

CONTRATO PRELIMINAR



Faculdade Três Pontas - FATEPS

Penido, Ana Flávia.

**P411c Contrato preliminar / Ana Flávia Penido. –
Varginha, 2015.
16 f.**

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

**1. Pré-contratos. 2. Contratos. 3. Direito. I.
Título. II. Fundação de Ensino e Pesquisa –
FEPESMIG**

**CDD: 342.1441
AC: 115864**

Elaborado por: Isadora Ferreira CRB-06 31/06

Ana Flávia Penido

AULA 03

CONTRATO PRELIMINAR

CONCEITO: é uma avença através da qual as partes criam em favor de uma ou mais delas a faculdade de exigir o cumprimento de um contrato apenas projetado. Trata-se de um negócio jurídico que tem por objeto a obrigação de fazer um contrato definitivo.

Decreto-lei 58/37 constituiu marco inaugural do ponto de vista legislativo do contrato preliminar ao regular o **compromisso de compra e venda** de terrenos para pagamento em prestação.

Negociações preliminares não geram direito à contratação pretendida, podendo-se falar no máximo em responsabilidade civil pré-contratual cujos danos são passíveis de indenização.

Ler julgado pág. 143.

Art. 462 -ler O contrato preliminar é um negócio jurídico, consiste em uma declaração de vontade emitida em obediência aos pressupostos de existência validade e eficácia do negócio jurídico.

Exclusão da forma visa facilitar e estimular a utilização do instituto. Ex: contrato definitivo exige escritura pública e contrato preliminar não.

CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO PRELIMINAR

1) Qto à exigibilidade:

Unilateral (faculdade de exigir o cumprimento reserva-se única e exclusivamente a uma das partes- ex: venda a contento e promessa de doação- art. 466 CC)- quem promete dar, fazer ou não fazer não pode ficar indefinidamente vinculado. Se não houve prazo na promessa, cujo

decurso por si só desobriga o promitente, deve este conceder um prazo razoável para que o interessado se manifeste.

Bilateral (cada parte pode exigir da outra a execução do contrato que projetaram em toda a sua extensão e efeitos).

Ler julgado pág. 145

2) Qto à retratabilidade:

Contratos preliminares unilaterais: apenas a vontade de um dos pré-contratantes é relevante ou não para a realização do pré-contrato.- não há razão para a existência de cláusula de arrependimento.

Contratos preliminares bilaterais: pode haver possibilidade de arrependimento.

3) Qto à onerosidade: não entendi pág. 147

TUTELA ESPECÍFICA

Firmado o contrato preliminar a sua inexecução culminará na responsabilidade contratual da parte inadimplente, que poderá, sem prejuízo das perdas e danos, ser compelida judicialmente ao cumprimento da avença, excepcionada a hipótese de doação pura.

A OBRIGAÇÃO DE FAZER ESTABELECIDADA NO CONTRATO PRELIMINAR PODE EM REGRA SER OBJETO DE TUTELA ESPECÍFICA PREVISTA NO ART. 461 CPC, caput e §5º - maior efetividade das relações jurídicas de direito material. Ler julgado pág. 147. Hoje a parte não deve conformar-se com a tutela reparatória em dinheiro. É preciso fazer uma interpretação mais lógica do art. 248 CC- tal regra só é aplicada qdo não é mais possível o cumprimento da obrigação ou não tiver o credor interesse na sua realização. Se não for possível a tutela específica aí sim passar às perdas e danos.

Ex: decreto-lei 58/37- compromisso irretratável de compra e venda- contrato preliminar bilateral em que se verifica um direito real de aquisição- obrigava o promitente vendedor a uma prestação de fazer consistente na transferência definitiva da propriedade uma vez pago o preço sob pena de adjudicação compulsória.

CDC- garante a tutela específica- art. 18, 19, 35, 84.

A tutela específica não exclui a indenização pelas perdas e danos ocorridos até a data da realização concreta da obrigação de fazer.

Art. 463 CC, art. 464 e 465 CC

TRABALHO

1) É possível a tutela específica (execução coativa) no contrato preliminar de doação pura (sem encargo)? Pág. 154

Não, pois não cabe ao promitente donatário estar constringendo a outra parte (promitente doador) ao cumprimento de um ato de simples liberalidade, em face do qual inexistiu contrapartida prestacional.

CONTRATOS ATÍPICOS

Art. 425 CC- normas gerais- arts. 421/480.

Diferentemente do delito que exige a subsunção a um tipo penal previamente delineado na lei, o contrato se apresenta de variadas formas por ser fruto da livre autonomia da vontade- não poderia o legislador conceber todos os tipos de contratos

Contratos típicos- tem previsibilidade legal, são regulados pelo Direito Positivo. Ex: seguro, compra e venda, locação, depósito. Todo contrato típico é nominado(nomenclatura definida).

