

# Direito Comparado: O Contrato de Compra e Venda no Brasil e em Portugal

## Comparative Law: The Purchase and Sale Agreement in Brazil and in Portugal

Marcelo Santos Baia

**Como citar esse artigo.** Baia, M.S. Direito Comparado: O Contrato de Compra e Venda no Brasil e em Portugal. *Revista Mosaico*, v.11, n.2, p. 56 - 61, 2020.

**Nota da Editora.** Os artigos publicados na Revista Mosaico são de responsabilidade de seus autores. As informações neles contidas, bem como as opiniões emitidas, não representam pontos de vista da Universidade de Vassouras ou de suas Revistas.

### Resumo

O contrato de compra e venda é um instrumento legal mais comum no âmbito dos negócios jurídicos. Trata-se de uma forma legal de transferência de propriedade de algum bem entre duas pessoas ou entidades mediante uma compensação. Por meio deste documento, que tem como características ser oneroso, translativo, cumulativo, consensual, entre outros aspectos, o comprador e vendedor possuem direitos e deveres iguais, sendo, desse modo, sinalagmático tanto no Brasil como em Portugal. Este artigo tem por objetivo apresentar o conceito e características dos contratos de compra e venda, listar os elementos desses contratos, além de discutir quais as despesas que são de responsabilidade do comprador e do vendedor, para que haja a transferência de propriedade da coisa. Por fim, abordará a responsabilidade até a entrega da coisa que foi negociada no contrato. Para isso, optou-se como metodologia de pesquisa a revisão de literatura obtida em livros, dissertações e artigos científicos publicados gratuitamente, e disponibilizados online em língua portuguesa.

**Palavras-chave:** Contrato de compra e venda, Direito dos Contratos, Negócio Jurídico.

### Abstract

The purchase and sale agreement is a more common legal instrument in the scope of the legal business. This is a legal way of transferring ownership of some good between two persons or entities through compensation. Through this document that has characteristics to be costly, translative, cumulative, consensual, among others, the buyer and seller have equal rights and duties, being thus synthematic in both Brazil and Portugal. The objective of this article is to present the concept and characteristics of the purchase and sale contracts, to list the elements of the purchase and sale contracts, as well as to discuss the expenses that are the responsibility of the buyer and the seller for the transfer of ownership of the thing. Finally, it will address the liability until the delivery of the thing that was negotiated in the contract. For that, the research methodology was the revision of the literature in books, dissertations and scientific papers published free of charge online and made available in Portuguese language.

**Keywords:** Contract of purchase and sale, Right of Contracts, Juridic business.

### Introdução

Os contratos de compra e venda são documentos compostos por artigos ou cláusulas que estipulam todos os pormenores referentes à negociação da coisa. Trata-se de um instrumento legal no qual o vendedor relaciona todas as características do que está sendo colocado em venda, incluindo forma, peso, metragem ou qualquer outra característica referente ao bem material. Além disso, o contrato de compra estabelece como o comprador fará o pagamento, listando data e local do pagamento, assim como a forma de parcelamento.

Por meio do contrato de compra e venda, o vendedor é obrigado a transferir a coisa em perfeito estado ou na forma em que se encontra no momento do contrato para o vendedor, à medida que este realize o

pagamento do montante previsto no contrato dentro dos prazos previstos e das normas aceitas legalmente.

Em contrapartida o comprador tem por obrigação realizar o pagamento do que foi acordado e posteriormente realizar o registro nos órgãos competentes.

Caso seja verificado qualquer tipo de ação que negue a uma das partes o equilíbrio de direitos e deveres, o contrato de compra e venda pode ser considerado juridicamente nulo e todos os valores negociáveis até o momento ressarcidos.

Este artigo tem por objetivo apresentar o conceito e as características dos contratos de compra e venda, listar os elementos desses contratos, além de discutir quais as despesas que são de responsabilidade do comprador e do vendedor para que haja a transferência de propriedade da coisa. Por fim, abordará a responsabilidade até a entrega da coisa que foi negociada no contrato.

