

Contrato de Compra e Venda

Contract of Purchase and Sale

Rafael Freire Ferreira^{a*}

^aUniversidade Autónoma de Lisboa, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciências Jurídicas. Portugal. Faculdade de Tecnologia e Ciências Itabuna, BA, Brasil.

*E-mail: rafael.freire@hotmail.com

Resumo

Este artigo se propõe a analisar o contrato de compra e venda. Para tanto utilizou a referência histórica da comercialização do cacau como forma de ilustrar esta forma de contrato. Esta análise se debruçou na legislação de Portugal e do Brasil, além das referências doutrinárias utilizadas e, principalmente, as raízes principiológicas tão festejadas no direito brasileiro. Percebe-se que a autonomia privada e a força obrigatória dos contratos se apresentam limitados pelos preceitos de ordem pública, pelos bons costumes e pela função social do contrato.

Palavras-chave: Contrato. Compra e Venda. Função Social.

Abstract

This article proposes to analyze the contract of purchase and sale. For this, historical reference was used of the commercialization of cocoa in order to illustrate such a contract. This analysis was based on the legislation of Portugal and Brazil, in addition to the doctrinal references used and principally the roots of principles so celebrated in Brazilian law. It is noticed that the private autonomy and the obligatory force of the contracts will be limited by the precepts of public order, by the good customs and by the social function of the contract.

Keywords: Contract. Buy and sell. Social Function.

1 Introdução

Esta conjunção jurídica e acadêmica objetivou estudar o contrato de compra e venda sob os aspectos gerais do Direito Português e Brasileiro, especialmente, os respectivos Códigos Civis e doutrina.

Espécie de contrato bilateral, a compra e venda ocorre quando a parte vendedora se compromete a transferir um bem ou coisa alienável ao comprador, que assume a obrigação de pagar-lhe pelo valor econômico daquele, mediante preço certo em dinheiro, fator que caracteriza sua onerosidade.

Revestido pela forma verbal ou escrita, talvez, esta modalidade de contrato seja a espécie mais comum, por se concretizar no dia a dia, sem qualquer pretensão de realizar um negócio jurídico, depara-se com esta transação na padaria, no transporte público, no supermercado, enfim, no cotidiano a compra e venda se faz presente constantemente.

O simples ato de ajuste do preço obriga o comprador a adimplir este, e o vendedor a transferir a coisa vendida, em que se encontra realizado o contrato de compra e venda, já a transferência, por sua vez, ocorrerá com a tradição – entrega do bem – o que remete a óbvia constatação de que a celebração do contrato de compra e venda não transfere a coisa, já que esta ocorrerá posteriormente com a tradição.

Destarte, para se iniciar o estudo, recorre-se às disposições do artigo 481 do Código Civil Brasileiro, no qual se afirma que o contrato de compra e venda ocorrerá quando um dos

contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. Conceito este, completado pelo artigo 482 do mesmo diploma legal, que afirma, quando pura, a compra e venda, será considerada obrigatória e perfeita, desde que as partes acordem no objeto e no preço.

No mesmo sentido, o Código Civil Português no artigo 224 diz que a declaração negocial que tem um destinatário se torna eficaz logo que chega ao seu poder ou é dele conhecida; as outras, logo que a vontade do declarante se manifesta na forma adequada.

Na sequência, o artigo 227 deste mesmo código invoca o princípio da boa-fé para formação do negócio jurídico.

Enfim, percebe-se que esta espécie de contrato nasce genuinamente da declaração de vontade das partes, encontrando limites nas regras de ordem pública, na boa-fé e na função social do contrato.

2 Desenvolvimento

2.1 Aspectos históricos

Desde quando existe sociedade, pode-se afirmar que ali existiam contratos. Relatos históricos mostram que os primeiros negócios jurídicos da humanidade ocorreram por permuta, podendo-se aqui descrever inúmeras passagens históricas para ilustrar tal informação, mas remete-se ao Sul da Bahia, Estado Federado da República Brasileira,

utilizando-se assim da história do cacau, fruto que já foi comparado ao ouro, em função de tamanha riqueza que gerou:

O cacauéiro é originário de regiões de floresta pluviais da América Tropical, onde até hoje, é encontrado em estado silvestre, desde o Peru até o México. É classificado do gênero *Theobroma*, família das Esterculiáceas. Foi citado pela primeira vez na literatura botânica por Charles de l' Ecluse, que a descreveu sob o nome de *Cacao fructus*. Em 1937, foi descrito como *Theobroma fructus* por Linneu, que em 1753 propôs o nome *Theobroma cacao*, que permanece até hoje (BRASIL, CEPLAC, 2018, p. 1).

