

CONTRATO DE COMPRA E VENDA



Faculdade Três Pontas - FATEPS

Penido, Ana Flávia.

**P411c Contrato de compra e venda / Ana Flávia
Penido. – Varginha, 2015.
14 f.**

**Sistema requerido: Adobe Acrobat Reader
Modo de Acesso: World Wide Web**

**1. Contrato. 2. Compra e venda. I. Título. II.
Fundação de Ensino e Pesquisa – FEPEMIG**

**CDD: 342.1441
AC: 115867**

Elaborado por: Isadora Ferreira CRB-06 31/06

Ana Flávia Penido

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

CONCEITO E PARTES

Negócio jurídico bilateral pelo qual uma das partes (vendedora) se obriga a transferir a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel à outra (compradora), mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro (preço).

Art. 481 CC

Traduz apenas efeitos jurídicos obrigacionais, não operando de per si a transferência da propriedade, senão a simples obrigação de fazê-lo.

Transferência da propriedade: constituição do título (contrato) e uma posterior solenidade (tradição- bens móveis e registros no Cartório bens imóveis).

CARACTERÍSTICAS

Negócio jurídico bilateral- vontades contrapostas do vendedor e comprador- formando consentimento.

Sinalagmático- mútua dependência de obrigações em um contrato, relação ou anexo de causalidade (reciprocidade) entre as prestações opostas, pactuadas.

Ex: A prestação devida pelo vendedor (transferir a propriedade da coisa) seria correlata, recíproca ou correspectiva, por força do sinalagma, em face da prestação do comprador (pagar o preço).

Regra consensual- torna-se perfeito quando as partes convencionam a respeito do preço e da coisa a ser vendida. Art. 482 CC

Oneroso- cada parte tem um ganho ou benefício e uma diminuição patrimonial- vendedor se beneficia com o preço e perde a coisa o comprador se beneficia com a coisa e perde o preço.

Obs: somente nos contratos onerosos que o alienante responde pela evicção e vícios redibitórios-art. 447 CC.

Art. 503 CC- tal regra deve ser temperada- em função da utilidade da coisa coletiva. **Ex: ausência de um fize perder o sentido da aquisição dos demais ex: par de brincos, cartas de um baralho.**

Comutativos- (prestações das partes forem certas)

Ou aleatórios- (não houver certeza quanto à ocorrência de uma das prestações) Ex: compra e venda de safra de soja.

Instantâneo- seus efeitos são produzidos de uma só vez, podendo ser de Execução imediata (se consuma no momento da celebração, com a entrega ou registro) ou diferida (partes fixam prazo para sua exigibilidade ou cumprimento).

Translativo de propriedade- tal efeito é consequência do contrato e somente se concretiza por meio da tradição (móveis) e registro (imóveis).

Paritária (partes em iguais condições de negociação, estabelecendo livremente as cláusulas contratuais) **ou de adesão** (um dos pactuantes impõe as cláusulas do negócio jurídico).

Livre- não solene ou solene- bens imóveis- art. 108 CC.

Nominado e típico- existência de uma disciplina legal específica.

Impessoal- só interessa o resultado da atividade contratada independente de quem seja a pessoa que irá realiza-lo. Falecendo o comprador ou vendedor antes da tradição ou transcrição da transferência (registro) pode a providência ser transferida do espólio.

Causal- pode ser invalidado quando seu motivo determinante for inexistente, ilícito ou imoral.

Individual- se refere a uma estipulação entre pessoas determinadas ainda que em número elevado, mas consideradas individualmente.

Pela função econômica-estabelece uma troca visto que se caracteriza pela permuta de utilidades econômicas, sendo uma delas o dinheiro.

ELEMENTOS ESSENCIAIS

Art. 482 CC

Consentimento- firmando as partes o consentimento quanto ao preço e a coisa a ser vendido o contrato reputam-se formado, independente de forma previamente estabelecida em lei.

Obs: imóvel acima de 30 sal. Mínimos. Art. 108 CC

Promessa de compra e venda- lei admitiu a forma particular- art. 1417 CC

Preço- arts. 485 a 489 CC Deverão ser fixado pelas próprias partes, segundo a autonomia de suas vontades, que não é absoluta, devendo observar o princípio da equivalência material das prestações.

Art. 485 CC- preço pode ser indicado por terceiro- caso o terceiro não indique o preço é caso de inexistência e não ineficácia por ausência de requisito específico- preço.

