Conceito

O artigo 481 do Código Civil traz a definição legal do Contrato de Compra e Venda:

> 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.

Ou seja, o contrato de compra e venda empresarial é aquele pelo qual uma pessoa, *empresário* comerciante ou industrial, obriga-se a transferir a propriedade de certa coisa móvel, imóvel ou semovente para revenda ou para uso de outra pessoa também *empresário*, mediante recebimento de certa soma em dinheiro, denominada *preço*. Elementos

1. Ambas as partes devem ser empresárias: De acordo com Fábio Ulhôa Coelho, para ser mercantil comprador e vendedor, deve-se ser empresário; em decorrência, a coisa objeto de contrato deve ser uma mercadoria e o negócio deve se inserir na atividade empresarial de circulação de bens". **2. Consentimento sobre objeto e preço:**

> **Art. 482.** A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no **objeto e no preço.**

O preço deve ser definido em moeda corrente nacional, exceto nos casos de importação e exportação, que admitem o preço em moeda estrangeira.

3. O objeto é adquirido com o intuito de revenda ou de insumo.

A coisa objeto do contrato deve ser uma mercadoria e o negócio deve se inserir na atividade empresarial de circulação de bens" COELHO, Fábio Ulhôa. Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa. Volume 3. 16ª. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

Classificação da Compra e Venda Mercantil

- **Contrato típico**, ou seja, tem previsão legal nos artigos 481 a 504 do Código Civil;
- **Imediato/Instantâneo**: produz efeitos momentâneos que não se estendem para o futuro;

- **De prestação**: o objeto e o preço são mais importantes do que a construção de uma parceria duradoura entre as partes;
- **Paritários**: são firmados entre empresários, que, na teoria, possuem o mesmo poder de barganha e negociação. Não há contrato de compra e venda entre consumidores, civis ou pessoas que não empresários.

Principais Obrigações

Do vendedor:

- **Transferência da propriedade da coisa com a tradição (entrega);**
- **Garantia da coisa contra vícios redibitórios e evicção (arts. 441 e 447 do CC);**
- **Suportar os riscos da coisa até a efetiva entrega.** Esta é a regra prevista no Código Civil, mas as partes podem flexibilizá-las para distribuir entre as partes os riscos com o transporte, seguro e custos aduaneiros. Na prática, ficaram conhecidos os INCOTERMS, que são cláusulas contratuais padronizadas que distribuem esses riscos e custos de formas variadas e que podem ser adotadas pelos contraentes. Os INCOTERMS mais conhecidos são:

(i) **FIB (*Free on Board*)**: O exportador deve entregar a mercadoria, desembaraçada, a bordo do navio indicado pelo importador, no porto de embarque. Esta modalidade é válida para o transporte marítimo ou hidroviário interior. Todas as despesas, até o momento em que o produto é colocado a bordo do veículo transportador, são da responsabilidade do exportador. Ao importador cabem as despesas e os riscos de perda ou dano do produto a partir do momento que este transpuser a amurada do navio. Seguro Facultativo;

(ii) **CIF (Custo, seguro e frete)**: O exportador deve entregar a mercadoria a bordo do navio, no porto de embarque, com frete e seguro pagos. A responsabilidade do exportador cessa no momento em que o produto cruza a amurada do navio no porto de destino. Esta modalidade só pode ser utilizada para transporte marítimo ou hidroviário interior. Seguro Internacional Obrigatório.

Do comprador:

- Pagamento do Preço Ajustado;
- No caso da adoção de algum dos INCOTERMS, o comprador pode ficar responsável por algum dos custos de transporte, seguro e desembaraço aduaneiro da coisa.

Cláusulas Especiais da Compra e Venda Empresarial

Cláusula de Retrovenda: (art. 505 do Código Civil)

> **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.

Cláusula pela qual o vendedor, em comum acordo com o comprador, fica com o direito de, em até três anos, recomprar o imóvel vendido, devolvendo o preço e todas as despesas feitas pelo comprador.

A retrovenda não se aplica a móveis, somente a imóveis. É uma clausula muito rara, pois é arriscada para o comprador e também onerosa para o vendedor, mas não deixa de ser útil para ele se estiver em dificuldades.

A retrovenda tem iniciativa do vendedor e torna inexistente a venda originária, não se necessitando de um novo contrato de compra e venda; o comprador inicialmente se torna dono da coisa mas sua propriedade não é plena, e sim resolúvel, ou seja, pode ser resolvida dentro de três anos.

A cláusula de retrovenda é registrada em cartório de imóveis, de modo que se torna pública e fica valendo para todos, assim, se um terceiro adquirir o imóvel, ficará sujeito também a retrovenda.

Venda a Contento

Esta cláusula permite desfazer o contrato se o comprador não gostar da coisa adquirida. Pode experimentar o produto comprado e, não gostando dele, devolvê-lo ao vendedor.

O comprador não precisar dar os motivos, sendo a devolução seu direito potestativo.

Perempção ou Preferência

Cláusula que obriga o comprador a oferecer ao ora vendedor a coisa caso queira revende-la a terceiro. Aqui, o vendedor, antigo dono, tem direito de preferência de recomprar a coisa nos moldes do artigo 513 do CC.

Exige duas condições para isso: que o comprador queira revender a coisa e que o antigo dono, querendo readquiri-la, pague o mesmo valor oferecido por terceiro, na forma dos artigos 514 e 515 do CC. Existe, ainda, um prazo para que isso ocorra. Se o comprador quiser vender a um terceiro em até dois anos após a compra, o antigo dono tem sessenta dias para manifestar sua opção de compra.

Venda com Reserva de Domínio

É uma cláusula pela qual o comprador assume a posse da coisa, mas só se torna proprietário após pagar seu preço integral.

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

Na venda de coisa móvel, o normal é uma simples tradição: transferir a propriedade. Mas, na venda com reserva de domínio, além da tradição, existe a exigência do pagamento integral do preço. Como a coisa não é do comprador, não havendo o pagamento das prestações, pode o vendedor recuperar a coisa, ao invés de exigir pernas e danos. A venda com reserva de domínio é mais segura para o vendedor, uma vez que a própria coisa objeto da venda fica como garantia.

Esta modalidade de contrato é uma exceção ao princípio *res perit domino* (a coisa perece para o dono), já que os ônus da perda são suportados pelo comprador.

Venda sobre Documentos

A ação de compra e venda é realizada com base em documentos que representem a coisa, ou seja, o vendedor envia ao comprador as descrições necessárias para a aquisição da coisa e este paga seu preço antes mesmo de recebê-la, confiando na veracidade de tais documentos. Em caso de omissão de informações ou incoerência delas, desfaz-se o contrato.

Compra e Venda a Termo

Um contrato de compra e venda a termo representa um acordo para a compra ou venda de certa quantidade de um bem ou ativo em um momento determinado no futuro a um preço fixado quando do fechamento do acordo, e não quando da entrega. Assim, neste contratos, as partes assumem o risco da flutuação do preço da coisa, que estará fixado com antecedência, no momento do fechamento do contrato.