

# DA RETROVENDA, DA VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO E DA VENDA SOBRE DOCUMENTOS

Zani Roberto Guedes \*  
Leonardo Mendes Bezerra \*\*  
Dircilene da Silva Ladico\*\*\*

## RESUMO

Ao realizar este trabalho, tem-se a finalidade de se explorar no que diz respeito, as Cláusulas especiais. Referidos institutos encampados no Código Civil de 2002, as quais são de grande relevância nos negócios jurídicos, ou seja, nos contratos. Objetivou-se por esse trabalho, uma persecução, do que viria a ser tais cláusulas. Haja vista, que de costumeira no ordenamento pátrio, não se discute o contrato. Não existe a cultura de se contratar paritalmente, mas sim, na forma de adesão. Este trabalho é de forma objetiva sobre a Retrovenda, a Venda com reserva de domínio e a Venda sobre Documentos. De forma que conhecendo tais institutos, tenha-se a compreensão de possibilidades de negociação nos contratos.

**Palavras-chave:** Retrovenda. Direito. Cláusulas.

## INTRODUÇÃO

No Direito Brasileiro a figura do Contrato é disciplina de enorme importância para o jurista. Isso por que, no dia a dia todos realizam Contratos. Que seja em forma escrita, como verbal, ou até mesmo por sinais.

Historicamente, a palavra contrato vem do latim *contractus* que tem o significado de contrair. No direito romano também se utilizou como sinônimos dessa palavra às expressões: convenção, pacto. Estes termos foram largamente utilizados no contexto significativo em que expressavam o caráter sacramental, e o seu descumprimento ficava configurado como pecado, ou seja, aquilo que foi pactuado deveria ser obedecido rigorosamente sob o aspecto de imoralidade divina.

O contrato é um veículo jurídico que tem como acordo firmado entre dois ou mais sujeitos de direito que é correspondido pela vontade de ambas as partes. Nele há a responsabilidade do ato firmado que é resguardado pela segurança jurídica por meio do negócio jurídico bilateral ou plurilateral.

---

\*Acadêmico de Direito na Faculdade de Balsas-UNIBALSAS.

\*\* Professor na Faculdade de Balsas-UNIBALSAS (Direito e Ciências Contábeis), na Universidade Estadual do Maranhão (Agronomia, Letras, Enfermagem, Ciências). Mestre em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente pela UNIEVANGELICA-GO. Graduado em Filosofia pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC/GO. E-mail: [lydimolive.com](mailto:lydimolive.com)

\*\*\* Professora na Faculdade de Balsas – UNIBALSAS (Direito). Mestre em Direito pela Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões de Santo Ângelo - RS. Graduada em Direito pela Faculdades Anhanguera.

Neste sentido, o contrato é um acordo de vontades entre os sujeitos envolvidos que são capazes de criar, modificar e até mesmo extinguir direitos. Dentro dos Contratos existem as cláusulas, estas em suas inúmeras classificações compõem um objeto de estudo amplamente necessário para a formação e até extinção dos contratos.

Perante as informações mencionadas, o objetivo central deste trabalho tem o fulcro de apresentar, de forma resumida e sucinta, como o ordenamento jurídico brasileiro entende as cláusulas de Retrovenda, Venda com Reserva de Domínio e Venda sobre Documentos.

Para tanto, foi realizada uma pesquisa bibliográfica de cunho qualitativo em que primeiramente foi verificada uma visão filosófica e jurídica acerca do contrato, posteriormente a retrovenda, a venda com reserva de domínio e a venda sobre documentos sob a luz do Código Civil Brasileiro de 2002.

## **CONTRATOS**

De acordo com Hobbes (2007) o homem ao ter consciência do ambiente em que vive encontra-se num estado natural em que não há uma ordenação e nem uma hierarquia social. Neste sentido, todos os seres humanos que se encontram neste estado são dotados de Direitos Naturais em que a Lei da força prevalece.

Neste mesmo patamar, cabe informar que a humanidade sofrendo com os males e com as desvantagens do estado de natureza, chegou a conclusão, por meio da racionalidade, que a convivência harmônica entre os seres humanos seria a saída mais favorável em todos os sentidos, pois essa convivência harmônica feita através do pacto primitivo de cunho moral e voluntário é que garantiu a preservação dos seres humanos.