Contratos atípicos- não regulados em lei, porém deverá respeitar os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, bem como os princípios gerais de direito- arts. 421/422 CC. Ex: hospedagem, factoring, hospedagem, excursão turística, feiras, serviços de bufê em geral. Pode ser nominado ou inominado.

TRABALHO

- 1) Diferencie contratos atípicos propriamente ditos de contratos atípicos mistos.**

Pablo pág. 161/162.

- 2) Acerca da disciplina jurídica dos contratos atípicos, discorra sobre as teorias da combinação, da absorção e da aplicação analógica. Pablo pág. 162/163/164.**

- 3) Na coligação de contratos temos vários negócios conjugados, unidos entre si. A união de contratos poderá dar-se das seguintes formas: meramente externa, união com dependência e união alternativa. Diferencie-as. Pag. 167/168**

Ex: de coligação de contratos: avenças firmadas entre donos de postos de combustível e os distribuidores de derivados de petróleo- contratos de fornecimento de combustível, comodato de bombas, locação de equipamentos.

INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS

A vontade das partes , instrumentalizada pelo contrato exige uma correta interpretação, tanto pelos contratantes como pelo Poder Judiciário.

CC não trouxe um capítulo específico sobre interpretação dos contratos, mas apenas alguns artigos- 112, 113 e 114, 423 e 819

REGRAS DE INTERPRETAÇÃO TRAZIDAS PELA DOUTRINA BRASILEIRA

REGRA DE CARÁTER SUBJETIVO: art. 112 CC - elemento primordial para caracterização de um vínculo contratual é a existência de uma declaração de vontade. O ônus da prova de que o sentido literal do contrato é diverso do que pretendiam efetivamente os pactuantes, quando da celebração da avença será sempre de quem suscitar tal alegação.

REGRAS DE CARÁTER OBJETIVO: ART. 114 CC

Quando uma cláusula é suscetível de dois sentidos, deve-se interpretá-la da maneira que possa gerar algum efeito, e não de modo que não produza qualquer efeito- princípio da conservação.

Quando um contrato se mostra ambíguo, deve ser interpretado de acordo com o costume do lugar em que foi celebrado.

Na dúvida, uma cláusula deve ser interpretada contra aquele que a redigiu, notadamente se estipulou um benefício em seu favor, em face daquele que tem contraído a obrigação.

ENUNCIADO 26 CJF: pág 175 ler

Ler julgado pág 176- interpretação contrato de adesão.

Interpretação do contrato de trabalho- aplica-se às normas de interpretação do Direito Civil, aliada as regras de interpretação particulares do direito do trabalho ex: princípio da irrenunciabilidade de direitos, continuidade da relação de emprego, primazia da realidade, in dubio pro operário.

Interpretação do contrato de consumo- teoria geral dos contratos é perfeitamente aplicável, principalmente a principiologia- art. 47 CDC- ler

TRABALHO

- 1) Discorra sobre a interpretação dos contratos de adesão. Pablo pág. 175/176
Mencionar arts. 423(interpretação contra stipulatorem ou contra proferentem) e
424 CC

VÍCIOS REDIBITÓRIOS

Trata-se de instituto jurídico que visa a proteção do adquirente de determinada coisa em contrato translativo da posse ou da propriedade, inclusive nas doações onerosas.

CONCEITO: **são defeitos ocultos** que diminuem o valor ou prejudicam a utilização da coisa recebida por força de um contrato comutativo- art. 441 CC Trata-se de causa de dissolução contratual. Trata-se de garantia legal prevista para os contratos comutativos em geral. O defeito deve acompanhar a coisa quando de sua tradição e não ser posterior à aquisição.

Ex: X vende um relógio a Y- defeito oculto conexão equivocada de suas engrenagens.

Art. 444. A responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se perecer por vício oculto, já existente ao tempo da tradição.

Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

Ações edilícias- 1) ação redibitória(desfazer o contrato e exigir o que se pagou, com perdas e danos se o alienante sabia do vício) ou ação estimatória ou “*quantum minoris*” (para se exigir o abatimento do preço). Uma ação exclui a outra.

Art. 443. Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.- tal artigo guarda íntima conexão com a boa-fé objetiva- sabendo ser a coisa defeituosa- perdas e danos.

Prazo para propositura das ações edilícias- decadencial- art. 445 CC

Ex: Juca estava na posse de uma fazenda de Chico há 2 anos na qualidade de arrendatário. Resolve então compra-la. Em tal caso, se vier a perceber a existência de vício redibitório (defeito oculto), terá o prazo de 1 ano reduzido pela metade 6 meses a contar da data do registro de transferência no cartório de imóveis- data da alienação formal para propor ação edilícia. Se se tratar de bens móveis tal prazo reduz-se de 30 para 15 dias. Se o adquirente estiver na posse do bem apenas um dia antes do ato de alienação suportará a perda da metade do prazo.

