a capacidade comum de vender, no caso de o ascendente desejar alienar um bem (imóvel ou móvel) ao descendente, e o subordina ao consentimento expresso dos demais descendentes, e também do cônjuge do alienante. A finalidade dessa limitação, como está patente, é evitar prejuízo dos herdeiros legítimos no direito da sucessão, constituindo vício anulável o seu desrespeito. Poder-se-ia afirmar, então, que o art. 496 criou um requisito a mais, – a legitimação – pois o ascendente só se tornará parte legítima para vender seus bens ao descendente, se tiver o consentimento dos demais, embora possa vendê-los a terceiros, sem dar satisfação a qualquer dos descendentes.

Se um dos descendentes se recusar a anuir, o juiz poderá verificar se tal recusa é imotivada, pois se se provar a idoneidade das partes e a capacidade financeira do descendente-comprador, haverá suprimento judicial. Aliás, “a venda de pai a filho não fica impedida de se efetuar pelo fato de existir filho menor. Nessa hipótese, um curador especial nomeado pelo juiz se manifestará pelo incapaz” (in RT 476/114).

### **13.8 COMPRA POR PESSOA ENCARREGADA DE ZELAR PELO INTERESSE DO VENDEDOR**

Certa vez, o TJSP decidiu o seguinte: “O advogado não está impedido de adquirir bens do constituinte, porque não se enquadra na disposição constante do art. 497, n. I, do Código Civil” (in RT 489/76). Isto, porque o advogado não era o mandatário encarregado da administração ou da alienação do bem questionado. Só estaria impedido se ficasse provado que ele estava incumbido da administração ou alienação da coisa adquirida.

De fato, de acordo com o art. 497, n. I, do CC, os mandatários não podem comprar, ainda que em hasta pública, os bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados. Este artigo dispõe, com muita clareza, a respeito, dizendo, textualmente, o seguinte: “*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, júízo 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”.*

A propósito, escreve Francisco Campos: “A proibição, porém, como se vê, não incide sobre todo e qualquer mandatário, mas tão somente sobre o mandatário a quem o dono delegou poderes para administrar ou vender a coisa. Se o mandato tem por objeto outros poderes, que não sejam de alienação ou de administração, o mandatário não está proibido de adquirir do mandante qualquer propriedade de que este queira livremente dispor. A restrição ao direito do mandatário deve interpretar-se restritivamente, ou ater-se exclusivamente à hipótese configurada em lei”.<sup>121</sup>

Portanto, podemos concluir que os mandatários com poderes *ad negotia* não podem comprar os bens pertencentes ao mandante, mesmo numa venda real com preço justo. O referido artigo afasta, pois, qualquer possibilidade de semelhante negócio. Há, porém, uma corrente jurisprudencial que entende ser válido o negócio, quando o mandante comparece pessoalmente ao ato e assina a escritura, pois tal situação importa em revogação do mandato (in RT 489/79; R. For. 100/177, 109/97). Se o mandatário está apenas investido de poderes *ad judicia*, não estando, portanto, encarregado de administração ou alienação do bem, não está impedido de adquiri-lo do mandante.

Colhe-se, ainda, do artigo 497 transcrito acima, a existência de outras pessoas que não podem comprar, mesmo em hasta pública, em

---

<sup>121</sup> Direito Civil, pág. 403.

virtude de lhes cumprir zelar pelo interesse do vendedor. O inciso I relaciona os tutores, os curadores, os testamenteiros e os administradores a quem estão confiados a guarda ou administração dos bens. Washington de Barros Monteiro avisa que o administrador do edifício do condomínio, o inventariante e o depositário estão incluídos neste caso.<sup>122</sup>

Há outras pessoas proibidas de adquirirem bens ou direitos como mostram os incisos II, III e IV acima transcritos.

A desobediência ao art. 497, adverte Washington de Barros Monteiro, acarreta nulidade do ato, “porquanto todas as proibições dele constantes são inspiradas em considerações de moralidade pública”<sup>123</sup>.

O parágrafo único do artigo 497 do mesmo Código estende a proibição à cessão de crédito, *in verbis*: “**As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito**”.

