

Compra e Venda Empresarial

Compra e Venda Empresarial – Aspectos gerais

Compra e venda empresarial. Depois de tratarmos acerca da parte geral que envolve os [contratos empresariais](#). Vamos discutir acerca dos principais contratos desse tipo.

Se você ainda não leu esse artigo sobre a parte geral, [clique aqui](#).

A começar pelo Contrato de Compra e Venda que, certamente, é um dos negócios com maior incidência no ramo empresarial.

O presente artigo não tem a finalidade de esmiuçar todo o conteúdo acerca desta espécie contratual, mas, apenas, apresentar suas características gerais.

– Conceito

Podemos extrair o conceito de compra e venda do art. 481 do Código Civil Brasileiro:

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos

contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Este é um conceito geral, ou seja, abrange todos os tipos de compra e venda. Para configurar-se compra e venda empresarial é necessário que esteja presente a figura do empresário. Nas palavras de Ramos (2017, pág. 650):

Assim, é mercantil o contrato de compra e venda celebrado entre empresários, ou seja, em que comprador e vendedor são empresários (empresários individuais ou sociedades empresárias), com a ressalva já apontada quanto aos casos em que o empresário comprador se enquadra no conceito de consumidor, hipótese em que terão incidência as normas especiais do CDC (Lei 8.078/1990).

Por este conceito, podemos determinar os principais elementos deste importante contrato: **Consentimento, Coisa e Preço.**

Consentimento:

É a manifestação de vontade voltada à realização do negócio. Esta vontade deve ser livre. Contratos firmados à força, sob coação, podem ser anulados.

Daí a doutrina afirmar que estamos diante de um contrato consensual, pois basta a

manifestação para que o negócio se torne perfeito. A entrega do bem e do valor pactuado faz parte da execução do contrato e não da sua formação.

Por isso mesmo, os juristas afirmam que o contrato de compra e venda não transfere propriedade, apenas obriga alguém a transferir.

Coisa:

Qualquer bem pode ser objeto da prestação do contrato de compra e venda. Bens móveis e imóveis; bens corpóreos e incorpóreos; bens permanentes e consumíveis etc.

Pela análise do art. 104 do Código Civil, é possível afirmar que a bem deve existir no momento da conclusão do contrato ou, ao menos, no momento da sua execução. Esta coisa deve ainda ser lícita e determinada.

Preço:

O preço é a retribuição pecuniária pela coisa. As partes podem estabelecê-lo dentro do que lhes possibilita a autonomia da vontade.

Importante destacar que o Código Civil traz alguns artigos que identificam situações especiais para aferição do preço.

Art. 485. A fixação do preço pode ser deixada ao arbítrio de terceiro, que os contratantes logo designarem ou prometerem designar. Se o terceiro não aceitar a incumbência, ficará sem efeito o contrato, salvo quando acordarem os contratantes designar outra pessoa.

Art. 486. Também se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar.

Art. 487. É lícito às partes fixar o preço em função de índices ou parâmetros, desde que suscetíveis de objetiva determinação.

Art. 488. Convencionada a venda sem fixação de preço ou de critérios para a sua determinação, se não houver tabelamento oficial, entende-se que as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor.

Parágrafo único. Na falta de acordo, por ter havido diversidade de preço, prevalecerá o termo médio.

Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.

Os artigos citados explicitam situações em que a determinação do preço é feita por terceiro que os contratantes escolheram. E também trata acerca do preço fixado segundo índices e outros mecanismos.

– Cláusulas Especiais da Compra e Venda

Há determinadas situações especiais que podem ser estabelecidas nos contratos de compra e venda, desde que as partes as fixem em cláusulas objetivamente descritas no pacto.

O Código Civil enumera algumas:
Retrovenda, venda a contento e sujeito a prova, preempção ou preferência, venda com reserva de domínio e a venda sobre documentos.

– Retrovenda

*A cláusula especial de retrovenda é aquela que assegura ao vendedor, nos contratos de compra e venda de bem imóvel, o **direito de recomprar o bem vendido no prazo máximo de três anos após a venda.*** (Ramos, 2017, pág. 656).

O art. 505 do Código Civil assim estabelece:

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas

do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

Para entendermos melhor acerca da retrovenda, vamos a um exemplo:

João, passando por dificuldades financeiras, resolveu vender sua casa para Maria. Eles pactuaram cláusula especial de retrovenda. Passados dois anos da realização do negócio, João se recupera, do ponto de vista econômico, e diz a Maria que pretende comprar a casa de volta.

Assim funciona a Retrovenda. João terá direito a recomprar a casa que vendeu anteriormente pelo mesmo preço do negócio anterior acrescentando-se apenas as despesas elencadas no art. 505, acima citado.

Maria é obrigada a vender para João, caso tenham estabelecido a cláusula de retrovenda.

Entretanto, passados os três anos, João não poderá obrigar Maria a vender. O direito de retrato (de recomprar o bem) deve ser exercido dentro desse prazo.

– Venda a contento e sujeito a prova

Neste tipo de compra e venda temos uma cláusula que impõe uma condição à formalização do negócio.

