



Apresentação





O presente livro nasceu da ideia da Editora Revista dos Tribunais de publicar obra de cunho prático, para rápida consulta, mas de informação segura e precisa, acompanhada, sempre, de jurisprudência (não necessariamente majoritária). A doutrina demonstra a preocupação em informar o leitor de maneira direta – e evitando-se propositadamente as também importantes discussões acadêmicas –, clara e técnica, sempre pautada no que de mais atual existe, mas com respeito às lições já consolidadas pelos grandes mestres. A jurisprudência foi cuidadosa e imparcialmente selecionada, partindo-se da premissa de que a variedade de entendimentos é saudável e que algum deles se amoldará ao que procura o estudioso. Trata-se mesmo de providência salutar, porque não se concebe o estudo doutrinário em divórcio com o que decidem as Cortes do País.

Para completar esta feição, idealizou-se uma porção de cada capítulo destinada a conter informações complementares a respeito dos diversos contratos estudados – verdadeiras “dicas” para aquele que trabalha com a matéria, apontando sugestões e mostrando formas de se evitar (futuros) problemas, com vista a contornar *pontos de estrangulamento* na redação das peças contratuais.

Procurei trazer soluções para o dia a dia de quem trabalha com esta matéria, sugerindo providências referentes a questões e indagações que me surgiram ainda quando advogava (pontos, então, que apareceram e foram resolvidos sob a ótica de um advogado). Depois, já como juiz de direito – e, portanto, agora com novo “olhar” – tive, e tenho, a oportunidade de analisar, diuturnamente, contratos que embasam as mais diversas ações judiciais. Algumas dúvidas foram esclarecidas, ao mesmo tempo que novas surgiram. A atividade docente também me permitiu levantar argumentos muito interessantes (e aqui aproveito para mencionar meus alunos, que, talvez sem saber, muito contribuíram para este livro). Enfim, o objetivo foi reunir, em um só corpo, parte dessa experiência com os demais elementos que compõem o livro. Será certo o interesse da comunidade jurídica que, nele, encontrará respostas, modelos, julgados, legislação, sugestões, sempre de maneira direta, acessível e precisa, tal como demanda o nosso cotidiano profissional.

Uma excelente leitura a todos!

RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO





Prefácio





A teoria sem a prática vira “verbalismo”, assim como a prática sem teoria vira ativismo. No entanto, quando se une a prática com a teoria, tem-se a práxis, a ação criadora e modificadora da realidade. (Paulo Freire)

É com grande alegria que me incumbo de prefaciар o livro do Juiz de Direito da Capital de São Paulo, Mestre em Função Social do Direito e Professor Ralrho Waldo de Barros Monteiro Filho. A obra destina-se ao estudo dos contratos em espécie, tema muitas vezes negligenciado nas faculdades de direito, pós-graduações e cursos preparatórios, pela natural inclinação dos professores em visitar conceitos e cláusulas gerais da teoria geral dos contratos, em detrimento de uma abalizada investigação de cada um dos contratos que justificam o dinamismo do tráfego jurídico.

Felizmente, o autor exime-se desse histórico equívoco, lidando com segurança e precisão com os aspectos jurídicos teóricos e práticos dos contratos que permeiam o cotidiano dos profissionais que atuam na seara do direito privado. Parafraseando Nelson Rodrigues, Ralrho Monteiro investiga “A vida como ela é” dos contratos, afinal, se a teoria entra em conflito com os fatos, tanto pior para os fatos.