**“A proibição contida no inciso III do artigo antecedente, não compreende os casos de compra e venda ou cessão entre co-herdeiros, ou em pagamento de dívida, ou para garantia de bens já pertencentes a pessoas designadas no referido inciso”** (CC, art. 498).

**“É lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão”** (CC, art. 499).

### 13.9 VENDA MEDIANTE AMOSTRA

Num contrato de compra e venda, o vendedor se obriga a transferir ao comprador o domínio de certa coisa, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro. Portanto, a *res vendita* deve ser descrita em sua qualidade e proeminência.

Muitas vezes, a venda é realizada à vista de amostra, ou seja, à vista de uma parte da coisa, objeto do contrato. Nesse caso, conforme determina o art. 484 do CC: “**Se a venda se realizar à vista de amostras, protótipos ou modelos, entender-se-á que o vendedor assegura ter a coisa as qualidades que a elas correspondem**”. Se o vendedor não entregar a coisa nas condições prometidas, o comprador pode recusar a mercadoria e exigir a rescisão do contrato, com indenização das perdas e danos.

---

<sup>122</sup> Ob. cit., pág. 91.

<sup>123</sup> Ob. cit., pág. 92.

A propósito, veja o que doutrina Carvalho de Mendonça: “A compra e venda à vista de amostra não é negócio jurídico condicional, mas puro e simples. Estes não ficam sujeitos a evento incerto, visto estabelecer desde logo uma obrigação exata e definitiva por parte do vendedor, ressalvados, entretanto, os vícios ocultos. Isto, aliás, não quer dizer que, por cláusula expressa do contrato, a compra e venda por amostra não possa ser condicional. A compra e venda é perfeita e acabada logo que o comprador e o vendedor entrem em acordo a respeito da coisa, do preço e das outras cláusulas que combinarem (Cód. Comercial, art. 191). A amostra não é mais do que o meio de evitar minuciosa descrição da qualidade e procedência da mercadoria vendida, visando à fiel execução do contrato. Se o vendedor não entrega a mercadoria em perfeita correspondência com a amostra, não deixa de existir o contrato; obriga-se, no entanto, de indenizar perdas e danos ao comprador”<sup>124</sup>.

### **13.10 VENDA AD CORPUS E VENDA AD MENSURAM**

Certo adquirente de uma gleba de terra propõe ação ordinária para abatimento proporcional do preço, para que seu alienante seja judicialmente compelido a restituir-lhe o que recebeu a mais pela venda *ad mensuram* do terreno, posto que, após o negócio, verificou que o imóvel não media os 54.450 m<sup>2</sup> declarados, mas, sim, apenas 29.520 m<sup>2</sup>. Todavia, a demanda veio a ser julgada improcedente, porque a venda fora feita *ad corpus* e não *ad mensuram*.

Na apelação, o vencido bateu-se pela reforma do julgado, com base em que a aquisição da área fora *ad mensuram* e não *ad corpus*.

O Tribunal, por sua vez, confirmou a sentença *a quo* (in RT 503/81). Confira-se pelo respectivo aresto: “A compra e venda da modalidade *ad corpus* não permite a indenização pela diferença a maior ou a menor na metragem do imóvel, pois nessa espécie de negócio a referência à metragem ou à extensão superficial da área é meramente acidental, e o preço é global, abrangendo a totalidade da coisa” (in RT 755/247).

---

<sup>124</sup> Tratado de Direito Comercial Brasileiro, vol. VI, 2ª parte, n. 722, pág. 124.

Portanto, quando se adquire um imóvel, é importante saber se a venda é feita *ad corpus* ou *ad mensuram*, pois na primeira hipótese nenhuma ação compete ao comprador.

“Trata-se de venda *ad corpus* – decidiu certa vez o TJSP – aquela que, embora tenha mencionado a área, em face da manifesta vontade dos contratantes, objetivou gleba determinada com divisas estremadas” (in RT 527/61). O acórdão ainda dizia: “Basta o enunciado fiel dos dados do imóvel constante da escritura para se concluir que a venda foi efetuada “ad corpus” e não “ad mensuram”.