Nesse sentido, para que a convivência harmônica seja possível e visando a preservação da espécie, fora necessário que cada homem, individualmente e voluntariamente, concordasse em renunciar ao seu direito absoluto sobre todas as coisas e delegar em parte a sua liberdade, ao passo que todos os demais também o fizessem; havendo, portanto, diminuição equivalente dos impedimentos ao uso do seu próprio direito original. Desse modo prover-se-á a todos da garantia de propriedade e da vida. É a isso que Hobbes nomeou de Contrato Social (RODRIGUES, 2010, p. 1)

Conforme Rousseau (1978) foi a partir do momento em que os seres humanos perceberam a incapacidade de sobrevivência de forma individual é que

racionalmente os homens passaram-se a se unir e a se agregar. Essa união e agregação é que foi o elemento que originou o pacto social, pois foi a partir desse momento que o homem passou do estado natural para o estado civil.

Neste sentido, o pacto ou o contrato social fundamentou-se num conjunto agregado e escrito que visava a defesa e a proteção com todas as forças legais os bens, os direitos e os interesses de todas as pessoas na agregação. Assim, o pacto social coloca cada indivíduo em comum sua pessoa e todo o seu poder guiado pelo supremo poder da direção da vontade geral e cada membro da coletividade atua como parte indivisível do todo.

Nesta passagem do estado natural para o estado civil é que se fundamentou a sociedade civilizada em que a propriedade privada atuou como elemento norteador para os diversos pensamentos a respeito dos pactos e dos contratos, pois o homem civilizado surgiria da interação do progresso do pensamento humano, do aperfeiçoamento, da reflexão e das qualidades do gênero humano (ROUSSEAU, 1978)

No âmbito jurídico a respeito do acordo, do pacto ou do contrato é que Maria Helena Diniz (2008) informa que o contrato é um acordo entre duas ou mais pessoas que estão inseridos na conformidade da ordem jurídica, seu objetivo é estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, tem como escopo adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

Orlando Gomes (2007) já define o contrato como um negócio jurídico bilateral, ou seja, entre duas partes, ou plurilateral que estão sujeitas as partes à observância de conduta idônea para a satisfação dos interesses que regularam.

O novo Código Civil (2002) estabelecem os princípios que regem a formação do contrato: Princípio da autonomia da vontade, Princípio da equivalência das prestações, Princípio da obrigatoriedade dos contratos, Princípio da probidade e da boa fé.

No Princípio da autonomia da vontade, cabe dizer que o contrato é tido como um acordo de vontades soberanamente livres. Portanto a autonomia da vontade do contratante em efetuar um contrato está diretamente relacionada com o princípio da liberdade em que as partes possuem liberdade para decidir as cláusulas contratuais.

Assim, segundo Rizzardo (2004) *apud* Dias (2011) no tocante a autonomia da vontade de contratar “que alcançou o auge no período do liberalismo individualista

do Século XIX, resultado de uma longa reação contra as limitações impostas pelo Estado durante a Idade Média”.

No Princípio da equivalência das prestações é proibido a desarmonia ou o desequilíbrio, ou seja, a vontade demasiadamente excessiva que proporciona negócio desastroso e de exploração apenas para uma parte. Assim, fica claro que nesse princípio o valor (preço) deve ser ajustado e também a prestação de serviço deve ser justa, proporcional, equivalente a obrigatoriedade cumprida pela outra parte (DIAS, 2011).

No Princípio de obrigatoriedade dos contratos que decorre a intangibilidade do contrato em que é proibido uma das partes e o juiz alterar o conteúdo. Assim, a concepção atual da função social do contrato, o *pacta sunt servanda* (Igualando as cláusulas contratuais a Lei) “já não tem a mesma força, ou seja, o que foi pactuado entre as partes pode ser modificado a qualquer tempo, se o interesse social, o interesse da coletividade não for respeitado – prevalecendo os interesses públicos em detrimento dos interesses individuais” (DIAS, 2011).

A segurança que advém da força coercitiva da lei possibilita e facilita o progresso. Desta forma, feito o contrato, é lei entre as partes e só poderá ser desfeito pelo acordo das partes; pela sua extinção na forma prevista em seu conteúdo, pela extinção da obrigação nas formas legais ou por força da lei. (DAIBERT *apud* DIAS, 2011)

O Princípio da probidade e da boa-fé encontra-se no Art. 422 do Código Civil (2002) em que “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Isto significa que “Boa fé indica lealdade, confiança recíproca, equivalências das prestações e contraprestações, coerência, credibilidade, clareza nos ajustes; e probidade indica justiça, equilíbrio, igualdade nas prestações – e tudo isso está ligado a segurança das relações jurídicas.” (DIAS, 2011).