Basta simples posse antes da tradição .

CDC- art. 26, §3º- ler

Art. 446 CC- previsibilidade normativa de suspensão do prazo de garantia legal enquanto estiver em curso a garantia contratual.- não correrá prazo decadencial legal em desfavor do adquirente- dever de probidade e boa-fé- não é por estar amparado pelo prazo de garantia que o comprador deva ser prevalecer dessa situação para abster-se de dar ciência imediata do vício verificado na coisa adquirida.

Caso o adquirente descumpra esse dever legal de informação perderá direito à garantia legal, pois sua conduta omissiva poderá inclusive agravar o defeito.

CDC- proteção mais ampla que o CC aos consumidores- CDC não diferencia os vícios aparentes dos redibitórios, consagrando um eficaz sistema protetivo que irá tutelar os direitos da parte hipossuficiente independentemente da natureza do defeito em tela- arts. 18/ 25 CDC- diferenças limitadas aos prazos para exercício do direito de reclamar os vícios- art. 26 CDC.

Grande vantagem do CDC- ampliação da responsabilidade do fornecedor pelo vício do produto ou serviço- RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA, compartilhada solidariamente por todos que participaram da cadeia causal de consumo- art. 18 CDC.

TRABALHO

- 1) Quais são os requisitos do vício redibitório? Pág. 184**
- 2) O fundamento jurídico da garantia legal contra os vícios redibitórios é baseado em 3 teorias: Teoria da evicção parcial, Teoria do erro, Teoria do risco. Discorra sobre tais teorias diferenciando-as.**
- 3) Qual a diferença entre vício redibitório e erro (vício de consentimento)? Pág. 186**

EVICÇÃO

Trata-se também de garantia dos contratos onerosos, consistente na perda pelo adquirente (evicto) da posse ou propriedade da coisa transferida, por força de uma sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu o direito anterior de terceiro, denominado evictor.

Sua previsão legal decorre da necessidade de se resguardar o adquirente de uma eventual alienação a non domino, ou seja, alienação de coisa não pertencente ao alienante.

Perdendo o adquirente a coisa para o evictor que prova seu legítimo e anterior direito de propriedade da coisa- poderá voltar-se contra o alienante para requerer compensação pelo prejuízo sofrido.

Fundamentos jurídicos- princípio geral da proibição do enriquecimento sem causa, princípio da boa-fé objetiva- quebra da lealdade que deve pautar toda relação negocial, qdo ocorre a evicção.

Requisitos da evicção- art. 447 CC

- 1) **Aquisição de um bem- por celebração de um contrato oneroso translativo da posse ou propriedade da coisa (ex: contrato de compra e venda), ou a sua aquisição em hasta pública.**

Contratos gratuitos não são protegidos pela evicção- doação simples ou comodato.

Aquisição em hasta pública-

Ex: João arrematou um bem móvel ou imóvel em hasta pública. Após foi demandado em ação reivindicatória proposta por Carlos. Poderá exercer seu direito de regresso (fruto da garantia da evicção) contra o devedor de cujo patrimônio se originou o bem levado à hasta.

João deve valer-se da denúncia da lide- art. 70, I CPC contra o devedor que enriqueceu-se indevidamente por haver propiciado a hasta de um bem aparentemente seu mas que de fato não lhe pertencia- ocorreu pagamento indevido.

Para Araken de Assis o responsável pelo pagamento dos prejuízos do arrematante- evicto pode ser o Estado (assume o risco de entregar com uma mão o que em seguida retirará com a outra- responsabilidade solidária).

Doutrina brasileira- adotou o pensamento de Liebman: caberia pretensão regressiva em face do devedor que se enriqueceu indevidamente, sendo ele insolvente, poderia o arrematante voltar-se contra o credor-exequente que apesar de ter o direito de pagamento, não o tinha de ser pago pela alienação de bem de terceiro).

- 2) **(Perda da posse ou propriedade- basta que se perca a posse daquilo que legitimamente se transferiu ao evicto (independentemente de a sentença**

transitar em julgado ou da transferência do domínio) para que se possa fazer valer o direito contra o alienante).

3) Prolação de sentença judicial ou execução de ato administrativo (ex: apreensão policial)-

Ex: Juliano está guiando seu carro- blitz- automóvel roubado- veículo apreendido-perda da posse e propriedade, sem que houvesse sido prolatada sentença- ação judicial para haver do alienante o veículo- compensação da perda.

Ler julgado pág. 206 e 207

DIREITOS DO EVICTO- art. 450 CC-

Art. 450. Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:

I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;

II - à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção;

III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído.

ESPÉCIES DE EVICÇÃO: TOTAL OU PARCIAL-

Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.