A lição de Carvalho Santos bem mostra quando a venda se dá “ad corpus”: “Como venda *ad corpus*, porém, deve ser considerada a que é feita como a determinação da área, com o esclarecimento das divisas exatas do imóvel, pois aí se deduz que a intenção das partes foi comprar e vender, respectivamente, a quantidade de terra que dentro daquelas divisas fosse encontrada, figurando a enunciação da quantidade apenas para melhor caracterizar o objeto do contrato”.<sup>125</sup> “É *ad corpus* – decidiu o tribunal - a venda quando se indica a quantidade sem que se declare ter-se feito a avença<sup>126</sup> por medida; quando se estipula um preço único para a totalidade da coisa vendida” (in RT 737/402).

**“Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área,...”** (CC, art. 500, 1ª parte), a venda foi feita *ad mensuram*. Ensina ainda Carvalho Santos: “o preço é determinado tendo por base cada unidade ou medida, como quando o vendedor diz: “vendo cem alqueires de terra à razão de cem reais o metro quadrado”<sup>127</sup>.

Na venda *ad corpus*, o imóvel figura como objeto certo e determinado, individuado pelas confrontações e divisas, sem atenção, no entanto, para as suas medidas; na venda *ad mensuram* a área do imóvel é determinada e estipulado o preço para cada unidade ou medida de extensão (preço por metro quadrado ou por alqueire). Em suma, tudo está na preocupação das partes: se é vender ou comprar coisa certa e discriminada, trata-se de venda *ad corpus*; se é vender ou comprar, levando-se em conta as medidas, trata-se de venda *ad mensuram*.

---

<sup>125</sup> Ob. cit., vol. XVI, pág. 154.

<sup>126</sup> Avença = acordo entre litigantes.

<sup>127</sup> Ob. cit., vol. XVI, pág. 154.

Repita-se: só o imóvel adquirido *ad mensuram* enseja ao adquirente o direito de pleitear complementação da área e, não sendo isso possível, o de reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço (CC, art. 500). “Não correspondendo a área do imóvel constante do contrato do instrumento de venda à dimensão enunciada, - decidiu certa vez o tribunal – viável o pedido de indenização a título de abatimento do preço, o qual é o de venda e não o de mercado” (in RT 769/312).

Considerando-se que a venda foi realizada *ad mensuram*, **“presume-se que a referência às dimensões – diz o § 1º do art. 500 – foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da extensão total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio”**. Isso significa que, se a diferença a menor encontrada não ultrapassar de 1/20 da extensão total enunciada, o comprador não pode reclamar em juízo, a complementação da área. Trata-se do limite máximo de tolerância de desfalque imposto pelo próprio legislador. “Havendo, na escritura de compra e venda, determinação da dimensão total da área pactuada, estando comprovado que a área faltante é superior a 1/20 da extensão da área enunciada,... o comprador tem o direito de exigir o complemento da área ou, não sendo isso possível, o abatimento proporcional do preço” (in RT 769/345).

Se na compra e venda realizada *ad mensuram*, em vez da diferença ser a menor, existir excesso de área, o comprador está obrigado a repor o preço correspondente? O § 2º do art. 500 responde: **“Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso”**.

**“Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*”** (§ 3º do art. 500).

**“Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título”** (CC, art. 501).

**“Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência”** (par. ún., art. 501).

### **13.11 DEFEITO OCULTO NA VENDA DE COISAS CONJUNTAS**

O art. 503 do CC trata do assunto devidamente: “*Nas coisas vendidas conjuntamente, o defeito oculto de uma não autoriza a rejeição de todas*”.

Explica o Prof. Sílvio Rodrigues: “A regra se aplica simplesmente ao caso de compra conjunta de uma pluralidade de coisas, que não formam entre si um conjunto, como alguém que adquire três canetas ou dez livros etc. Nesse caso o defeito de uma não defere a prerrogativa de devolver todas as coisas compradas, como não confere ao vendedor, a quem se quer entregar apenas a coisa defeituosa, o direito de exigir a devolução do todo”<sup>128</sup>.