Art. 486 CC- data fixada- oscilação do preço- será levado em conta o preço médio, se o contrato não estipular diferente, como por exemplo, o preço mais alto ou mais baixo do dia, o preço de determinado horário.

Art. 487 CC

Art. 488 CC- utilização do costume praeter legem

Art. 488 pu- falta de acordo prevalecerá o valor médio resultante dos preços praticados pelo vendedor nos últimos tempos.

Art. 489 CC- proibição de condições puramente protestativas.

Art. 491 CC- art. 476 CC- ler

DESPESAS COM O CONTRATO DE COMPRA E VENDA-

contrato de compra e venda- apenas efeitos obrigacionais- não importando transferência da propriedade.

Art. 490 CC- regra- autonomia da vontade das partes para estipular regras da despesa- tal artigo é supletivo- apenas no caso de omissão do contrato.

Art. 502 CC- dívidas contraídas posteriormente a celebração do negócio mas antes da transferência da propriedade.

Coisa- o bem objeto do contrato de compra e venda deve ser passível de circulação no comércio jurídico, certa e determinada (ou determinável), o que afasta os interesses não suscetíveis de aferição ou valor econômico- honra, nome, integridade física.

Objeto do negócio forem direitos e não coisas deve ser denominado contrato de cessão de direitos e não compra e venda.

Art. 483 CC- objeto- coisas atuais (objeto existente e disponível ao tempo da celebração do negócio) ou futuras (não tenha existência real, é de potencial ocorrência).

Ex: compra de safra de cacau que ainda não foi plantada.

Contrato aleatório- as partes não tem plena segurança a respeito da ocorrência de uma das prestações. Poderá ser pactuado tanto para a hipótese de a coisa não vir a existir (emptio spei), como para a situação de a prestação ter de ocorrer em quantidade mínima, para que o negócio seja reputado eficaz (emptio rei speratae)- **art. 458 CC e art. 459 CC**

Art. 484 CC- havendo contradição ou diferença entre a maneira pela qual se descreveu a coisa no contrato e a amostra/protótipo/modelo, prevalecerá qualquer destes últimos, uma vez que se presume tenha o comprador se orientado pelo objeto apresentado para a efetivação da compra.

CDC- art. 35- deverá prevalecer a oferta, publicidade ou anúncio feito pelo fornecedor cabendo ao consumidor alternativamente e a sua escolha exigir o cumprimento forçado da obrigação nos termos da oferta, aceitar o produto ou prestação de serviço equivalente, ou finalmente rescindir o contrato, com direito à restituição da quantia eventualmente antecipada, atualizada e com perdas e danos.

RESPONSABILIDADE CIVIL PELOS RISCOS DA COISA

Art. 492 CC- regra res perit domino (a coisa perece para o seu dono) Até a tradição ou registro a coisa continua vinculada juridicamente ao vendedor, é dele o risco pelo fortuito ou força maior.

Porém se pereceu ou deteriorou por culpa do comprador arcará com consequências jurídicas de seu ato.

Art. 492, §1º Ex: compra de 150 vacas- comprador solicita que sejam reunidas em uma pastagem a meio caminho entre as duas propriedades rurais e sejam postas à disposição para a escolha. Ocorrendo desmoronamento- perecimento de 30 cabeças- comprador deverá arcar com este prejuízo- referidos animais já estavam à sua disposição. Se estivessem na fazenda do vendedor não seriam de responsabilidade do comprador.

Art. 492, §2º, art. 400 CC- ler

Art. 493 CC

A título de ilustração- ler art. 49 CDC- prazo de reflexão em favor do consumidor, venda fora do estabelecimento comercial (ex: internet).

Art. 494 CC- em tal caso é interessante a celebração de um contrato de seguro, para prevenir o adquirente de eventuais prejuízos.

Ex: compradora pede ao vendedor para colocar no correio, não arcará o vendedor com prejuízos pela perda ou deterioração.

Porém se vendedor afasta-se da ordem recebida faz retornar para si a assunção do risco- responsabilidade contratual. Não se escusará com a alegação de que procurou ser útil- ex: transporte aéreo em vez de terrestre.

Art. 495 CC- garantia real ou fidejussória- visa evitar que o alienante seja prejudicado, evita o enriquecimento sem causa do comprador.