De fato, temos que recordar que o contrato não é um ato isolado, mas uma relação inserida em processos econômico-sociais de relacionamento entre categorias de sujeitos. O contrato é um *ato complexo*. Um fato constituído por dois ou mais fatos relacionados entre si e que representa o somatório e a síntese de atos unilaterais que, praticados por duas ou mais partes, se concentram e reúnem num todo. Tendo-se em conta as condicionantes sistêmicas que envolvem a relação e nela se projetam, o ordenamento estipula medidas de controle, correção e compensação, dando origem a uma bipartição do sistema normativo dos contratos. De um lado, um direito geral ou comum, caracterizado pelo predomínio da liberdade contratual; de outro, regimes especiais, nos quais se consagram variados mecanismos de tutela de interesses relevantes que a autorregulação deixaria indefesos. O Professor Ralrho Monteiro não se omite em especificar quando cada contrato atenderá às regras do direito civil ou quando se circunscreverá ao âmbito consumerista, submetendo-se a um modelo jurídico de maior intervenção por parte do legislador.

Ademais, mesmo se tratando de um livro dedicado à parte especial dos contratos, o autor teve o cuidado de elaborar uma prévia análise da teoria geral dos contratos. Com efeito, sem que o leitor tenha em mente a formação, os princípios, formas e estratégias contratuais, jamais avançará com segurança pelas várias espécies de contratos aqui examinadas, desde a compra e venda até o contrato de transportes. Posso afiançar que esse livro confirma a tese de que toda a teoria só é boa na condição de que, utilizando-a, se vá mais além.





Parabenizo o Professor Ralphy Monteiro pela clareza e objetividade da linguagem (o que não é o forte de nossa academia) e por evitar a desnecessária repetição de conceitos, o que denota a segurança de quem escreve e a honestidade dos propósitos perante o leitor. A soma da experiência de magistrado com o exercício da cátedra é fator que defere ao autor a prerrogativa de oferecer ao público uma obra que verdadeiramente acresce à biblioteca de quem se dispõe a ser um “contratualista” atualizado na dinâmica das práticas negociais do mercado brasileiro.

Assim, tenho a convicção de que o Professor Ralphy Monteiro cumpre, com folgas, o objetivo de presentear a comunidade jurídica com um livro apto a aplacar as angústias do advogado militante e também daquele jovem profissional que queira se aventurar pelas vielas contratuais. Ambos estarão muito bem servidos!

Belo Horizonte, outubro de 2017.

NELSON ROSENVALD

Pós-Doutor em Direito Civil na Università Roma Tre.

Professor Visitante na Oxford University.

Professor Pesquisador na Universidade de Coimbra.

Doutor e Mestre em Direito Civil pela PUC-SP.

Procurador de Justiça do Ministério Público de Minas Gerais.

Fellow do European Law Institute (ELI).

Membro da Society of Legal Scholars (UK).

*Membro do Comitê Científico da revista
Actualidad Juridica Iberoamericana (España).*





Sumário

Apresentação	9
Prefácio	11
Capítulo 1 – Noções elementares sobre os contratos: conceito, formação, extinção e técnicas de redação.....	23
1.1. Conceito de contrato e o seu tratamento pelo Código Civil	24
1.2. Princípio da alteridade e atos unilaterais	24
1.3. Crise dos contratos	25
1.4. Princípios contratuais.....	25
1.4.1. Importância dos princípios no campo contratual.....	25
1.4.2. Princípio da autonomia privada	25
1.4.3. Princípio da função social dos contratos	26
1.4.4. Princípio da boa-fé objetiva	26
1.4.5. Princípio da força obrigatória do contrato.....	27
1.4.6. Princípio da relatividade dos efeitos do contrato	27
1.5. Classificação dos contratos	28
1.6. Formação do contrato.....	30
1.6.1. <i>Iter</i> contratual.....	30
1.6.2. Negociações preliminares.....	30
1.6.2.1. Puntuação e suas características.....	30
1.6.2.2. Carta de intenções.....	30
1.6.3. Proposta (policitação ou oblação).....	31