### **13.12 VENDA POR CONDÔMINO DE COISA INDIVISÍVEL**

Para evitar o ingresso no condomínio de elemento estranho aos comunheiros, preservando-o de futuro litígios e inconvenientes, o legislador escreveu o art. 504 do CC, *in verbis*:

*“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”.*

O 2º TACivSP decidiu certa vez que “a indivisibilidade que autoriza o exercício do direito previsto no art. 1.139 (novo, art. 504) do Código Civil é a natural e não a que decorre da lei” (in RT 494/149).

Nessas condições, segundo lição de Clóvis Beviláqua, “coisas divisíveis são as que se podem repartir em porções distintas, formando cada uma delas um todo perfeito. Caso contrário, são indivisíveis”<sup>129</sup>.

---

<sup>128</sup> Ob. e vol. cit., p. 169.

<sup>129</sup> Teoria Geral do Direito Civil, pág. 233.

Veja também o ensinamento de Washington de Barros Monteiro: “Por outras palavras, coisas divisíveis são aquelas que se podem repartir em frações distintas, de tal modo que cada uma destas possa prestar os mesmos serviços, ou as mesmas utilidades, prestados pelo todo”.

“Coisas indivisíveis, ao inverso, são aquelas que não comportam o aludido fracionamento, ou que, fracionadas, perdem a possibilidade de prestar os serviços e utilidades que o todo anteriormente oferecia”.<sup>130</sup> Por exemplo, um imóvel urbano construído não pode ser considerado divisível (in RT 395/331). O tribunal de Justiça do Paraná já decidiu que “o direito de preferência tem, como um dos pressupostos essenciais, a indivisibilidade da coisa em comum. As propriedades agrícolas são, em regra, divisíveis” (in RT 320/530).

Se o bem for naturalmente indivisível e pertencente a duas ou mais pessoas, o condômino que desejar vender sua parte ideal, terá que dar preferência aos demais. Se houver omissão do vendedor, nem por isso ficará prejudicado o direito dos demais condôminos, se pretenderem a preferência. Terão o prazo de cento e oitenta dias para requerer ao juiz, depositando o preço, a contar da data em que teve conhecimento da alienação das cotas-partes pretendidas (in RT 432/229).

O preço que deve ser depositado é o que, efetivamente, o adquirente desembolsou para haver a coisa, incluindo o valor do contrato, a sisa e as benfeitorias acaso introduzidas no imóvel (in RT 333/339, 392/191).

Indaga-se, finalmente: O herdeiro pode alienar os seus direitos na herança, independentemente de aquiescência dos demais? Esse assunto tem recebido tratamento distinto por parte dos doutos. Alguns tribunais negam a existência do direito de preferência quando se trata de cessão de direitos hereditários, baseados na idéia de que a herança é composta de bens divisíveis e partilháveis. Confira-se o seguinte aresto do STJ: “O direito de preferência do condômino restringe-se à hipótese de coisa indivisível e não simplesmente indivisa; assim, ocorrendo cessão de quotas hereditárias não se aplica a regra do art. 1.139 do CC, eis que tal indivisibilidade não é econômica ou material, mas simplesmente jurídica e tem caráter transitório” (in RT 737/192. Em sentido contrário, aparece extensa jurisprudência que prega a aplicação da regra do art. 1.139 (novo, art.504) do CC à cessão dos direitos hereditários (in R. For. 137/72, RT 400/447, 399/149). Destaca-se a que segue: “A vedação do

---

<sup>130</sup> Ob. cit., vol. I, págs. 145 e 146.

art. 1.139 do CC se estende, também, à cessão de direitos hereditários, uma vez que todos os herdeiros têm, aberta a sucessão, domínio sobre toda a herança, sendo considerados condôminos, enquanto não for ela partilhada. Destarte, considerando-se a *res*, ou o direito a ela relativo, pouco importa, sempre estará o respectivo titular impedido de alienar sem consulta aos seus consortes, os quais são preferentes, tanto por tanto” (in RT 699/144).