VENDA A DESCENDENTE (não só pai ao filho, mas avô ao neto)

Direito brasileiro- reconhece uma parcial autonomia ao testador na medida em que poderá dispor apenas da metade dos seus bens, caso exista determinada classe preferencial de herdeiros (herdeiros necessários).

Jurisprudência do STJ- anulável tal negócio jurídico- ler julgado pág. 24

Súmula 494 STF- ler pág. 25

Art. 496 CC- novo CC- cônjuge- herdeiro necessário.

Art. 1829 CC e art. 1830 CC

Regime de separação obrigatória- não precisará consentir por não ter interesse jurídico no patrimônio do alienante.

Art. 179 CC- fez perder a eficácia da súm 494 STF prazo decadencial de anulação 2 anos e não 20 anos.

Tal proibição só se aplica a compra e venda e não doação ou concessão de garantia real.

SITUAÇÕES ESPECIAIS REFERENTES À FALTA DE LEGITIMIDADE PARA A COMPRA E VENDA: nem toda pessoa capaz pode estar legitimada para a prática de um determinado negócio jurídico. A legitimação traduz uma capacidade específica.

Ex: tutor e curador não poderão adquirir bens móveis ou imóveis do tutelado ou curatelado, art. 1749, I, CC. Dois irmãos maiores e capazes não poderão casar entre si- art. 1521, IV, CC.

ILEGITIMIDADE- traduz um impedimento específico para a prática de determinado ato ou negócio jurídico, em razão de um interesse maior que se quer tutelar.

Art. 497 CC- nulidade, é imprescritível, não convalidando pelo decurso do tempo.- art. 169 CC

Art. 498 CC

Art. 497, III CC- atinge interpostas pessoas que atuando no interesse de um dos agentes públicos pretenda adquirir o bem para repassá-lo depois- simulação.

VENDA A CONDÔMINO-art. 504 CC refere-se ao condomínio de coisa indivisível- condômino alienante deve conferir ao seu consorte direito de preferência em face da fração alienada se sua proposta estiver em iguais condições às dos demais interessados.

Condomínio: traduz a coexistência de vários proprietários que detêm direito real sobre a mesma coisa, havendo entre si a divisão ideal segundo suas respectivas frações.

Lei não especifica o modo pelo qual deve dar ciência aos demais consortes, poderá se operar por notificação judicial ou extrajudicial, assinando prazo para manifestação, sob pena de o silêncio ser interpretado como recusa.

Violação do direito de preferência: gera eficácia real- oponibilidade erga omnes- depositando o preço poderá haver para si a parte vendida a estranhos se o requerer no prazo de 180 dias, sob pena de decadência.

Lei do inquilinato- arts. 27 a 34 lei 8245/91.

Mais de um condômino interessado: 1º benfeitorias de maior valor

2º na falta de benfeitorias o condômino de quinhão maior

3º se as partes forem iguais terão direito a parte vendida os comproprietários, que a quiserem depositando previamente o preço.

Tal regra de direito de preferência também é aplicável ao co-herdeiro que pretenda alienar a sua quota hereditária, uma vez que a herança é considerada coisa universal e indivisível até se ultimar a partilha.

VENDA ENTRE CÔNJUGES E COMPANHEIROS- art. 499- depende do regime escolhido- os consortes podem manter patrimônio próprio e separado como na comunhão parcial, separação total, participação final nos aquestos.

Art. 1725 companheiros

VENDA AD CORPUS (POR REFERÊNCIA MERAMENTE ENUNCIATIVA) E AD MENSURAM (POR MEDIDA DE EXTENSÃO)- ART. 500 CC

Ad mensuram (por medida de extensão)- o alienante cuida de especificar ou discriminar a área vendida ou o próprio preço, por indicação de medida. Ex: imóvel de 567 hectares com X metros de frente, X metros de fundo, na lateral, contíguo ao imóvel do Sr.Ou então o imóvel de 567 hectares será alienado onerosamente pagando-se X reais por hectares. Trata-se de venda especificada, oficialmente certa e segura.

Caso a área não corresponda as dimensões dadas o comprador terá direito a exigir o complemento da área (via ação ex empto) e não sendo possível reclamar a resolução do contrato (com eventuais perdas e danos) ou pedir o abatimento proporcional do preço.

Diferença entre a dimensão real do imóvel e a sua dimensão declarada na escritura for igual ou inferior a 5% (1/20) da área total, presume-se que as referências às dimensões foram meramente enunciativas, não assistindo ao comprador direito algum, salvo art. 500, §1º.- resguarda o comprador qdo diferença de 5% for de valor significativo.