Os Maias e os Astecas utilizavam o cacau como moeda de troca, realizando as mais diversas transações.

No Sul da Bahia, este fruto passou a ser cultivado, em 1867 (Memória Grapiúna e A Região), entre os produtores e os comerciantes do cacau, e aqui se percebe a concepção genuína da compra e venda.

O cacau era negociado com base na boa-fé. Havia três possibilidades: o produtor entregava o produto e recebia o dinheiro na hora em moeda. Ou entregava o produto e recebia o dinheiro em evento futuro, quando melhor lhe aprouvesse. Ou ainda, recebia o dinheiro, sem entrega do produto, prometendo-o entregá-lo na próxima produção.

Nestas peculiaridades se percebe o princípio da boa-fé enraizado e uma negociação advinda do costume local, em que as partes se acertavam no preço e na quantidade da coisa a ser entregue e ali estavam avençados.

Com a evolução da sociedade e a crise que assolou a lavoura cacauéira, esta particularidade baseada na confiança desapareceu. Alguns produtores e comerciantes repassadores, objetivando maiores lucros, passaram a entregar o fruto com alto teor de umidade (quanto mais torrado, maior a qualidade e mais leve fica) ao misturarem nas sacas pedaços de cascas do próprio fruto para pesar mais, uma vez que é um produto vendido por peso.

Com esta situação, as empresas compradoras só passaram a liberar o dinheiro da compra após medirem a umidade (em que será descontado proporcionalmente do valor) e efetuar a limpeza retirando as impurezas e sujeiras. Tudo isso devidamente documentado nos contratos de compra e venda.

Assim, o contrato de compra e venda de cacau, que antes era meramente verbal, passou a ser escrito e extremamente complexo, repleto de cláusulas para assegurar um bom desenvolvimento do negócio jurídico.

Independente da forma que se exterioriza, o contrato de compra e venda, solene ou não, é uma das formas mais antigas de negócio jurídico, que se aperfeiçoou com o tempo, conforme demonstrado na ilustração, que tomou como exemplo a negociação do cacau.

2.2 Conceito, natureza jurídica e requisitos do contrato

O contrato é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, pois duas ou mais vontades acordam, nos limites legais, destinando regular aquela situação específica, seja para adquirir, modificar

ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

Nesta esteira, Gonçalves (2011) leciona que:

O contrato é a mais comum e a mais importante fonte de obrigação, devido às suas múltiplas formas e inúmeras repercussões no mundo jurídico, sendo fonte de obrigação o fato que lhe dá origem.

[...]

O contrato é uma espécie de negócio jurídico que depende, para a sua formação, da participação de pelo menos duas partes. É, portanto, negócio jurídico bilateral ou plurilateral.

Assim sendo, necessário reunir, no mínimo, os seguintes elementos: objeto lícito, possível, determinado ou determinável; agentes capazes; e forma prescrita ou não proibida em lei.

É o que dispõe o artigo 104 do Código Civil Brasileiro, salientando que a ausência de um destes requisitos poderá tornar o contrato nulo ou anulável.

A bilateralidade ou plurilateralidade e a capacidade das partes são requisitos objetivos, da mesma forma que o objeto é um requisito objetivo.

Desta forma, as partes têm que ter capacidade para exercer os atos da vida civil e aptidão para negociar aquele objeto, sendo que o consentimento entre estas partes não pode conter vício.

Por sua vez, o objeto não pode contrariar a lei, a moral e os bons costumes, ser exequível e possuir valor econômico.

Quanto à forma, a regra é a não solenidade, pode ser expressa (escrita ou verbal) ou tácita.

Ao falar de valor econômico, remete-se à onerosidade dos contratos que envolvem vantagens patrimoniais para ambas as partes, sendo esta uma das características da compra e venda.

Da mesma forma que envolve vantagens para ambas as partes, deste contrato também decorrem obrigações recíprocas, quais sejam, a de entregar a coisa pelo vendedor e a de pagar pelo comprador.

Daí se afirma que o contrato de compra e venda tem caráter obrigacionado, já que seus efeitos são, tão somente, obrigacionais, gerando para o vendedor a obrigação de transferir a coisa, mas não a transferindo instantaneamente, caso em que, diversamente, teria efeitos reais, não obrigacionais.