Após as informações citadas anteriormente, cabe informar que o contrato é um veículo jurídico que ocorre bilateralmente ou plurilateralmente, que é composto por acordos de vontades entre os sujeitos envolvidos. É nesse sentido que a retrovenda, a venda com reserva de domínio e venda sobre documentos serão exploradas.

## RETROVENDA

A Retrovenda é pacto adjeto à compra e venda que permite ao alienante recomprar o imóvel do adquirente pagando o preço originalmente pactuado na época da alienação, mais despesas de contrato, benfeitorias necessárias e as expressamente autorizadas.

Deve constar expressamente em escritura pública, já que torna a propriedade resolúvel, posto sujeitar o contrato translativo de propriedade imóvel ao direito de o alienante reaver o bem, retornando as partes ao status quo ante da celebração da compra e venda.

Sobre o tema Retrovenda, ensina Fabio Ulhoa Coelho (2005, p. 156) tratar-se:

De pacto pertinente a compra e venda de imóveis, em virtude do qual é outorgada ao vendedor a opção de recomprar o bem no prazo assinalado em contrato, de no máximo, em três anos, mediante a restituição do preço, reembolso de despesas realizadas e indenização de benfeitorias necessárias (CC art. 505). Há muito tempo está em completo desuso.

Neste sentido, conforme o Código Civil (2002) em seu artigo 505, fica esclarecido que o vendedor se reserva, em determinado prazo, o direito de recobrar o imóvel que foi vendido. Assim haverá a restituição do valor (preço) somado com as despesas feitas pelo comprador. Nesta cláusula o vendedor pode resolver o negócio, caso for necessário, devolvendo ao comprador o valor somado com os gastos que este por meio do negócio jurídico teve que investir.

Consubstancia privilégio ao vendedor, geralmente útil quando se encontre em situação financeira difícil e passageira, querendo no futuro ter a oportunidade de reaver para si a coisa alienada.

Ainda ensina Fabio Ulhoa Coelho (2005, p. 157) que:

A cláusula de Retrovenda não inibe a venda do imóvel, pelo comprador, a terceiro, mesmo durante o prazo do exercício da opção. A propriedade titulada pelo comprador é resolúvel, mas reúne todos os seus atributos, inclusive a de livre disponibilidade. Neste caso, porém, o direito de retrato será exercitável contra terceiro adquirente da coisa gravada pela Retrovenda.

Neste sentido, a retrovenda gera ao vendedor o direito de reivindicar a coisa do sujeito que a adquirir, pois conforme o artigo 1359 do Código Civil (2002)

trata-se de domínio resolúvel. Afirma-se então que constante tal cláusula no instrumento é oponível a terceiros dentro do prazo decadencial ajustado. Se a cláusula do retrato se estabelecer por prazo superior a três anos, aplicar-se-á o limite legal. No prazo de vigência da cláusula resolutiva, aquele que vendeu o imóvel tem direito potestativo à resolução do avençado.

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Cabe aqui informar que não é aplicado aos bens móveis. Também é um artifício útil para o sujeito que encontrar-se em dificuldade transitória. Entretanto, é uma cláusula rara porque é onerosa. Após a venda do objeto imóvel, para que haja a compra não é necessário que seja feito novo contrato de compra e venda. Esta cláusula deve ser registrada em Cartório de Imóveis para que se torne pública. A retrovenda só se extingue pelo seu exercício através da decadência do prazo de três anos, pela destruição do bem imóvel sejam por forças da natureza como enchentes, alagamentos, como por ações humanas tais como incêndios e até mesmo pela renúncia do vendedor perante esta cláusula.

## **VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO**

A cláusula que se encontra tipicamente nos contratos em que o pagamento é efetuado a prazo onde o vendedor permanece com a propriedade, ou seja, o domínio da coisa móvel e transfere ao comprador, em título temporário ou a título precário, é conhecida como reserva de domínio.