Art. 500 §2º- excesso de área-garante ao vendedor o direito de justificar a sua ignorância em face da dimensão exata da área. Nem todos tem condições financeiras de custear o trabalho de engenheiro agrimensor.

VENDA AD CORPUS (POR REFERÊNCIA MERAMENTE ENUNCIATIVA)-sem descrição.

Art. 501 CC- prazo para o exercício de tais ações – 1 ano a contar do registro do título, tendo inequívoca natureza decadencial.

Art. 501 pu- prazo começa a fluir da posse efetiva e não do mero registro, pois somente após a imissão pode o adquirente verificar o imóvel e detectar o defeito.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Conceito: contrato preliminar que tem como objeto um contrato futuro de venda e compra. Por meio dele o vendedor continua titular do domínio que somente será transferido após a quitação integral do preço, constituindo excelente garantia para o alienante.

Art. 1417 CC

Art. 1418 CC

Não se trata de um contrato preliminar comum, na medida em que gera eficácia real e comporta execução específica (via adjudicação compulsória). Isso porque as partes envolvidas (promitente vendedor e promitente comprador) assumem a obrigação de fazer o contrato definitivo de compra e venda, mediante a outorga de escritura de venda do imóvel compromissado, após o adimplemento das obrigações financeiras assumidas.

Se comprador não cumprir sua obrigação financeira poderá após ser constituído em mora perder a posse do bem por meio da resolução do contrato.

Forma: pode ser pública ou particular, vantagem diante do contrato de compra e venda- art. 108 CC.

Ler julgado pág. 40

Natureza jurídica do direito do promitente comprador: direito real à aquisição da coisa (ad rem).

Adjudicação compulsória (Decreto lei 58/37)

A promessa irretratável somente gera eficácia real quando não houver sido pactuada cláusula de arrependimento e se proceder ao seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo o imóvel loteado a legislação especial proíbe seja previsto o arrependimento, que restou adstrito aos imóveis não loteados.- art. 25 lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano).

Nada impede que para imóveis compromissados não loteados seja pactuado o arrependimento e sejam previstas arras penitenciais como o escopo compensatório da parte que não se arrependeu.

Estando registrada a promessa de compra e venda pode o promissário comprador ajuizar ação de adjudicação compulsória, de rito sumário, sendo que o juiz por sentença adjudicará o imóvel compromissado ao seu patrimônio, se o vendedor não lhe houver outorgado escritura definitiva (art. 275, II, g, CPC).

A demanda poderá tbm ser intentada contra terceiros cessionários dos direitos do promitente-vendedor.

Execução específica do compromisso não registrado- não existe em tal hipótese direito real constituído. O artigo 461 do CPC serve à tutela do adimplemento contratual, seja seu conteúdo uma obrigação de fazer ou não fazer, fungível ou infungível. Não seria justo que ao promitente- comprador de um compromisso não registrado restasse apenas a alternativa das perdas e danos. Apesar de não ter eficácia real, gerou efeitos entre as próprias partes contratantes, então a parte prejudicada pelo inadimplemento da outra poderá lançar mão dos meios comuns de execução específica da obrigação de fazer, para o fim de satisfazer o seu direito (teremos uma demanda fundada em direito pessoal, demanda de natureza obrigacional).- art. 639 CPC- promessa de contratar
Art. 640 CPC

Súmula 239 STJ

CLÁUSULAS ESPECIAIS OU PACTOS ACESSÓRIOS À COMPRA E VENDA

São elementos acidentais do contrato de compra e venda, que não afetam, a priori, a sua existência ou validade, mas sim o campo da eficácia do negócio jurídico, pretendido e celebrado, subordinando seus efeitos, em geral, a eventos futuros e incertos.

RETROVENDA

Ana Flávia Penido

Tbm chamada de cláusula /direito de retrato ou pactum de retrovendendo), é um pacto acessório, por meio do qual o vendedor resguarda a prerrogativa de resolver o negócio, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas feitas pelo comprador.

Trata-se de uma condição resolutiva expressa, que submete o negócio jurídico da compra e venda a evento futuro e incerto, segundo o interesse do vendedor em reaver a coisa, aliado ao oferecimento do valor adequado para restituição e reembolso.