Afiliação do autor:

Mestrando em Ciências Jurídicas. - Pós-graduado em Direito Civil pela ESA (Escola Superior de Advocacia – RJ). - Pós-graduado em Direito Processual Civil pela ESA (Escola Superior de Advocacia – RJ). - Advogado - (OAB-RJ). - Bacharel em Direito pela Universidade Estácio de Sá (RJ).

\* Email de correspondência: marcelo.advogado.rj@gmail.com

Recebido em: 27/03/20. Aceito em: 02/09/20.

Para isso, optou-se como metodologia de pesquisa a revisão de literatura obtida em livros, dissertações e artigos científicos publicados gratuitamente e disponibilizados online em língua portuguesa.

## Conceito e Características

O contrato de compra e venda é o tipo de contrato mais comum previsto na legislação, mais especificamente no Capítulo I, art. 481 do Código Civil brasileiro. Acerca da legislação portuguesa, o contrato de compra e venda é previsto no Capítulo I, Secção I, art. 874 (BRASIL, 2008).

Essa tipificação ocorreu na legislação brasileira com objetivo de se estabelecer regras específicas para cada tipo. Desse modo, padronizou-se o tratamento que deve ser dado às partes envolvidas no dado contrato (WERNER, 2014).

Trata-se, portanto, no ordenamento jurídico brasileiro, de uma espécie de contrato translativo em que, pela tradição, entrega-se a coisa após o devido pagamento pelo valor consensualmente estabelecido. Ou seja, em que “alguém (o vendedor) se obriga a transferir ao comprador o domínio de coisa móvel ou imóvel mediante uma remuneração, denominada *preço*” (TARTUCE, 2014, p. 209).

Observa-se, portanto uma necessidade de se ter boa fé no contrato de compra e venda. Caso contrário, observar-se-á que a vontade de uma das partes acabou sendo prejudicada por algum ato ou manifestação, invalidando, por fim, o negócio jurídico (AZEVEDO, 2002).

O desequilíbrio entre as partes no contrato de compra e venda é de tamanha importância que, caso seja identificada a ausência da boa fé, é necessário que haja uma intervenção jurídica para que sejam identificadas as possíveis violações da liberdade contratual (CANARIS, 2006).

A legislação portuguesa, assim como a brasileira, especifica, por meio da redação do art. 875, que o contrato de compra e venda “de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública” (PORTUGAL, 2006, p.210).

Em ambas as legislações, brasileira e portuguesa, observa-se o motivo do contrato, qual seja, a alienação ou aquisição de algo. Ou seja, que o contrato de compra e venda tem em comum o fato de que o vendedor transmite a uma segunda pessoa a propriedade de algo/coisa, e não de um serviço. É preciso que algum bem material esteja envolvido na negociação realizada entre as partes e registrada por meio de um contrato denominado contrato de compra e venda.

Almeida (2017) lembra que o contrato de compra e venda tem origem longínqua. Segundo o autor, o

Código Civil português tem como fontes, entre outros dispositivos legais, o Código Civil Italiano, mais especificamente acerca do contrato de compra e venda por meio do seu art. 1470, assim como do Código Civil de Seabra, por meio do art. 1544.

Werner (2014) observa que o contrato de compra e venda não pode ser entendido de modo subjetivo, ou seja, o contrato precisa ser claro e objetivo, especificando a coisa que está sendo negociada. Além disso, a causa do contrato “não deve ser procurada no motivo particular (compra do imóvel para convalescença, ou para veraneio, ou para especulação), mas no motivo comum a todos que negociam através desse contrato” (WERNER, 2014, p.158-159).

A compra e venda é uma realidade jurídica com que todos os dias nos deparamos e convivemos, participando insistentemente na sua formulação e execução, mesmo quando de tal, por força do hábito, sequer nos apercebemos ou não lhe damos importância. No entanto, surgida qualquer patologia, relembremos o Direito e pedimos-lhe solução, seja como vendedores, raramente, seja como compradores (ALMEIDA, 2017, p. 58).

As características gerais do contrato de compra e venda na ótica da legislação brasileira envolve vários fatores. Entre eles, estão a compra e venda de algo (a coisa) - que será abordada no próximo tópico -, o consenso ou concordância, o objeto e o preço, ou oneração. Trata-se do que Werner (2014, p. 165) menciona como sendo o “tripé romano do contrato (*res, pretium et consensus*), o que embasa e identifica o contrato perante os demais”.