Na venda com reserva de domínio o vendedor é proprietário do móvel até que o comprador quite por definitivo o débito das parcelas com o vendedor. Esta cláusula deve ser expressa na modalidade de contrato escrito com a exigência de registro em cartório que deve ser localizado no domicílio do comprador (CAMBRAIA, 2011)

A venda com reserva de domínio é uma cláusula típica de contratos cujo pagamento será efetuado a prazo. O vendedor permanece com o domínio

(propriedade) da coisa móvel e transfere para o comprador a posse direta (a título precário ou temporário), até que este quite definitivamente o débito para com o vendedor. A cláusula deve ser expressa, em contrato escrito e exige “registro” (em cartório) do instrumento no domicílio do comprador.

Neste sentido, tratando-se o bem negociado de coisa móvel passível de individualização e a venda não é à vista, é livre às partes contratarem a reserva da propriedade em mãos do vendedor enquanto o preço não for pago integralmente. Vinda esta a resolver-se com a completa adimplência do preço ajustado anteriormente.

Ressalta, porém, Fábio Ulhoa Coelho (2005, p.158) que para a validade de referida cláusula:

[...]exige instrumento escrito, e sua eficácia perante a terceiros, registro no domicílio do comprador (art. 522). Para sua execução, deve o vendedor constituir o comprador em mora, mediante protesto do título ou interpelação judicial (art. 525). Nesse caso a lei a regra geral do *dies interpellat pro hominē*[...]

Sendo que não se aplicam as normas sobre reserva de domínio aos contratos que tenham por objeto a alienação fiduciária em garantia, sujeitas a normativos próprios.

## **VENDA SOBRE DOCUMENTOS**

De acordo com Niemeyer (2004, p.1) “Caracteriza-se a venda sobre documentos por excluir do âmbito da responsabilidade do vendedor a tradição real, que é substituída pela entrega do título representativo da coisa objeto do contrato e outros documentos neste exigidos, conforme tenham convencionado as partes ou no silêncio delas, pelos usos.”

A venda sobre documentos não é uma elaboração atual, pois conforme o autor supracitado, o antigo Código Comercial já tinha elementos que contemplava a venda sobre documentos de forma mais subjetiva.

Na verdade o antigo Código Comercial já contemplava a venda sobre documentos, embora de forma mais tímida, menos carregada de regulamentação legal. Dispõe o art. 199 do Código Comercial que a tradição da coisa vendida, na falta de estipulação expressa, deve fazer-se no lugar onde a mesma coisa se achava ao tempo da venda; e pode operar-se pelo

fato da entrega real ou simbólica, ou pelo do título, ou pelo modo que estiver em uso comercial no lugar onde deva verificar-se. (NIEMEYER, 2004, p1)

Diante do contexto citado, chega-se a conclusão de que a venda sobre documentos só poderá ter como objeto apenas bens móveis, ou seja, coisas móveis. Em outro sentido, pode-se informar que na venda sobre documentos a coisa é de antemão substituída por papéis que comprovem a sua aquisição por parte do adquirente. Nos dias atuais, é comum nas compras pela internet, quer sejam de lojas físicas no Brasil, quer seja no exterior. Nesse tipo de negócio, o comprador paga, na maioria das vezes por meio eletrônico. Pode ser por gateways como <sup>1</sup>paypal, pagseguro<sup>2</sup>, como também por meio de boletos à vista ou mesmo cartão de crédito.

Neste aspecto, cabe informar que certo é que, o que fica de momento com o comprador é um comprovante da transação realizada. Entretanto, no tocante a regularidade do título, cabe informar que “Diz o parágrafo único do art. 529 do novo Código que achando-se

em ordem a documentação, não se escusa o comprador ao pagamento, alegando defeito de qualidade ou do estado da coisa vendida.” (NIEMEYER, 2004, p. 2)

Portanto, é cabível informar que no momento da pactuação do contrato é importante verificar a ausência de alterações suspeitas ou indicações que rezam ao contrário aos que as partes envolvidas convencionaram.

Os usos podem ensejar a exceção do contrato inadimplido a ser manejada pelo comprador sempre que dentre os documentos, ainda que não esteja expresso no contrato, falte algum cuja exigência decorra da *praxis*, com a conseqüente retenção do preço, deixando de efetuar o pagamento sem que isto o faça incorrer em mora. (NIEMEYER, 2004, p. 3)

---

<sup>1</sup> O paypal está disponível em [www.paypal.com](http://www.paypal.com) – Neste sistema o comprador cadastra seu cartão de crédito, e paga com o mesmo, porém, o vendedor recebe o valor em moeda “paypal”. Posteriormente, se não houver reclamação por parte do comprador junto ao paypal (disputa), tem o vendedor a opção de converter o saldo paypal em moeda corrente e então fazer uso da forma que melhor lhe convier.