2.3 Princípios do direito contratual

2.3.1 Princípio da autonomia privada

Este princípio alicerça a faculdade das partes avençarem livremente, fundamentando a liberdade como principal fator desta relação, sem descurar dos limites legais.

Neste sentido, Pereira (2003, p. 24-26) assevera:

[...] A – Em primeiro lugar, vigora a faculdade de contratar e de não contratar, isto é, o arbítrio de decidir, segundo os interesses econômicos e conveniências de cada um, se e quando estabelecerá com outrem um negócio jurídico contratual. [...]

[...] B – Em segundo lugar, a liberdade de contratar implica a escolha da pessoa com quem fazê-lo, bem como do tipo de negócio a efetuar. [...]

[...] C – Em terceiro lugar, a liberdade de contratar espelha o poder de fixar o conteúdo do contrato, redigidas as suas cláusulas ao sabor do livre jogo das conveniências dos contratantes. [...]

[...] D – Finalmente, uma vez concluído o contrato, passa a constituir fonte formal de direito, autorizando qualquer das partes a mobilizar o aparelho coator do Estado para fazê-lo respeitar tal como está, e assegurar a sua execução segundo a vontade que presidiu a sua constituição. [...]

Percebe-se que a limitação imposta pela ordem pública e os bons costumes, quando analisada esta liberdade, desde a concepção do contrato.

2.3.2 Força obrigatória do contrato

Tartuce (2012, p.535) ensina que este princípio decorre da autonomia da vontade, preconizando que tem força de lei o acertado pelas partes, constringendo estes ao seu cumprimento. Complementa informando ser uma verdadeira restrição da liberdade, que encontrou limites no momento em que consentiram no conteúdo do contrato.

É o contrato fazendo “*lei entre as partes*”. Afinal, uma vez concluído livremente, incorpora-se ao ordenamento jurídico, como uma verdadeira norma de direito (DINIZ, 1993, p. 63).

Esta afirmação, porém, não deve ser considerada de maneira absoluta, tendo em vista os requisitos que já foram citados aqui, como a ordem pública, os bons costumes e função social do contrato.

2.3.3 Boa-fé objetiva

Por este princípio, observa-se que, ao pactuar, as partes devem guardar a honestidade, a probidade, a moral, pois a boa-fé tem incidência em todas as relações sociais.

O Código Civil Brasileiro dispõe:

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

No mesmo sentido, o Código Civil Português estatui:

ARTIGO 227.º

Culpa na formação dos contratos

1 - Quem negocia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte.

Uma das principais consequências jurídicas do princípio da boa-fé é o surgimento de *deveres* diversos do *dever principal* (DIDIER, 2010, p. 97-103), que se tornam conexos

ao contrato, vejam-se alguns descritos por Tartuce (2012, p. 538):

- Dever de cuidado em relação à outra parte negocial;
- Dever de respeito;
- Dever de informar a outra parte sobre o conteúdo do negócio;
- Dever de agir conforme a confiança depositada;
- Dever de lealdade e probidade;
- Dever de colaboração e cooperação;
- Dever de agir com honestidade;
- Dever de agir conforme a razoabilidade, a equidade e a boa razão.

Como visto no aspecto histórico, a boa-fé é uma regra que vem contida desde as primeiras formas de contrato, a qual por sinal era o aspecto mais relevante do mesmo.

2.3.4 Equilíbrio contratual

A condição socioeconômicas das partes em concomitância com os efeitos que o contrato produz na sociedade toma relevância neste princípio.

Esta é uma das possibilidades de revisão contratual, ocorrendo em decorrência de o fator surpresa desequilibrar o contrato, se tornando onerosamente excessivo para uma das partes, sendo esta a previsão do artigo 317 do Código Civil Brasileiro, que destaca a intervenção do Judiciário, quando provocado pela parte prejudicada.

O Superior Tribunal de Justiça – STJ sobre a teoria da imprevisão nos contratos de compra e venda decidiu

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1321614 SP 2012/0088876-4 (STJ)