O consenso é dito por este mesmo autor como sendo o próprio contrato. Isso se dá à medida que “o negócio jurídico bilateral (que o contrato é) é a declaração de vontade em comum acordo, no mesmo lugar (*in idem placitum consensus*)” (ALMEIDA, 2017, p. 167).

O consenso entre as partes é a concordância entre estas, e está relacionado diretamente ao preço, ou seja, o comprador concorda com o preço estabelecido pelo vendedor, mesmo que depois de uma negociação para a chegada de um valor que seja adequado e aceito por ambas as partes. Trata-se de um meio caminho para que as vontades sejam satisfeitas e o bem seja negociado.

Na ótica do direito português, Almeida (2017) afirma que o contrato de compra e venda possui algumas características, sendo estas o fato de que o contrato é atípico ou nominado; trata-se de um negócio não formal e consensual; é translativo; bilateral ou sinalagmático; cumulativo, podendo ser também aleatório; tem execução instantânea; é casual e oneroso.

Na ótica do Direito brasileiro, o contrato de compra e venda também possui várias características do português, sendo também bilateral ou sinalagmático, em que ambas as partes possuem direitos e deveres iguais:

é oneroso, é cumulativo, é consensual, é típico, assim também como pode ser formal ou informal (TARTUCE, 2014).

Vale destacar que no Brasil a formalidade do contrato de compra e venda está relacionada ao montante da coisa, ou seja, o seu valor em salários mínimos brasileiros. O Código Civil brasileiro prevê, em seu art. 108, que os contratos de bens imóveis que tenham valor menor que 30 salários mínimos dispensam escrituração pública. Contudo, a lei não libera o comprador do registro no CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários).

Art. 108. Não disposto a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2008, p. 157).

Tais elementos devem estar presentes nos artigos e cláusulas claras do contrato de compra e venda, que também podem ser denominados como condições gerais. Estabelecer todos esses itens se faz necessário para dar legitimidade ao contrato, pois, caso contrário, o documento poderá ser questionado. Por meio dos artigos e cláusulas, ambas as partes têm plena e total responsabilidade na legalidade do contrato (CORDEIRO, 2012).

## Elementos

Os elementos do contrato são a coisa em si que está sendo negociada (comprada ou vendida), respeitando o que é previsto no art. 481 do Código Civil brasileiro: o preço estabelecido e o consenso.

Ao consenso recai o fato de que é necessário e obrigatório que se tenha o consentimento, livre e espontâneo de ambas as partes, para que o contrato seja considerado como válido. Caso seja observada qualquer discrepância relacionada ao consenso o contrato, ou seja, que tenha ocorrido qualquer coisa que tenha forçado uma das partes ao contrato, este é considerado nulo (TARTUCE, 2014).

A coisa é juridicamente descrita como coisas ou bens que podem ser negociados, ou seja, comprados e vendidos por meio de um contrato que possua algumas características, sendo este contrato um documento registrado em cartório de modo legítimo, consensual, cumulativo e típico.

No ordenamento jurídico português, o contrato de compra e venda possui algumas modalidades que devem ser ressaltadas, observando-se a redação dos arts. 880 e 881 do Código Civil Português.

ARTIGO 880º (Bens futuros, frutos pendentes e partes componentes ou integrantes) 1. Na venda de bens futuros, de frutos pendentes ou de partes componentes ou integrantes de uma coisa, o vendedor fica obrigado a

exercer as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos, segundo o que for estipulado ou resultar das circunstâncias do contrato. 2. Se as partes atribuírem ao contrato carácter aleatório, é devido o preço, ainda que a transmissão dos bens não chegue a verificar-se. ARTIGO 881º (Bens de existência ou titularidade incerta) Quando se vendam bens de existência ou titularidade incerta e no contrato se faça menção dessa incerteza, é devido o preço, ainda que os bens não existam ou não pertençam ao vendedor, excepto se as partes recusarem ao contrato natureza aleatória (PORTUGAL, 2008, p.211).

