

VANDER BRUSSO DA SILVA

# CONTRATOS EMPRESARIAIS

## EVOLUÇÃO DOS CONTRATOS NO DIREITO BRASILEIRO

Da mesma forma que o Direito Empresarial, os contratos sofreram grandes transformações com o passar dos anos. Até 1991, os contratos se dividiam em dois regimes: o civil, que disciplinava as relações de compra e venda de bens imóveis e móveis entre não comerciantes, bem como os contratos de prestação de serviços, e o mercantil, que regulava as relações entre comerciantes, fornecedores e industriais. Assim, se a relação jurídica não fosse contemplada pela teoria dos atos de comércio, o regime aplicado seria o civil, e não o mercantil.

Com a publicação do Código de Defesa do Consumidor, surgiu mais um regime jurídico, aplicável às relações de consumo. Desse modo, se o contrato fosse celebrado entre dois comerciantes, aplicava-se a legislação pertinente ao Direito Comercial; se entre comerciante e não comerciante, o regime consumerista; se entre não comerciantes, o civil.

Entretanto, em 2002, com o advento do novo Código Civil, inaugurando uma nova fase do Direito privado, os contratos entre particulares, exceto os de trabalho, passaram a se submeter a apenas dois regimes: o civil e o consumerista. De maneira genérica, pode-se dizer que, quando a relação contratual aproximar-se do consumidor (destinatário final de produto ou serviço) e do fornecedor (vende produtos e serviços), aplicar-se-á o regime consumerista; nos demais casos, ausentes o consumidor final ou o fornecedor na relação, o regime civil.

## CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

De acordo com o Código Civil, os contratos classificam-se em:

- **Unilateral** – Apenas uma das partes possui obrigações (ex.: contrato de mútuo).
- **Bilateral ou sinalagmático** – Ambas as partes possuem obrigações (ex.: compra e venda mercantil). O cumprimento do contrato é condição para o contratante exigir a prestação a que tem direito, isto é, quem está em mora com suas obrigações não tem o direito de exigir do outro que cumpra as suas (*exceptio non adimpleti contractus*).
- **Consensual** – Nasce apenas da simples manifestação de vontade dos contratantes. Por exemplo, o contrato de compra e venda mercantil estará perfeito e acabado logo que as partes acordarem o preço, a coisa e as condições.
- **Real** – Para sua constituição, não basta a simples manifestação de vontade; é necessária, ainda, a entrega da coisa (ex.: contrato de mútuo bancário).
- **Solene** – Firma-se com a emissão de um documento.
- **Comutativo** – As partes conseguem prever como será executado (ex.: contrato de representação comercial).
- **Aleatório** – As partes não conseguem prever como será executado no início da contratação (ex.: contrato de dívida de jogo).
- **Típico** – Quando os direitos e deveres dos contratantes estão previstos de modo específico na lei.
- **Atípico** – Quando os direitos e deveres dos contratantes não estão previstos de modo específico na lei.

## CONTRATO DE COMPRA E VENDA MERCANTIL

Atualmente, o contrato de compra e venda será mercantil quando celebrado entre dois empresários, não podendo um deles ser consumidor final de produto ou serviço, pois nesse caso a compra e venda não seria regida pelo Código Civil, mas pelo Código de Defesa do Consumidor.

### Principais obrigações do vendedor

- a) Transferir o domínio da coisa. O vendedor, ao vender a mercadoria para o comprador, deve transferir o domínio a este. O momento exato da transferência opera-se pela tradição (art. 493, CC).
- b) Responder por vícios. Se a coisa vendida apresentar-se inadequada ou inapta, por deficiência na qualidade ou quantidade, configura-se o vício. Considera-se também vício a coisa que, embora não apresente nenhuma deficiência, tenha valor inferior ao de compra. Nesses casos, o comprador terá direito de optar pelo desfazimento do negócio ou pela redução proporcional do preço. O direito de reclamar do vício decai no prazo de 30 dias, se a coisa for móvel, e de um ano, se for imóvel, contado da entrega efetiva da coisa. Se o adquirente já estava na posse da coisa, o prazo conta-se da alienação, reduzido pela metade. No caso de vício oculto, o prazo é contado do momento de sua evidência até o máximo de 180 dias, em se tratando de bens móveis, e de um ano, em se tratando de bens imóveis (art. 445, CC).
- c) Responder por evicção. Evicção consiste na perda da coisa por decisão judicial, reconhecendo-se o direito desta a uma terceira pessoa. Assim, se o comprador adquiriu a coisa e por reivindicação judicial vier a perdê-la, caberá ao vendedor a obrigação de indenizá-lo (art. 447, CC).