1.6.3.1.	Policitação e o surgimento do vínculo jurídico.....	31
1.6.3.2.	Oferta ao público.....	31
1.6.3.3.	Proposta sem vinculação e perda de obrigatoriedade	31
1.6.4.	Aceitação.....	32
1.6.4.1.	Conceito.....	32
1.6.4.2.	Forma	32
1.6.4.3.	Perda de vinculação	32
1.7.	Extinção do contrato	32
1.8.	Boa técnica para a redação do contrato	33
Capítulo 2	– Contrato de compra e venda	43
2.1.	Contratos típicos e atípicos	44
2.2.	Introdução e conceito.....	44
2.3.	Classificação.....	45
2.4.	Elementos	46
2.5.	Efeitos da compra e venda.....	48
2.6.	Restrições à compra e venda	49
2.7.	Vendas especiais	52
2.8.	Cláusulas especiais à compra e venda (pactos adjetos)	54
Capítulo 3	– Compromisso de compra e venda.....	71
3.1.	Conceito.....	72
3.2.	Requisitos.....	72
3.3.	Efeitos do registro.....	72
3.4.	Serventias extrajudiciais e territorialidade	73
3.5.	Arrependimento.....	73





Sumário	17
3.6. Criação de direito real e a adjudicação	73
3.7. Imóvel loteado e o compromisso	74
Capítulo 4 – Troca ou permuta	85
4.1. Conceito.....	86
4.2. Classificação.....	86
4.3. Regime jurídico.....	86
Capítulo 5 – Contrato estimatório (venda em consignação)	91
5.1. Conceito.....	92
5.2. Classificação.....	92
5.3. Riscos da coisa e características do contrato	92
Capítulo 6 – Contrato de doação.....	95
6.1. Conceito.....	96
6.2. Classificação.....	96
6.3. Espécies de doação	97
6.3.1. Pura e simples.....	97
6.3.2. Onerosa (modal ou com encargo)	97
6.3.3. Remuneratória	97
6.3.4. Feita ao nascituro.....	98
6.3.5. Em contemplação de casamento futuro (<i>propter nuptias</i>)	98
6.3.6. Doação de ascendentes a descendentes	98
6.3.7. Inoficiosa.....	99
6.3.8. Doação conjuntiva	100
6.4. Restrições legais.....	100
6.4.1. Doação do devedor insolvente	100





6.4.2.	Doação de todos os bens do doador	100
6.4.3.	Doação do cônjuge adúltero a seu cúmplice	101
6.5.	Cláusula de reversão e necessidade de escritura pública.....	101
6.6.	Revogação	102
6.6.1.	Admissibilidade	102
6.6.2.	Revogação por inexecução do encargo	102
6.6.3.	Ingratidão do donatário	103
6.6.3.1.	Ato de ingratidão	103
6.6.3.2.	Ação revocatória	104
6.6.3.3.	Doações irrevogáveis.....	105
Capítulo 7	– Contrato de locação	115
7.1.	Conceito e elementos.....	116
7.2.	Classificação	116
7.3.	Obrigações das partes.....	117
7.3.1.	Obrigações do locador	117
7.3.2.	Obrigações do locatário	117
7.4.	Locação e o Código Civil.....	117
7.4.1.	Relações locatícias abrangidas pelo Código Civil	117
7.4.2.	Regime jurídico das locações regidas pelo Código Civil.....	118
7.5.	Locação de prédio urbano residencial	118
7.5.1.	Critério para considerar urbano o imóvel	118
7.5.2.	Vênia conjugal	119
7.5.3.	Prazo do contrato e prorrogação	119
7.5.4.	Retomada do imóvel	120