O Código Civil brasileiro prevê que a coisa não pode ser parte de algo pertencente a terceiros, como quota condominial, sendo esta especificamente indivisível. Trata-se de um abuso que levaria a nulidade do contrato de compra e venda.

Vale destacar que o referido dispositivo também prevê que o contrato é considerado nulo caso o comprador tenha alguma relação com o vendedor ou um agente público.

Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública: I - Pelos tutores, curadores, testamentários e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração; II - Pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; III - pelos juizes, secretários de tribunais, arbitadores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade; IV - Pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados. Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito (BRASIL, 2008, p.200).

No Brasil, os contratos sem valor de venda não são considerados legais. É preciso que seja fixado um montante referente à coisa. Caso não haja acordo entre as partes, o contrato não é concluído.

Não há compra e venda sem preço, pois o comando legal em questão menciona que, se não houver preço inicialmente fixado, deverá ser aplicado o preço previsto em tabelamento oficial; ou, ausente este, o preço de costume adotado pelo vendedor. Ademais, na falta de acordo, deverá ser adotado o termo médio, a ser fixado pelo juiz (PEREIRA, 2004, p. 265).

A fixação do preço no contrato, caso não haja qualquer tipo de valor tabelado, fica convencionalmente estabelecida pelo vendedor (art. 488). Contudo, o ordenamento jurídico brasileiro estabelece que o valor pode ser estabelecido por terceiros, podendo estes serem os contratantes - como um negociante - (art. 485), pela taxa de mercado, ou devido à variação na bolsa de valores (art. 486), por meio de índices ou parâmetros oficiais (art. 487) (TARTUCE, 2014).

Acerca do preço que deve ser previsto no contrato, o ordenamento jurídico português estabelece que o preço da coisa pode ser determinado por entes

públicos que não o vendedor em si.

ARTIGO 883º (Determinação do preço) 1. Se o preço não estiver fixado por entidade pública, e as partes o não determinarem nem convencionarem o modo de ele ser determinado, vale como preço contratual o que o vendedor normalmente praticar à data da conclusão do contrato ou, na falta dele, o do mercado ou bolsa no momento do contrato e no lugar em que o comprador deva cumprir; na insuficiência destas regras, o preço é determinado pelo tribunal, segundo juízos de equidade. 2. Quando as partes se tenham reportado ao justo preço, é aplicável o disposto no número anterior (PORTUGAL, 2006, p. 212).

Observando a redação do referido artigo, nota-se uma diferença entre o ordenamento jurídico brasileiro e o português que, além do mencionado, lista os tipos de contrato de compra e venda apresentados na Tabela 1.

Como se observa, no ordenamento jurídico português é possível estabelecer um contrato de compra e venda para terceiros, assim como sobre bens alheios e incertos, o que não é previsto no Brasil, onde a coisa não pode ser subjetiva (WERNER, 2014).

## Despesas

No contrato de compra e venda, além do valor do bem que está sendo negociado, existem algumas despesas que são de responsabilidade do vendedor e outras do comprador.

O contrato deriva aprioristicamente do encontro de duas vontades o qual, por integrar os pressupostos da permissão normativa de actividade jurígena, insita na autonomia privada, desencadeia efeitos de direito: neste caso, a constituição de obrigações (CORDEIRO, 1994, p. 435).

Acerca das despesas referentes ao comprador, temos a escritura e registro daquilo que foi adquirido por meio do contrato de compra e venda. É somente após esta documentação que o comprador pode se considerar proprietário do que foi adquirido e pago.

Tanto a legislação brasileira quanto a portuguesa são claras em relação às despesas do comprado. Esse fato é confirmado no que diz respeito a portuguesa, em que, por meio da redação do art. 878 do Código Civil Português, tem-se estabelecido que as despesas do contrato de compra e venda devem ficar a cargo do comprador: “Artigo 878º (Despesas do contrato). Na falta de convenção em contrário, as despesas do contrato e outras acessórias ficam a cargo do comprador” (PORTUGAL, 2006, p. 211).

Além desse dispositivo, a legislação portuguesa prevê as normas que devem ser aplicadas aos contratos de compra e venda:

ARTIGO 939º (Aplicabilidade das normas relativas à compra e venda). As normas da compra e venda são aplicáveis aos outros contratos onerosos pelos quais se alienam bens ou se estabeleçam encargos sobre eles, na medida em que sejam conformes com a sua natureza

Tabela 1. Modalidades de venda no ordenamento jurídico português.