Art. 455. Se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao

desfalque sofrido. Se não for considerável (SITUAÇÃO QUE DEVERÁ SER AFERIDA PELO JUIZ), caberá somente direito a indenização.

Ex: reivindicação de parte de um terreno adquirido, de alguns animais de uma fazenda comprada de porteira fechada.

Ler julgado pág. 208

Art. 449. Não obstante a cláusula que exclui a garantia contra a evicção, se esta se der, tem direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção, ou, dele informado, não o assumiu.

O alienante apenas se exonerará totalmente da responsabilidade pelos riscos da evicção caso faça constar do contrato a cláusula excludente da garantia e, além disso, dê ao adquirente a efetiva ciência do risco de perda da coisa e de que assume esse risco, naquele ato.

EVICÇÃO E BENFEITORIAS

Benfeitorias- obra realizada pelo homem, na estrutura da coisa principal, com o propósito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la.

Necessária- reparos realizados em uma viga

Úteis- escopo de facilitar a utilização da coisa- abertura de uma nova entrada para facilitar o uso da garagem

Voluptuárias ou de mero deleite- ex: decoração de um jardim

Art. 453. As benfeitorias necessárias ou úteis, não abonadas (pagas) ao que sofreu a evicção, serão pagas pelo alienante.

Caso o terceiro não as pague a responsabilidade pelo pagamento é do alienante.

Art. 454 CC. Se as benfeitorias abonadas ao que sofreu a evicção tiverem sido feitas pelo alienante, o valor delas será levado em conta na restituição devida.

Caso as benfeitorias tenham sido feitas pelo alienante, seu valor, pago pelo evictor, será descontado da quantia a ser restituída por ele ao evicto.

EVICÇÃO E DENUNCIAÇÃO DA LIDE

Art. 456. Para poder exercitar o direito que da evicção lhe resulta, o adquirente notificará do litígio o alienante imediato, ou qualquer dos anteriores, quando e como lhe determinarem as leis do processo.

Parágrafo único. Não atendendo o alienante à denúncia da lide, e sendo manifesta a procedência da evicção, pode o adquirente deixar de oferecer contestação, ou usar de recursos.

OBRIGATORIEDADE DA DENUNCIAÇÃO DA LIDE- ART. 70, I, CPC

A jurisprudência do STJ é no sentido de que a não-denúncia da lide não acarreta a perda da pretensão regressiva, mas apenas ficará o réu, que poderia denunciar e não denunciou, privado da imediata obtenção de título executivo contra o obrigado regressivamente. Não priva a parte de propor ação autônoma contra quem lhe tenha lesado.

A denúncia tem como finalidade apenas obter regresso nos mesmos autos da ação reivindicatória (2 sentenças) e não cercear o evicto de obter ressarcimento pelo dano que lhe foi causado.

Consequências jurídicas da denúncia da lide-

Poderá o réu se comportar da seguinte forma:

1) **Contesta a ação e não denuncia-** seu direito de regresso deve ser exercitado em ação própria, não se podendo condenar o alienante por não participar da lide;

2) **Contesta e denuncia-**

Denunciado apresenta defesa: processo, 2 sentenças- autor/evictor x réu/evicto; réu/ evicto/denunciante X alienante/denunciado.

Denunciado não apresenta defesa: processo prossegue com revelia do denunciado, e caso seja ao final reconhecida a evicção pode o denunciado ser condenado não na relação processual principal, mas sim na relação jurídica acessória de regresso.

3) **Réu não contesta mais denuncia:**

Denunciado apresenta defesa: denunciado nega os fatos, gerará efeitos na relação principal se não for reconhecida a evicção.

Denunciado não apresenta defesa: revelia nas duas relações.

4) **Réu não contesta nem denuncia-** revelia na relação principal- autor e réu.

TRABALHO

1) **Qual o prazo para o exercício do direito que da evicção resulta?**

Pág. 210 Pablo. 3 anos- art. 206, §3º, V do CC.

2) **Existe possibilidade de as partes acordarem no sentido de excluírem ou diminuírem a garantia decorrente da evicção em um contrato?**

Sim, decorre da autonomia da vontade- art. 448 CC

As partes podem aumentar tal garantia- ex: estipulando o pagamento de uma multa caso se consume a perda.

Diminuir tal garantia- ex: retirar o direito de indenização dos frutos restituídos

Excluir tal garantia- ex: somente por cláusula expressa no contrato.

3) Existe alguma hipótese legal de exclusão da garantia da evicção?

Sim, art. 457 CC-Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.-decorre do princípio da boa-fé objetiva.

4) Qual a regra a ser aplicada para o ressarcimento das benfeitorias voluptuárias diante do exercício do direito de evicção?

Pág. 212 Pablo poderão ser levantadas sem prejuízo do bem ou então prejuízo do adquirente se sua remoção causar dano ao bem.