Na venda a contento, a condição é a manifestação de contentamento do contratante. Assim, ele deve verificar a coisa que está sendo negociada e, só após manifestar que gostou (seu agrado), o negócio se aperfeiçoa.

Já na venda sujeito a prova, a condição é a manifestação do contratante de que a coisa possui as características prometidas.

Os arts. 509 e 510 do Código Civil confirmam tal entendimento:

Art. 509. A venda feita a contento do comprador entende-se realizada sob condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue; e não se reputará perfeita, enquanto o adquirente não manifestar seu agrado.

Art. 510. Também a venda sujeita a prova presume-se feita sob a condição suspensiva de que a coisa tenha as qualidades asseguradas pelo vendedor e seja idônea para o fim a que se destina.

Imagine a situação em que o

empresário firma contrato de compra e venda de determinados perfumes especiais.

Ele poderia estabelecer cláusula de venda a contento, visando ter certeza de que a fragrância do produto está dentro da expectativa (manifestando seu agrado ao receber a mercadoria).

Caso o contratante não goste do produto, o contrato não se aperfeiçoará.

Esta manifestação de agrado deve ser feita no prazo determinado em contrato. Caso não tenha sido estipulado prazo, o vendedor deve notificar o comprador, estabelecendo prazo específico.

– Preempção ou Preferência

Segundo essa cláusula, sempre que o comprador quiser vender ou dar em pagamento o bem que adquiriu do vendedor, tem que oferecê-lo a este, nas mesmas condições de preço. (Ramos, 2017, pág. 657)

Esta cláusula especial tem finalidade parecida com a retrovenda. Em ambas o vendedor busca pactuar cláusula especial, pois pretende recomprar o bem. Porém, na retrovenda ele pode obrigar o contratante a vender o bem de volta, já na preferência não.

O art. 513 do Código Civil assim dispõe:

Art. 513. A 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 prelação na compra, tanto por tanto.

Importante destacar que tudo depende da vontade de quem comprou o bem inicialmente. Se, no prazo estabelecido pela cláusula de preferência, ele quiser vender o bem, deverá oferecê-lo primeiro àquele que o vendeu. Mas, se durante este período, não tiver interesse em vender, a pessoa que vendeu o bem inicialmente, não poderá obrigá-lo.

Há outras diferenças pontuais com relação à retrovenda:

– A retrovenda aplica-se apenas a bens imóveis, a preferência pode ser utilizada na compra e venda bens móveis e imóveis.

– O prazo para exercer o direito de retrato (retrovenda) é até 03 anos. O prazo para exercer o direito de preferência é até 180 dias para bens móveis e 02 anos para imóveis.

– O preço a ser pago para exercer o direito de preferência é o valor de mercado.

– Venda com Reserva de Domínio

Após firmado o contrato de compra e venda (ainda que o pagamento seja parcelado), regra geral, o contratante efetua a transmissão da propriedade (seja pelo registro no caso de bens imóveis, seja pela tradição no caso de móveis).

Significa dizer que, não é o simples pagamento ao contrato de compra e venda que faz transmitir a propriedade e sim a providência de transferência realizada pelo vendedor (tradição, que é a entrega efetiva do bem ou o registro).

A cláusula especial de venda com reserva de domínio traz uma garantia maior ao vendedor, que somente transferirá a propriedade do bem, após a completa realização do pagamento por parte do comprador.

A partir da sua inserção no contrato, o vendedor reserva-se no domínio até a completa quitação do bem. Para utilização desta cláusula especial o bem, objeto da prestação deve ser móvel, não se aplicando, portanto, à compra e venda de bem imóvel.

Os arts. 521 e 522 do Código Civil assim dispõem:

Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago.

Art. 522. A cláusula de reserva de domínio será estipulada por escrito e depende de registro no domicílio do comprador para valer contra terceiros.

Pela regra acima citada, o bem deve ser passível de perfeita individualização e a validade da cláusula, depende do registro do contrato no domicílio do comprador para ter validade em face de terceiros.

Caso o comprador não pague ao vendedor, é necessário constituí-lo em mora, através de protesto do título ou interpelação judicial, para que seja possível executar a cláusula de reserva de domínio.

Assim, constituído em mora o devedor (comprador) surgirá para o credor (vendedor) a opção de mover contra ele a competente ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas e o mais que lhe for devido; ou recuperar a posse da coisa vendida, conforme determina o art. 526 do Código Civil.

– Venda sobre Documentos

Conforme preceitua o art. 529 do Código Civil, na venda sobre documentos, a tradição da coisa é substituída pela entrega do seu título representativo e dos outros documentos exigidos pelo contrato ou, no silêncio deste, pelos usos.

Este tipo de cláusula é bastante utilizada em contratos que envolvem importação e exportação de mercadorias. Neste caso, considera-se cumprida a obrigação do vendedor, para fins de recebimento dos valores pactuados, a simples entrega da documentação (que pode ser feita por intermédio de instituição financeira).

Postarei em outros textos um pouco mais acerca de outros contratos utilizados na seara empresarial.

Gostou do artigo? Compartilhe com seus amigos nas redes sociais...

Grande abraço a todos e a todas...

[Cadastre-se](#) e receba as novidades do blog

[Curta](#) nossa FanPage...