Data da publicação: 03/03/2015

Emenda: RECURSO ESPECIAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DÓLAR AMERICANO. MAXIDESVALORIZAÇÃO DO REAL. AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE PROFISSIONAL. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. TEORIAS DA IMPREVISÃO. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. TEORIA DA BASE OBJETIVA. INAPLICABILIDADE. 1. Ação proposta com a finalidade de, após a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, modificar cláusula de contrato de compra e venda, com reserva de domínio, de equipamento médico (ultrassom), utilizado pelo autor no exercício da sua atividade profissional de médico, para que, afastada a indexação prevista, fosse observada a moeda nacional. 2. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza, como destinatário final, produto ou serviço oriundo de um fornecedor. Por sua vez, destinatário final, segundo a teoria subjetiva ou finalista, adotada pela Segunda Seção desta Corte Superior, é aquele que ultima a atividade econômica, ou seja, que retira de circulação do mercado o bem ou o serviço para consumi-lo, suprimindo uma necessidade ou satisfação própria, não havendo, portanto, a reutilização ou o reingresso dele no processo produtivo. Logo, a relação de consumo (consumidor final) não pode ser confundida com relação de insumo (consumidor intermediário). Inaplicabilidade das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor. 3. A intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) e de evento imprevisível

e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva), que comprometa o valor da prestação, demandando tutela jurisdicional específica. 4. O histórico inflacionário e as sucessivas modificações no padrão monetário experimentados pelo país desde longa data até julho (STJ, 2015, p. 1).

O Enunciado 176 do Conselho da Justiça Federal aconselha que em festejo ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, a resolução do contrato por onerosidade excessiva deve ocorrer apenas quando não for possível sua revisão.

2.3.5 Igualdade entre as partes

As partes devem estar em paridade, caso contrário, não estariam exercendo sua vontade com autonomia e liberdade.

As leis que regem os negócios jurídicos, apesar de se situarem no plano formal, atuam como dirigentes para o alcance da igualdade material, esta sim é a que importa na relação contratual, afinal, se as partes não estiverem em igualdade de condições, haverá consequentemente um desequilíbrio neste negócio.

2.3.6 Princípio da função social do contrato

A função social do contrato se encontra em que as partes contratantes, mesmo com seus interesses privados, envolvem-se em um clima de cooperação e de solidariedade, conscientizando-se que aquela avença deve atender seus interesses, mas também o interesse geral, ou seja, o interesse público – o bem comum -, finalidade universal de todas as relações, seja entre particulares, ou entre Estados, ou entre particulares e o Estado.

Este interesse público é ratificado por Orlando Gomes (2002, p. 20), quando lembra que o princípio da função social do contrato revela sua utilidade social, tutelando além dos interesses das partes, mas também o interesse público.

É uma questão de ordem pública, descrita no Código Civil Brasileiro, quando prevê expressamente este princípio aduzindo no Art. 421: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Decorre, inclusive, da supremacia do interesse público sobre o interesse privado, enquanto princípio constitucional, sendo que os interesses particulares, por estarem inseridos no contexto social, devem atuar em respeito a este, sem abandonar sua autonomia, mas inserindo-se na realidade social.

Na lição de Gonçalves (2010, p. 24-26), é possível atender a função social sob o aspecto individual, no qual serão satisfeitos os interesses das partes e sob o aspecto público, quando o interesse da coletividade será respeitado. Assim será observado o equilíbrio social e a distribuição de riquezas.

A partir da citação acima, depreende-se que a solidariedade é princípio confluyente da função social, pois daquela decorre a interpretação desta. Moura (2008, p. 122) ensina neste sentido e afirma que assim se constrói um mandamento jurídico, que respeita as partes contratantes e terceiros que possam sofrer efeitos derivados desta relação contratual.

No Código Civil Português, é possível se extrair a exigência do respeito para com a função social, quando se analisa o artigo 334 que diz: é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestadamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou econômico desse direito.

Já na doutrina portuguesa, António Manuel da Rocha e Menezes, Santiago (2008, p. 152) revela que a alusão a uma função social e econômica exprime a ideia de que a discricionariedade ou o livre arbítrio não seriam absolutos, pois os sujeitos devem respeitar o escopo econômico e social que presidiu a constituição do negócio, quer produzindo uma maior utilidade pessoal (função pessoal), quer social (função social).

2.3.7 O contrato de compra e venda

O contrato de compra e venda é uma relação jurídica negocial bilateral, resultante do consenso de vontades, que se executa, em regra, instantaneamente, podendo reverter-se na característica de execução duradoura, quando será continuado ou diferido.

Inicia-se a conceituação do contrato de compra e venda apontando o seu tratamento no Código Civil Português, que no artigo 874 define-o como um contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa ou outro direito mediante um preço.

Apesar de, como regra, não existir forma definida para o contrato, a lei pode exigir forma específica em determinadas circunstâncias, foi o que ocorreu com a compra e venda de bens imóveis, que só será válido se for celebrado por escritura pública ou por documento particular autenticado, conforme disposição do artigo 875 do mesmo diploma português.