Modalidade	Artigo do Código Civil
Na venda de bens futuros, de frutos pendentes ou de partes componentes ou integrantes de uma coisa.	880
Venda de bens de existência ou titularidade incerta.	881
Venda com reserva de propriedade.	409
Venda de coisas sujeitas a contagem, pesagem e medição.	887, 888, 889, 890 e 891
Venda a contento.	923, 924
Venda sujeita à prova.	925
Venda à retro.	927, 928, 929, 930, 931, 932 e 933
Venda a prestações.	934, 935 e 936
Locação-venda.	936
Venda sobre documentos.	937
A compra e venda mercantil para pessoa a nomear.	465
A compra e venda mercantil de bens futuros, alheios e incertos.	467
Compra e venda mercantil sobre amostra ou por designação de padrão	469
A compra e venda mercantil a contento	470
A compra e venda mercantil por conta, peso e medida.	472
A compra e venda mercantil a pronto em feira ou mercado	475

Fonte: Portugal (2006).

e não estejam em contradição com as disposições legais respectivas (PORTUGAL, 2006, p. 224).

No art. 481 do Código Civil brasileiro, citado anteriormente, é possível observar que é mencionada a obrigatoriedade da transferência do bem após o devido pagamento. Essa transferência é feita por meio de um registro, sendo assim, há uma diferença entre o contrato de compra e venda e a transmissão da propriedade daquilo que foi comprado no Brasil.

Essa distinção ainda é um resquício dos costumes romanos que não admitiam que o contrato (consenso) apenas produzisse efeitos. Eles precisavam de uma solenidade (*v. mancipatio*) para que aquele acordo de vontades pudesse interferir no mundo material, econômico, cotidiano. Eles precisavam “ver” o acordo; precisavam de algo palpável para admitir os feitos. Daí os rituais da “*mancipatio*” (pesar na balança — *libriprens*) e depois da “*traditio*”. Com a evolução do conceito de contrato passou-se a admitir que o acordo de vontades, por si só, produzisse efeitos, isto é, gerasse obrigações para as partes. Mas também só isso, ainda não se admitindo que pudesse gerar a transferência da propriedade (WERNER, 2014, p. 159).

Contudo, o Código Civil brasileiro traz em sua redação a obrigatoriedade da transferência da coisa, assim como do devedor realizar o registro e a tradição. Acerca especificamente da aquisição de imóveis, o Código Civil brasileiro possui alguns artigos que deixam clara a questão da transferência da propriedade, como os arts. 1.226 e 1.227, que tratam dos direitos reais:

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.  
Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código (BRASIL, 2008, p.290).

Além destes dispositivos legais, por meio da redação do art. 1.245, fica claro que, enquanto o registro não for realizado, a coisa continua alienada:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (BRASIL, 2008, p.293).

O Código Civil brasileiro é claro: nos contratos de compra e venda deve existir uma igualdade de direitos e de deveres entre as partes envolvidas, estando, dessa forma, em comunhão com o que prevê a estrutura dos negócios jurídicos existente no referido dispositivo legal.

## Responsabilidade até a entrega

A responsabilidade do bem objeto (ou coisa) do contrato refere-se aos riscos e aos débitos que agravam a coisa até que a transferência corpórea da propriedade seja finalmente concluída com a formalização em registro cartório, quando trata-se de bens imóveis. Ressalte-se que a distinção do contrato corpóreo se dá à medida que se fosse incorpórea, remeter-se-ia à cessão de direitos e não à transferência de propriedade da coisa (TARTUCE, 2014).

Segundo Almeida (2017), no ordenamento jurídico português o contrato de compra e venda possui alguns efeitos essenciais previstos em lei, mais especificamente no art. 897 do Código Civil.

ARTIGO 879º (Efeitos essenciais). A compra e venda tem como efeitos essenciais: a) A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; b) A obrigação de entregar a coisa; c) A obrigação de pagar o preço (PORTUGAL, 2006, p. 211).