Art. 505 CC- justo preço- todos os gastos do comprador devidamente atualizados, seja para a aquisição do bem, seja para a realização de benfeitorias necessárias.

Prazo decadencial para a retrovenda é de no máximo 03 anos.

Art. 507 CC- tal cláusula tem natureza jurídica obrigacional. Proibida a cessão por atos inter vivos.

O retrato só poderá ser exercido contra o terceiro adquirente se tiver conhecimento da cláusula- boa-fé objetiva- somente poderá ser exercido o pacto da retrovenda se tiver sido realizado o registro da cláusula ou se fora dada ciência direta ao pretense interessado na aquisição da coisa.

Art. 506 CC-

Se a coisa perecer sem culpa do comprador antes do resgate do vendedor, extingue-se o direito de resgate sem direito a qualquer indenização- res perit domino.

O comprador enquanto detiver a propriedade sob condição resolutiva terá direito aos frutos e rendimentos do imóvel, justamente pela sua condição de proprietário.

Art. 508 CC- retrovenda conjunta- caso não haja manifestação conjunta, prevalecerá aquele que primeiro provocou, realizando o depósito, desde que integral.

VENDA A CONTENTO E SUJEITA A PROVA

CONCEITO: a venda a contento é aquela que se realiza sob a condição suspensiva de só se tornar perfeita e obrigatória após declaração do comprador de que a coisa o satisfaz.

Art. 509 CC- a hipótese é propriamente de condição suspensiva, sujeita a evento futuro e incerto.

Art. 510 CC- venda sujeita a prova- a condição suspensiva reside no atendimento das qualidades asseguradas pelo vendedor e na idoneidade para o fim a que se destina. Campo de subjetividade é menor uma vez que e admissível falar em demonstração objetiva das qualidades e idoneidade para os fins (experimentação).

Tanto na venda a contento como sujeita a prova:

Enquanto não advier a manifestação concordante do adquirente e a despeito de haver ocorrido a tradição, o domínio continua com o alienante, que sofre as perdas advindas do fortuito;

Não tendo adquirido o domínio, o comprador antes da ocorrência da condição é mero comodatário-art. 511 CC

Lei não estabelece prazo para que o comprador se manifeste declarando sua satisfação pessoal com o bem. Não havendo previsão contratual- art. 512 CC

Se o comprador silenciar- quem cala consente.

Ex: venda de DVD com condição suspensiva de que goste do conteúdo.

PREEMPÇÃO OU PRFERÊNCIA- trata-se de uma nova aquisição e não condição resolutiva.

Arts. 513 a 520 CC

CONCEITO: Cláusula que obriga o comprador de coisa móvel ou imóvel, no caso de pretender vende-la ou dá-la em pagamento, a oferece-la a quem lhe vendeu originalmente, para que este tenha a preferência em readquiri-la, em igualdade de condições, com quem também está interessado em incorporá-la em seu patrimônio.

Arts. 513 e 514, 515- vendedor deve igualar as condições oferecidas por terceiros tanto no que se refere ao valor pecuniário (preço), quanto em relação às vantagens oferecidas.

Ler julgado pág. 62

Prazo para exercício do direito de preferência- art. 516 CC

Art. 517 CC- não há direito de preferência sobre parte do bem, móvel ou imóvel, ainda que estabelecido em benefício de duas ou mais pessoas. Prazo decadencial é o mesmo e correrá para cada preferente a partir de sua cientificação.

Art. 518 CC- não gera direito real a sua violação, mas apenas resolve-se em perdas e danos.- Não foi prevista pelo legislador qualquer modalidade de tutela específica para o descumprimento.

Art. 520 CC- d. de preferência é considerado personalíssimo, não se transmite por ato inter vivos ou mortis causa.

VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO

Art. 521 CC- A venda com reserva de domínio nada mais é do que um contrato de compra e venda de coisa móvel, em que se subordina a efetiva transferência da propriedade ao pagamento integral do preço. Transfere-se ao adquirente apenas a posse da coisa alienada, conservando o vendedor o domínio sobre a mesma, até lhe ser pago a totalidade do preço. A quitação do preço enseja a automática transferência do domínio, o que não exigirá mais qualquer ato, uma vez que materialmente já ocorreu a tradição.

Muito utilizada nas vendas de eletrodomésticos.

Art. 524 CC

Art. 528 CC

Art. 522 CC- deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos para valer contra terceiros.