Os co-herdeiros, antes de ultimada a partilha dos bens que integram o acervo hereditário *pro indiviso* e, que pretendem ceder seus quinhões, ou seja, conferir aos demais a preferência na aquisição, subordinam-se à regra do referido art. 504, transcrito acima. Aliás, tal exigência tem aplicabilidade a todos os casos de cessão de direitos hereditários, de alienação de fração ideal da herança indivisa. “Não pode um co-herdeiro, por ser condômino em coisa indivisível, vender sua parte a estranho se outro co-herdeiro, que é consorte, a quiser tanto por tanto. A este deve ser dado conhecimento do negócio e o prazo para exercer a preferência e depositar o preço é de seis meses” (in RT 545/131). Atualmente, a lei colocou um ponto final sobre o assunto. Eis o que diz o art. 1.794 do CC: **“O co-herdeiro não poderá ceder a sua quota hereditária a pessoa estranha à sucessão, se outro co-herdeiro a quiser, tanto por tanto. O artigo seguinte focaliza o castigo: “O co-herdeiro, a quem não se der conhecimento da cessão, poderá, depositando o preço, haver para si a quota cedida a estranho, se o requerer até cento e oitenta dias após a transmissão”. “Sendo vários os co-herdeiros a exercer a preferência, entre eles se distribuirá o quinhão cedido, na proporção das respectivas quotas hereditárias”.**

Em suma, o condômino em coisas indivisíveis não pode vender a sua parte a estranho, sem dar preferência ao consorte. Sendo muitos os condôminos, tem preferência “o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se os quinhões forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem depositando previamente o preço” (parágrafo único do art. 504).

O direito de preferência estabelecido em favor do condômino pode ser exercido, também, nas vendas judiciais, ou seja, nas vendas em hasta pública. Normalmente, o condômino é intimado para a licitação, ficando obrigado a manifestar a sua pretensão de preferência, no ato do leilão. Por isso, deve comparecer ao leilão, sob pena de preclusão<sup>131</sup> de seu direito de exercer a preferência.

---

<sup>131</sup> Preclusão = perda.

Essa preferência, encontramos no art. 1.118 do CPC, *in verbis*:

**“Na alienação judicial de coisa comum, será preferido:**

- I – em condições iguais, o condômino ao estranho;**
- II – entre os condôminos, o que tiver benfeitorias de maior valor;**
- III – o condômino proprietário de quinhão maior, se não houver benfeitorias”.**

Se ocorrer o leilão sem a observação das preferências legais, o condômino que se sentir prejudicado poderá, até a assinatura da carta, exercer sua preferência, depositando o preço e requerendo a adjudicação da coisa (CPC, art. 1.119). Pelo que se vê, o sistema adotado na venda judicial da coisa comum é diferente do sistema da venda extrajudicial, onde vigora o princípio do art. 504 do CC, em que o prazo para o exercício da preferência é de cento e oitenta dias.

---

#### JURISPRUDÊNCIA

---

1. “A vedação legal da venda de bens entre ascendente e descendente, segundo a jurisprudência, tem por objetivo evitar que, sob a aparência de venda, se dissimulem doações prejudiciais aos outros descendentes; mas não se pode aduzir que a anulabilidade da venda esteja condicionada à prova da simulação. A condição única e suficiente é que a venda tenha sido feita sem o assentimento dos demais descendentes” – RT 741/223.

2. “É *ad corpus* a venda quando se indica a quantidade sem que se declare ter-se feito a avença por medida; quando se estipula um preço único para a totalidade da coisa vendida” – RT 737/402.

3. “O prazo de prescrição para propositura de ação visando anular venda de ascendente para descendente ou doação, realizada nos moldes dos arts. 1.175 e 1.176 do CC, é de 20 (novo, 10 ) anos, nos termos do art. 179 c/c o art. 177 do mesmo diploma legal, contando-se da data da assinatura do contrato ou a partir da maioridade do autor, se menor à época” – RT 736/332.

4. “O direito de prelação<sup>132</sup> é aplicável nos casos de cessão de direitos hereditários” – RT 726/188.