<sup>2</sup> O pagseguro está disponível em [www.pagseguro.com.br](http://www.pagseguro.com.br) e tem a mesma característica do paypal, todavia, sendo esta uma empresa Brasileira, e a moeda aceita, sendo exclusivamente o real.



Assim, cabe dizer que a compra e venda realiza-se com base em documentos, ou seja, mediante contratos que representam a coisa. Neste patamar, o vendedor envia ao comprador todas as descrições necessárias para que se obtenha a aquisição da coisa. É através da descrição da coisa que se realiza o pagamento antes de recebê-la. Deste modo, cabe ao comprador confiar na palavra e na demonstração e/ou descrição da coisa mediante a veracidade de tais documentos. Caso ocorra o contrário a negociação é desfeita por intermédio do contrato que por sua vez é desfeito.

## **CONCLUSÃO**

As cláusulas aqui estudadas trazem de certa forma uma ligação com a autonomia de vontades nas relações contratuais.

Pela Retrovenda, uma pessoa que esteja em situação financeira ruim, todavia, passageira, pode contratar a venda com o comprador para que em certo tempo a resgate. Obviamente pagando algo a mais pelo imóvel.

Na venda com reserva de domínio o vendedor tem uma segurança de que a coisa, objeto do contrato, Será quitada, e mais, sem o devido adimplemento, nunca o comprador poderá revender a mesma.

E por fim, na venda sobre documentos, fica evidenciado que nos dias atuais, com a globalização comercial, é inevitável não se fazer em determinado momento esse tipo de contrato. Seja para consumo, ou mesmo para revenda, como é o caso de importações por lojas, o que antes era raro, hoje se tornou comum.

Inclusive, ainda em relação a venda sobre documentos, ficou o comércio local mais acirrado, pois, com um cartão de crédito o consumidor realiza compras em lojas virtuais de renome, recebendo o bem adquirido em sua residência. E se algum problema acontece, está para resolver tais situações o judiciário.

## **ABSTRACT**

In this work, has the purpose to explore regarding the Special Clauses. Those institutions taken over by the Civil Code of 2002, which are of great relevance in legal transactions, or contracts. The aim is for this work in, a pursuit of what would become such clauses. Considering that in the usual ordenament patriotic, do not discuss the contract. There is a culture of hiring paritalmente, but in the form of work is adesion. This is objectively retrovenda on the sale with reservation of domain and Sale

Documents. So knowing that such institution, has to understand the possibilities of negotiation contract.

**Keywords:** retrovenda. Law. Clauses.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. Brasília: Senado Federal, 2002.

CAMBRAIA, Renata. **Direito Contratual** – A classificação dos Contratos - Disponível em: [http://www.jurisway.org.br/v2/cursosentrar.asp?id\\_curso=495](http://www.jurisway.org.br/v2/cursosentrar.asp?id_curso=495). Acessado em 29/10/2011.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil** – vol. 3 - São Paulo: Saraiva, 2005.

DIAS, Lenise Antunes. Função social do contrato – breves considerações

In: **Âmbito Jurídico.com.br**. 2011. Disponível em: [http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=1117](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1117).

Acesso em: 17/09/2011.

DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2008.

GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil** - Volume IV. 5. Ed. São Paulo: Saraiva,. 2009.

GOMES,Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

HOBBS, Thomas. **Leviatã ou matéria, forma e poder de um estado eclesiástico e civil**. Primeira Parte: do homem. nsº 13 e 14. Martin Claret: São Paulo, 2007.

NIEMEYER, Sérgio. Vendas sobre documentos no novo código civil. In: **JusNavigandi**. Disponível em: <http://jus.com.br/revista/texto/5904/da-venda-sobre-documentos-no-novo-codigo-civil/2> . Acessado em: 16/11/2011.

RODRIGUES, Natália Mafioletti. O contrato social segundo Thomas Hobbes. In: **Simpósios Filosóficos**. 2010. Disponível em: <http://simposiosfilosoficosufes.blogspot.com/2010/11/o-contrato-social-segundo-thomas-hobbes.html>. Acesso em: 22/11/2011.

ROSSEAU, Jean-Jacques. **Do contrato social**. 2.ed. São Paulo: Abril Cultural, 1978. (Coleção os Pensadores)