Sumário	19
7.5.5. Cláusula de vigência e direito de preferência	121
7.5.5.1. Cláusula de vigência e a alienação do imóvel	121
7.5.5.2. Direito de preferência	121
7.5.5.3. Obrigação com eficácia real	121
Capítulo 8 – Empréstimo	133
8.1. Comodato	134
8.1.1. Conceito e características	134
8.1.2. Obrigações do comodatário	135
8.1.3. Formas de extinção	135
8.2. Mútuo	136
8.2.1. Conceito	136
8.2.2. Distinções entre comodato e mútuo	136
8.2.3. Classificação	136
8.2.4. Ausência de prazo	137
8.2.5. Mútuo feneratício	137
Capítulo 9 – Prestação de serviços	143
9.1. Introdução e conceito	144
9.2. Classificação	144
9.3. Aplicação subsidiária do Código Civil	144
9.4. Vínculo empregatício e subordinação hierárquica	144
9.5. Atividades	145
Capítulo 10 – Empreitada	149
10.1. Introdução e conceito	150
10.2. Classificação	150





10.3. Modalidades	150
10.3.1. Quanto à determinação do preço	150
10.3.2. Quanto ao objeto da empreitada	151
10.4. Responsabilidade	151
10.5. Execução da empreitada	151
10.5.1. Entrega da obra	151
10.5.2. Responsabilidade pela perfeição da obra	151
10.5.3. Vícios da obra	152
Capítulo 11 – Contrato de Depósito	159
11.1. Conceito	160
11.2. Classificação	160
11.3. Espécies	161
11.3.1. Depósito necessário (ou obrigatório)	161
11.3.2. Depósito voluntário	162
11.4. Obrigações do depositário	162
11.4.1. Guardar e conservar a coisa	162
11.4.2. Restituir a coisa	162
11.5. Prisão do depositário infiel	163
Capítulo 12 – Mandato	171
12.1. Conceito	172
12.2. Classificação	172
12.3. Partes do contrato e sua capacidade	173
12.4. Instrumento e requisitos da procuração	173
12.5. Espécies	174





Sumário

21

12.5.1. Expresso ou tácito	174
12.5.2. <i>Ad negotia, ad judicia</i> e empresário.....	175
12.5.3. Geral ou especial.....	175
12.5.4. Mandato em termos gerais e mandato com poderes especiais	175
12.5.5. Mandato com cláusula <i>in solidum</i>	175
12.6. Obrigações das partes.....	176
12.6.1. Obrigações do mandatário	176
12.6.2. Obrigações do mandante	176
12.7. Extinção.....	177
12.7.1. Pela revogação ou renúncia.....	177
12.7.2. Pela morte ou interdição de uma das partes	178
12.7.3. Pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir poderes, ou o mandatário para exercê-los.....	178
12.7.4. Pelo término do prazo ou conclusão do negócio	178
12.8. Procuração em causa própria (ou <i>mandato in rem suam</i>)	178
12.9. Mandato judicial	179
Capítulo 13 – Comissão, agência e distribuição e corretagem	191
13.1. Comissão.....	192
13.1.1. Conceito	192
13.1.2. Classificação.....	192
13.1.3. Cláusula <i>del credere</i>	192
13.1.4. Deveres e direitos do comitente	192
13.1.4.1. Deveres	192
13.1.4.2. Direitos.....	193
13.1.5. Obrigações do comissário.....	193





13.1.5.1. Em relação ao comitente.....	193
13.1.5.2. Em relação a terceiros.....	194
13.2. Agência e distribuição.....	196
13.2.1. Conceito de agência e de distribuição	196
13.2.2. Classificação.....	196
13.2.3. Características	197
13.3. Corretagem.....	198
13.3.1. Conceito	198
13.3.2. Classificação	199
13.3.3. Uso de corretagem para os diversos negócios jurídicos	199
13.3.4. Comissão do corretor	199
13.3.5. Direitos e deveres do corretor	199
Capítulo 14 – Contrato de transporte.....	209
14.1. Conceito e relação com outros contratos.....	210
14.2. Regime jurídico: complexo de normas.....	210
14.3. Classificação.....	210
14.4. Espécies.....	211
14.4.1. Regramento dado pelo Código Civil.....	211
14.4.2. Transporte de pessoas	211
14.4.3. Transporte de coisas.....	213