5. “A venda *ad corpus* é utilizada para impedir que hajam futuras reclamações sobre diferenças de área dentro dos limites referidos no contrato, principalmente quando a descrição das medidas são seguidas ou precedidas da expressão *mais ou menos*, não podendo servir, nunca, para de forma obliqua e disfarçada, possibilitar que o vendedor deixe de responder pela evicção e, muito menos, para gerar a presunção de que o comprador sabia que a coisa adquirida era litigiosa” – RT 711/112.

6. “Contratando o adquirente a compra do apartamento com dupla vaga de garagem e constatando que a área útil da vaga não corresponde quer na metragem ou em quantidade expressa à do contrato, tem ele a faculdade de compelir o vendedor a entregar a coisa vendida pela ação *ex empto* (art. 1.136 do CC) que não se confunde com a redibitória” – RT 702/91.

7. “Inexistindo dúvida de que o pai estava endividado, daí a venda ao filho, tem-se que o negócio foi normal, nada havendo de simulado quanto ao preço e eventuais favorecimentos ao comprador. Assim, não é razoável venha a anular-se um negócio autêntico por falta de anuência imotivada e não explicada” – RT 701/68.

8. “Sujeita-se à anulação a compra e venda realizada mediante pagamento com cheque sem provisão de fundos, porquanto, tendo sido o vendedor induzido a erro, não se consumou o negócio jurídico, devendo o bem, ainda que transferido a terceiro, ser restituído ao proprietário de origem” – RT 698/178.

9. “Se a coisa em comum, divisível ou indivisível, permanece em estado de indivisão (não dividida), o condômino que pretenda alhear a terceiro seu quinhão deve, antes, expedir comunicação aos demais comproprietários para possibilitar-lhes o exercício da prelação que lhes assegura o art. 1.139, CC” – RT 698/203. No mesmo sentido: RT 640/172.

10. “Correta a decisão que, confortada pela prova dos autos, reconhece a regularidade da compra e venda celebrada entre as partes, comprovada documentalmente, não obstante o preço não tenha ainda sido recebido pelo vendedor, por incúria sua” – RT 691/157.

11. “O fato de a ré fabricar no regime de O.E.M., não justifica a pretensão à entrega de quantidade maior do que pedida. Assim, a parte remetida a maior não precisava ser aceita pela autora, como não aceitou e pretendeu devolver sem êxito. Ainda que não aceita a devolução, a ré não tem o direito de cobrar mercadoria remetida sem pedido” - RT 688/93.

---

<sup>132</sup> Praelação = direito de preferência.

12. “Na venda “*ad corpus*” o comprador nada pode reclamar, porque não foi uma área o objeto do contrato, porém uma gleba caracterizada por suas confrontações, tapumes etc., não importando para o contrato se tem maior ou menor número de hectares” – RT 536/96. No mesmo sentido: RT 523/192.

13. “Não pode um co-herdeiro, por ser condômino em coisa indivisível, vender sua parte a estranho se outro co-herdeiro, que é consorte, a quiser tanto por tanto. A este deve ser dado conhecimento do negócio e o prazo para exercer a preferência e de depositar o preço é de seis meses” – RT 545/131.

14. “Tratando-se de compra de área certa, cabe ao comprador demandar redução do preço se houver falta na medida” – RT 489/99.

15. “Não correspondendo a área do imóvel constante do contrato do instrumento de venda à dimensão enunciada, viável o pedido de indenização a título de abatimento do preço, o qual é o de venda e não o de mercado” – RT 769/312.

16. “Havendo, na escritura de compra e venda, determinação da dimensão total da área pactuada, estando comprovado que a área faltante é superior a 1/20 da extensão da área enunciada e existindo, nos autos, a afirmação do corretor, que intermediou o negócio, de que o preço da venda se deu em razão da metragem da área, o contrato de compra e venda deve ser interpretado em favor do comprador, já que era o vendedor que tinha melhores condições de conhecer a coisa vendida, ainda que o contrato tenha feito alusão às divisas do imóvel negociado. Nesse caso, o comprador tem o direito de exigir o complemento da área ou, não sendo isso possível, o abatimento proporcional do preço” – RT 769/345.

