

# CONTRATO DE COMPRA E VENDA NA ATUALIDADE

## RESUMO

O contrato de compra e venda é aquele em que um dos contratantes (vendedor) se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro (adquirente), a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Para o direito brasileiro, o contrato, por si só, é inábil a gerar a translação da propriedade. É indispensável a realização de um daqueles atos a que a lei reconhece o efeito translático: a tradição (entrega) do objeto, tratando-se de coisa móvel; ou a inscrição do título aquisitivo no registro, tratando-se de imóvel. Assim, o contrato de compra e venda possui caráter meramente obrigatório, já que para o vendedor gera uma obrigação de entregar a coisa, proporcionando ao comprador a faculdade de acioná-lo caso não o faça.

## 1- INTRODUÇÃO

A disciplina Contratos em Espécie, ela é uma disciplina de contratos, como negócios jurídicos em Direito Civil.

O contrato de compra e venda, é um importante instrumento de transferência de riqueza na sociedade.

O presente trabalho tem por finalidade precípua elucidar sobre o contrato de compra e venda no Código Civil.

O contrato tem finalidade de gera obrigações recíprocas para cada uma das partes, apresentando os efeitos derivados são meramente obrigações, e não reais, portanto, de acordo com o direito brasileiro, a compra e venda, não transfere por si só o domínio da coisa vendida, mas gera apenas para o vendedor a obrigação de transferi-lo.

## 2- DESENVOLVIMENTO

O contrato de compra e venda estipula os compromissos entre as partes nos negócios mercantis, podendo ser efetuado de forma escrita ou verbal.

Sendo assim, as partes do contrato de compra e venda tem o “comprador e o vendedor”, o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) a propriedade de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente, conforme com os fundamentos do art. 481 do Código Civil.

Segundo BRASIL (2002).

“Art. 481. 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”.

Contrato é, assim, o negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que regularam.

Os sujeitos da relação contratual chamam-se partes. Parte não se confunde com pessoa. Uma só pessoa pode representar as duas partes, como no autocontrato ou contrato consigo mesmo, e uma só parte, compor-se de várias pessoas, como na locação de um bem por seus condôminos. Parem síntese, um centro de interesse, indicando-se com essa expressão a posição dos sujeitos em face da situação na qual incide o ato.

O mecanismo de formação do contrato compõe-se de declarações convergentes de vontades emitidas pelas partes. Para a perfeição do contrato, requerem-se: em primeiro lugar, a existência de duas declarações, cada uma das quais, individualmente considerada, há de ser válida e eficaz; em segundo lugar, uma coincidência de fundo entre as duas declarações. Por conseguinte, acordo de vontades para a constituição e disciplina de uma relação jurídica de natureza patrimonial. O fim do acordo pode ser também a modificação ou a extinção do vínculo.

Existem acordos patrimoniais que não são considerados contratos porque não originam, para as partes, obrigações que modifiquem a situação reexistente, mas se limitam a estabelecer regras a serem observadas se os interessados praticam os atos prefigurados, como os acordos normativos, ou a tomar certa uma

situação jurídica incerta, como a transação. Esses negócios jurídicos são, porém, autênticos contratos.

Há contratos que não se formam com o só e simples consentimento das partes. Tais são, por exemplo, o depósito e o empréstimo, que só se tomam perfeitos e acabados com a entrega da coisa por uma das partes à outra. Outros requerem forma solene para o acordo de vontade, não valendo, se preterida.

Segundo GOMES (2009, p.265) compra e venda.

“Compra e venda é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, recebendo, em contraprestação, determinada soma de dinheiro ou valor fiduciário equivalente.

Seu fim específico é a alienação de um bem. As pessoas que o celebram têm a intenção, respectivamente, de transferir e adquirir a propriedade. Em alguns sistemas jurídicos, o contrato de compra e venda produz, por si só, efeito translativo. Em outros, porém, não é meio hábil para transmitir a propriedade, limitando-se a gerar a obrigação de transferi-la. Naqueles, tem efeitos reais; nestes, puramente obrigacionais, servindo apenas como título de aquisição da propriedade, que se realiza mediante um dos modos previstos na lei, mas independentemente do outro negócio jurídico. Outros, no entanto, exigem a realização de novo ato para que a propriedade se transmita, abstraindo a causa translativa, de modo que a compra e venda se reduz à obrigação de prestar uma coisa, assumida por um dos contratantes, e à obrigação de contraprestar dinheiro, contraída pelo outro”.

Por simplificação, costuma-se designar o contrato por um dos termos da expressão: compra ou venda. Contudo, somente a expressão completa dá perfeita ideia do seu conteúdo. Uma das partes vende; a outra compra.

A parte que se obriga a entregar a coisa com a intenção de aliená-la chama-se vendedor. Comprador, a que se obriga a pagar o preço para habilitar-se à aquisição da propriedade da coisa. O sinalagma é perfeito.

A compra e venda pode ter por objeto coisas ou direitos. Neste último caso denomina-se cessão. Bem é de ver que o seu objeto não é propriamente a coisa ou o direito, mas sim a prestação. Alude-se, porém, ao objeto desta, por elipse.

O conteúdo é a transmissão da propriedade contra o pagamento do preço.

As cláusulas especiais à compra e venda são elas, da retrovenda, venda a contento da sujeita a prova, da preempção ou preferência – Convencional, venda com reserva de domínio e venda sobre documentos.

### **3- CONCLUSÃO**

As cláusulas especiais da compra e venda não são obrigatórias, mas o legislador deu aos contratantes a oportunidade de adicionarem ao contrato condições que dão às partes maiores poderes e benefícios, garantindo o objetivo do acordo. Conclui-se que a natureza jurídica destas cláusulas é a variabilidade da relação contratual, e que repercutem sobre a transmissão da coisa, impondo condição resolutiva ou suspensiva ao contrato.

Os princípios contratuais, portanto, ao regularem as relações contratuais, embora confirmem a liberdade de contratar, a obrigatoriedade no cumprimento das obrigações e a relatividade de seus efeitos, limitam os interesses individuais dos contratantes às noções de boa-fé, de equilíbrio contratual e de função social, imprescindíveis para a justiça e igualdade.

#### **REFÊRENCIAS**

- GOMES, Orlando. **CONTRATOS**. 26ª edição – 2009, EDITORA FORENSE, Rio de Janeiro, RJ.
- TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL V.3: TEORIA GERAL DOS CONTRATOS EM ESPÉCIE**. 9ª edição – 2014, EDITORA FORENSE, Rio de Janeiro, RJ
- BRASIL. **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. Brasília, DF: Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)