Art. 523 CC- só podem ser objeto de venda com reserva de domínio coisas móveis de natureza durável suscetível de caracterização perfeita

Art. 525 CC- comprador inadimplente?

Art. 526 CC- duas opções ao vendedor- exigir o pgto das obrigações vencidas e vincendas, sem prejuízo da pretensão indenizatória ou reaver a coisa- procedimento especial arts. 1070 e 1071 CPC- apreensão e depósito da coisa- ler julgado pág. 68

Art. 527 CC- ler julgados pag 69

VENDA SOBRE DOCUMENTOS

Art. 529 CC caput e pu- hipótese última que deve ser feita a ressalva pelo comprador, uma vez que conhecendo ele o defeito e mesmo assim adquirindo o bem, a presunção é de que desejava o mesmo no estado em que se encontrava.

Ex: venda de mercadoria ainda em transporte, depositada em armazém ou pendente de liberação na alfândega, em que o vendedor entrega ao vendedor o título , warrant ou outro documento hábil ao recebimento da coisa que se encontra com terceiros.

Art. 530 CC

Art. 531 CC- regra de responsabilidade civil- pagamento da contratação do seguro é custeado pelo comprador, apenas sendo possível invocar o dispositivo depois de se constatar que o negócio, já celebrado e consumado, não poderia tê-lo sido, pela perda ou avaria da coisa, o que somente pode ser constatado posteriormente.

Art. 532- atuação de estabelecimentos bancários neste tipo de relação negocial.

TRABALHO

1) O que são condições puramente potestativas? Tais condições são admitidas nos contratos de compra e venda? Pablo pág 16

2) O que são condições simplesmente potestativas? São tais condições admitidas nos contratos de compra e venda? Pablo pág 16

3) Como se dá a responsabilidade civil pelos riscos da coisa no caso da chamada tradição simbólica? Pablo pág. 21

4) É permitido pelo ordenamento jurídico que o mandatário adquira bens do mandante?

Sim, Pablo pág 29

5) A partir de quando se conta o prazo decadencial de 180 dias previsto no artigo 504 do Código Civil?

Pablo pág. 31

6) Trabalho sobre julgado pág. 35/36- análise.

7) Diante da hipótese do promitente-comprador, solteiro, pactuar uma promessa e após quitação das prestações, mas antes da outorga da escritura, casar-se em regime de comunhão de bens, sua esposa teria direito a 50% do bem?

A outorga da escritura definitiva de compra e venda apenas concretiza, exaure, finaliza um negócio jurídico anterior, perfeito e acabado e que não poderia ser alterado por fatos ocorridos posteriormente a sua celebração.

8) No que tange ao valor adequado para pagamento pelo vendedor na retrovenda, terá direito o comprador ao recebimento dos valores referentes às benfeitorias úteis e voluptuárias?

Não. Pablo pág. 54

9) Constitui a retrovenda uma nova alienação?

Não. Trata-se de desfazimento do negócio jurídico original, pela ocorrência da condição resolutiva.

10) A nulidade da cláusula de retrovenda afeta a validade do contrato de compra e venda?

Não, pois trata-se de cláusula acessória.

Art. 1661 CC

11) Com relação a retrovenda conjunta, qual é a solução quando todos realizarem simultaneamente o depósito adequado, exercitando o seu direito?

Pag. 58 Pablo

12) A venda a contento deve ser encarada como uma condição simplesmente potestativa ou puramente potestativa?

Pablo pág. 59

13) Diferencie o direito de preferência previsto no Código Civil do direito de preferência do locatário previsto na Lei 8245/91?

Pablo pag. 64

14) Quais são as principais diferenças da cláusula especial de retrovenda da cláusula especial de preferência?

15) Discorra sobre o instituto da retrocessão?

Pablo pag. 65- art. 519 CC

16) Quais são as diferenças ente a alienação fiduciária e a venda com reserva de domínio?

Pablo pag. 70

17) Ocorrendo a compra e venda sobre documentos, o que deve fazer o comprador se o bem entregue contiver vício oculto?

Pablo pag. 71/72

18) Qual a medida judicial cabível no caso de o bem não ser entregue na venda sobre documentos?

Pablo pág. 72

19) Discorra sobre a cláusula especial de compra e venda denominada o pacto do melhor comprador.

Pablo pag. 73/74

20) Discorra sobre a cláusula especial de compra e venda denominada pacto comissório.

Pablo pag. 75