Em consonância com os artigos anteriores e expressão contida no artigo 879, também do Código Civil Português, são três os efeitos essenciais da compra e venda: que é a obrigação de entregar a coisa pelo vendedor; a de pagar o preço pelo comprador; e a da transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito, quando se tratar de bem imóvel.

Para finalizar a referência ao estatuto civil português, o artigo 408 diz que a compra e venda é um contrato real, pois em regra, sua constituição ou transferência ocorre por mero efeito do contrato.

Além de possuir regras próprias, o contrato de compra e venda repetirá os princípios e normas comuns a qualquer contrato.

Apesar da exceção que se trouxe em relação ao artigo 875 supracitado, a compra e venda pode ser celebrada mediante qualquer forma admitida em lei.

Assim, sendo escrito ou verbal, o contrato de compra e venda convencionada os compromissos entre as partes, que é o de transferir o domínio da coisa por um, e pagar-lhe o preço por outro. Por isto, é consensual ou solene, bilateral, comutativo ou aleatório, oneroso, translativo de domínio e executa-se instantaneamente.

Importante frisar, que a coisa a ser transferida, pode ser

corpórea ou incorpórea.

De encontro ao diploma português, o Código Civil Brasileiro conceitua a compra e venda no artigo 481, e como não poderia ser diferente, traz o mesmo conceito quando afirma que um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. Em complemento, o artigo 482 determina que, quando pura, a compra e venda se torna obrigatória e perfeita, quando as partes acordam no objeto e preço.

Também em consenso com o diploma português, o estatuto brasileiro citado dispõe no artigo 1245 que nos bens imóveis a transmissão da propriedade ocorrerá com o registro.

O contrato de compra e venda tem no acordo de vontades sobre a coisa e no ajuste do preço seus elementos constitutivos, mas só será válida se o objeto for lícito, possível, determinado ou determinável e economicamente apreciável – requisitos objetivos; exigindo também a existência de no mínimo duas pessoas com capacidade para atos da vida civil e negocial – requisito subjetivo; e como regra e livre na forma – requisito formal.

Postas estas explanações se pode chegar a seguinte classificação sobre o contrato de compra e venda:

- Consensual em regra: mas por exigência legal pode ser solene. O consentimento deve recair sobre o objeto e sobre o preço;
- É oneroso: uma vez que ambos obtêm vantagem patrimonial, um recebendo a coisa, outro recebendo o preço, assim existe sacrifício patrimonial para todas as partes;
- É bilateral ou sinalagmático: por prever obrigações mútuas de pagar o ajustado e entregar a coisa escolhida, ou seja, envolve prestações recíprocas entre as partes;
- Comutativo em regra: as partes avençam sobre as cláusulas contratuais, desta forma conhecem o conteúdo das prestações, porque a estimativa do que será recebido por qualquer das partes pode ser avençada no mesmo momento em que o contrato se aperfeiçoa. Se for aleatório, a previsão dos artigos 458 e 459 do Código Civil Brasileiro versará sobre o risco de existência da coisa ou da sua quantidade.
- Translativo de propriedade: cria a obrigação de transferência da coisa. Afinal, no direito brasileiro, o contrato por si, não transmite o domínio da coisa, mas o direito e o dever de concretizá-la.

Uma característica curiosa nos contratos de duração continuada, notadamente de fornecimento (água, luz, etc) que é uma espécie de contrato de compra e venda, o objeto pode ficar em aberto quanto à quantidade que será fornecida pelo vendedor, pois depende da efetiva utilização pelo comprador. Consequentemente, o preço só será ajustado após o efetivo consumo.

2.3.8 Cláusulas especiais no contrato de compra e venda previstas no Código Civil brasileiro

Como mencionado no título deste tópico, todos os artigos mencionados a seguir, referem-se ao Código de Civil Brasileiro de 2002.

Pois bem, entre os artigos 505 e 508 existe a possibilidade do vendedor readquirir o imóvel, dentro de um prazo

decadencial corrido de até 3 (três anos). A esta situação se dá o nome de Retrovenda. O vendedor restitui o preço recebido e as despesas suportadas pelo comprador. Como resolve o contrato, deve ser expressamente previsto.

Há ainda como se estabelecer uma cláusula de satisfação, a chamada Venda a Contento, prevista entre os artigos 509 e 512. Esta modalidade está sujeita a declaração de contentamento do comprador, senão, o negócio não se aperfeiçoa. Ainda, nestes artigos existe a previsão da Venda Sujeita a prova, na qual o vendedor deverá entregar o produto com a qualidade apresentada nas amostras, ou o comprador poderá rejeitar.