### Principais obrigações do comprador

- a) Pagar o preço. A principal obrigação do comprador consiste em pagar o preço no local e na data aprezados.
- b) Receber a coisa. Cabe às partes pactuar o recebimento da coisa. Definidos o local e a data de entrega, o comprador não poderá eximir-se da obrigação de recebê-la.

### Principais modalidades de compra e venda

- **Compra e venda pura e simples** – Produz seus efeitos mediante o consentimento das partes, as quais não se subordinam a qualquer evento posterior.
- **Compra e venda por amostra** – Ocorre quando o vendedor entrega ao comprador não a coisa propriamente dita, mas uma amostra, garantindo que, ao final, a coisa vendida terá as mesmas características da amostra. Contudo, se a mercadoria entregue não corresponder à amostra, o comprador poderá rescindir o contrato ou requerer abatimento do preço, no prazo de 30 dias, contado do recebimento (art. 445, CC).
- **Compra e venda por atacado** – O comprador adquire a mercadoria em grande escala, não a revendendo em pequenas quantidades.
- **Compra e venda por varejo** – Diferentemente do que ocorre na compra e venda por atacado, o comprador adquire a mercadoria, mesmo em grande quantidade, porém a distribui em pequenas parcelas.

### Cláusulas especiais da compra e venda

**Compra e venda condicional** – A condição é uma limitação a que os contratantes subordinam a execução do contrato, podendo ser um evento futuro e incerto ou um evento futuro e certo. Dentre as vendas condicionais destacam-se:

- **Retrovenda** – Nos contratos de compra e venda de bens imóveis, é comum os contratantes inserirem a cláusula de retrovenda, pela qual o vendedor se reserva o direito de reaver o bem, no prazo decenal de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive durante o período de resgate, se efetuadas, com sua autorização escrita, benfeitorias necessárias (art. 505, CC). Caso o comprador se recuse a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, providenciará o depósito judicial integral. Se for constatada a insuficiência do depósito, o juiz não restituirá o domínio da coisa enquanto não integralmente pago ao comprador (art. 506, CC).
- **Venda a contento** – A venda feita a contento do comprador entende-se realizada sob a condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue. No entanto, somente estará aperfeiçoado o contrato quando o comprador manifestar seu agrado (art. 509, CC).
- **Venda sujeita a prova** – Nessa modalidade de contrato, a coisa vendida se submete ao exame do comprador, à apuração das qualidades que lhe são inerentes, permanecendo a condição suspensiva enquanto não aprovada pelo comprador (art. 510, CC). Dessa forma, o contrato somente se tornará perfeito tão logo o adquirente manifeste sua concordância com a coisa entregue.
- **Preempção ou preferência** – Impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de preferência. O prazo para exercício do direito de preferência não poderá ser superior a 180 dias, para bens móveis, e a dois anos, para imóveis (art. 513, CC). A preempção não se confunde com a retrovenda, porque nesta o direito de preferência recai sobre bens imóveis.
- **Venda com reserva de domínio** – O vendedor somente transferirá a propriedade ao comprador após o integral pagamento do preço (art. 521, CC). O Código Civil estabelece que a cláusula de reserva de domínio deve ser firmada por escrito e, logo em seguida, registrada no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do comprador, para ter validade contra terceiros. A transferência da propriedade ao comprador ocorrerá no momento em que o preço estiver integralmente pago. Todavia, pelos riscos da coisa responderá o comprador, a partir de quando lhe for entregue. Se verificada a mora do comprador, poderá o vendedor mover contra ele a competente ação de cobrança das prestações vencidas e a vencer, adicionando o que lhe for de direito ou, se preferir, recuperar a posse da coisa vendida.
- **Venda sobre documentos** – A tradição da coisa é substituída pela entrega de seu título representativo e dos outros documentos exigidos pelo contrato. No silêncio do contrato, aplicar-se-ão os usos e costumes (art. 529, CC). Se entre os documentos entregues ao comprador figurar apólice de seguro que cubra os riscos do transporte, estes correrão por conta do comprador, salvo se, ao ser concluído o contrato, o vendedor

# Resumo de Contratos Empresariais

Evolução dos contratos no direito brasileiro. Classificação dos contratos. Contrato de compra e venda mercantil. Escambo ou troca mercantil. Contrato estimatório. Mútuo mercantil. Mandato mercantil. Contrato de comissão mercantil. Contrato de fiança mercantil.

Contrato de penhor mercantil. Representação comercial autônoma. Contrato de agência. Contrato de distribuição. Contrato de franquia. Contrato de arrendamento mercantil. Fomento mercantil ou {factoring}. Contrato de seguro.

[Acesse aqui a versão completa deste livro](#)