17. “A compra e venda da modalidade *ad corpus* não permite a indenização pela diferença a maior ou a menor na metragem do imóvel, pois dessa espécie de negócio a referência à metragem ou à extensão superficial da área é meramente accidental, e o preço é global, abrangendo a totalidade da coisa” – RT 755/247.

18. “Na compra e venda é inadmissível a pretensão do alienante em ser indenizado pela diferença em razão do excesso de área, pois, ainda que se tratasse de venda *ad mensuram*, ou seja, aquela em que se determina o preço de cada unidade de cada alqueire ou hectare, cabe ao vendedor conhecer o objeto do negócio, conforme interpretação do art. 1.136 do CC” – RT 755/247.

19. “Tratando-se de venda de imóvel em condomínio sem observância do direito de preferência, o prazo para o condômino preterido no negócio fazer valer o seu direito assegurado no art. 1.139 do CC é de

decadência e não de prescrição, não comportando causas impeditivas, suspensivas ou interruptivas de sua fluência” – RT 749/221.

20. “Se o menor, condômino de coisa indivisível, for preterido na venda de frações ideais do imóvel, o lapso de 6 meses para exercer seu direito de preferência não poderá ser suspenso, pois trata-se de prazo decadencial e não prescricional” – RT 749/416.

21. “Venda *ad mensuram* – Imóvel com área menor do que a contratada – Contratada a venda de área menor do que aquela assinalada no contrato, a notificação encaminhada pelos compradores aos vendedores, reclamando abatimento no preço, é a própria exteriorização do exercício do direito assegurado no art. 1.136 do CC, não havendo se falar, pois, em decadência do direito de ação” – RT 744/323.

22. “O procedimento administrativo de retificação de área só é cabível quando se tratar de erro que não cause prejuízo a terceiro, tal como um erro material, ou mesmo um erro substancial, como, exemplificativamente, aquele em que o imóvel já esteja devidamente inscrito com suas divisas e medidas, sem, no entanto, ter sua área total inserida na descrição, hipótese em que não haverá óbice à adoção do procedimento retificatório administrativo previsto no art. 213 da Lei de Registros Públicos, desde que não haja oposição dos confrontantes ou alienante. Na compra *ad corpus*, segundo a regra do art. 1.136 do CC, par. ún., presume-se que a referência às dimensões tenha sido simplesmente enunciativa quando a diferença encontrada não exceder de 1/20 da extensão total enunciada, presunção esta que limita o procedimento do comprador tão-somente aos casos em que a diferença não seja tolerável” – RT 796/358.

23. “A estipulação de multa contratual em número de salários mínimos não é vedada pelo inc. IV do art. 7º da CF, eis que não se cuida de hipótese de utilização do salário mínimo como indexador, mas como sanção pelo descumprimento do contrato” – RT 791/253.

24. “A venda por ascendente aos filhos depende do consentimento de todos os descendentes, nos termos do art. 1.132 do CC, sendo desinfluyente o fato de o reconhecimento e registro daqueles concebidos fora da relação matrimonial, mas em sua constância, terem ocorridos após a alienação dos imóveis, porquanto, se a existência de irmãos era desconhecida dos filhos legítimos, o mesmo não acontecia em relação ao genitor, na hipótese. Inobstante farta discussão doutrinária e jurisprudencial, adota-se a corrente que entende cuidar-se de ato anulável, de sorte que o seu desfazimento depende da prova de que a venda se fez por preço inferior ao valor real dos bens, para fins de caracterização da

simulação, circunstância sequer aventada no caso dos autos, pelo que é de se ter como hígida a avenca” – RT 789/180.

25. “Se o valor do imóvel, estipulado no contrato inicial de compra e venda, quando celebrado o contrato definitivo, com a participação do agente financeiro, é alterado e reduzido pela vendedora para menor, a diferença a maior, paga pelos adquirentes, mas de boa-fé, não enseja pagamento em dobro do valor cobrado (Súm. 159 do STF)” – RT 779/306.