No instituto da preempção, preferência ou preleção, previsto dos artigos 513 ao 520, o comprador, caso resolva vender a coisa comprada a terceiro, deverá oferecer ao vendedor para que exerça o direito de preferência em igualdade de condições. Este direito não se transmite e é personalíssimo, além de sujeitar o comprador à responsabilidade por perdas e danos, caso aliene a coisa sem dar ciência ao vendedor, respondendo de forma solidária o terceiro adquirente se estiver de má-fé. O prazo no caso dos bens móveis é de no máximo 180 dias, caducando em três dias quando não há fixação; já no bem imóvel este prazo é de no máximo 2 anos, caducando em 60 dias, quando também não foi fixado; sempre contado da notificação.

Quando a coisa é vendida a prazo, é possível o vendedor transferir apenas a posse, ficando com a propriedade até que o preço seja pago integralmente, é a disposição dos artigos 521 a 528. Deve ocorrer sempre por escrito. Para surtir efeitos *erga omnes* deve-se registrar no Cartório de Títulos e Documentos.

Por fim, a venda sobre documentos ocorre com a substituição da entrega da coisa por título ou documento exigido no contrato. Nesta possibilidade prevista dos artigos 529 ao 532, o pagamento será efetuado no momento da entrega dos documentos.

3 Conclusão

Através do estudo realizado pode-se definir o contrato de compra e venda como um acordo de vontades entre comprador e vendedor, pelo qual se transfere o domínio de determinada coisa, mediante pagamento de certo preço.

Foi visto ainda que o vendedor é obrigado a transmitir a coisa ao comprado, em decorrência de obrigação advinda da celebração do contrato, contudo, a transferência da coisa ocorre pela entrega da mesma, no caso de bens móveis ou pela transcrição no registro, no caso de bens imóveis, oportunidade em que se vislumbrará a execução do referido contrato.

Desta forma, utilizando da ilustração da compra e venda do cacau, o vendedor seria o produtor agrícola que venderá as sacas a troco de dinheiro. Enquanto o comprador será a empresa que compra e paga pelo fruto para beneficiá-lo.

O objeto, por obviedade, seria o fruto do cacau.

O preço será o custo do quilo do produto/cacau sem “sujeiras”, abatendo do mesmo a porcentagem referente à

umidade elevada, se for o caso, e será definido pela cotação diária na bolsa de valores.

O consentimento ocorrerá na aceitação das condições, que levarão a definir o preço final do produto que será entregue.

Viu-se também que a autonomia privada e a força obrigatória dos contratos estarão limitados pelos preceitos de ordem pública, pelos bons costumes e pela função social do contrato.

Quando se refere especificamente ao contrato de compra e venda, percebe-se que é um propulsor da circulação de riquezas e pode ser simplificado pela troca de uma coisa por dinheiro.

Referências

BRASIL. CEPLAC. *Radar cacau*. Disponível em: <http://www.ceplac.gov.br/radar/radar_cacau.htm>. Acesso em: mar. 2018.

BRASIL. Código Civil de 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *RECURSO ESPECIAL REsp 1321614 SP 2012/0088876-4*. [Consult. em 28/04/2015]. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/178161840/recurso-especial-resp-1321614-sp-2012-0088876-4>>. Acesso em: mar. 2018.

PORTUGAL. *Código Civil de 1966*.

DIDIER JUNIOR., F. *Fundamentos do Princípio da Cooperação no Direito Processual Civil Português*. Coimbra: Coimbra, 2010.

DINIZ, M.H. *Tratado teórico e prático dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 1993.

GOMES, O. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, C.R. *Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais*. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, C.R. *Direito civil esquematizado*. São Paulo: Saraiva, 2011.

MOURA CORDEIRO, E.B.; MOURA CORDEIRO, N.P.F. Dignidade jurídica dos contratos de gaveta: em busca da concretização do acesso à moradia. *In*: TEPEDINO, G.; FACHIN, L.E. *Diálogos sobre o direito civil: volume II*, Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PEREIRA, C.M.S. *Instituições de Direito Civil: contratos*. Rio de Janeiro: Eletrônica, 2003.

SANTIAGO, M.R. *Princípio da Função Social do Contrato*. Curitiba: Juruá, 2008.

TARTUCE, F. *Manual de Direito Civil: volume único*. Rio de Janeiro: Forense, 2012.