Já Werner (2014) lembra que o contrato de compra e venda no ordenamento jurídico brasileiro é a fonte das obrigações, tanto do comprador quanto do vendedor.

Já o ordenamento jurídico português tem como foco o vendedor no que se refere à entrega da coisa que foi objeto do contrato. Segundo o art. 882 (PORTUGAL, 2006), o vendedor tem por obrigação entregar a coisa no estado em que esta estava no momento da venda. Além disso, o ordenamento prevê que cabe ao vendedor entregar ao comprador tudo o que vier de fruto da coisa, todas as partes que lhe integram, além de todos os documentos referentes. Caso não haja o original, podem ser entregues ao vendedor fotocópia que tenha igual valor.

Acerca dos riscos, estes são divididos entre o vendedor e o comprador. Ao vendedor recai o risco do objeto em si. A este cabe a responsabilidade de entregar o que foi especificado em contrato. Já sobre o comprador recai o risco do preço, mais especificamente sobre a forma do pagamento, podendo ser à vista ou parcelado. Enquanto o comprador não realizar o devido pagamento combinado em contrato, a propriedade não será transferida.

O Código Civil brasileiro prevê, por meio dos arts. 505 e 506, a retrovenda. Trata-se de um direito do vendedor de anular o contrato caso o comprador não conclua a quitação do combinado em um prazo máximo de três anos de decadência.

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.  
Art. 506. Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer

o direito de resgate, as depositará judicialmente. Parágrafo único. Verificada a insuficiência do depósito judicial, não será o vendedor restituído no domínio da coisa, até e enquanto não for integralmente pago o comprador (BRASIL, 2008, p.201).

É importante observar que a legislação brasileira dá ao vendedor esse direito. Contudo, não há uma obrigatoriedade da retrovenda, ficando, portanto, a critério do mesmo, impondo a devolução da coisa, ou seja, do imóvel. À medida que a legislação prevê direitos aos herdeiros e sucessores, cabe ressaltar que os dispositivos legais que tratam da retrovenda não dá aos mesmos o direito de realizá-la, dando à retrovenda um caráter personalíssimo.

Vale destacar que no Direito brasileiro tem-se a *teoria dos riscos*, que deve ser observada quando do contrato de compra e venda. Tal teoria remete ao fato de que, devido a algum infortúnio, mas sem que houvesse vontade por parte do vendedor, ocorresse a perda do bem negociado em contrato. Nesse caso, caberia ao legislador estabelecer a quem recairia sofrer a consequência, ficando, portanto, estabelecido no Código Civil brasileiro, por meio da redação do art. 492, que também menciona as devidas exceções relacionadas com a causa:

Art. 492. Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador. § 1o Todavia, os casos fortuitos, ocorrentes no ato de contar, marcar ou assinalar coisas, que comumente se recebem, contando, pesando, medindo ou assinalando, e que já tiverem sido postas à disposição do comprador, correrão por conta deste. § 2o Correrão também por conta do comprador os riscos das referidas coisas, se estiver em mora de as receber, quando postas à sua disposição no tempo, lugar e pelo modo ajustados (BRASIL, 2008, p.199).

Os débitos que agravam a coisa também são de responsabilidade das partes envolvidas. Contudo, no que diz respeito ao vendedor, tem-se o fato de não ter o objeto documentado e ao comprador o fato do não cumprimento do pagamento.

Quando a coisa sofre algum vício que venha a desvalorizá-la (art. 913), o ordenamento jurídico português prevê, em seu Código Civil, que o comprador tem o direito de exigir a devida reparação da coisa ou sua substituição (art. 914). Contudo, isso não se torna obrigatório caso o vício seja de desconhecimento do vendedor (PORTUGAL, 2006; ALMEIDA, 2017).

## Considerações Finais

Este artigo foi capaz de apresentar as características do contrato de compra e venda no Brasil e em Portugal, onde em ambos os países, tanto o comprador quanto o vendedor, têm igualdade de direitos e deveres sem onerar juridicamente um dos envolvidos.

Foi possível observar que o contrato de compra e venda é justo com o comprador e o vendedor à medida que a lei prevê que o preço da coisa deve estar de acordo com o mercado ou a tabela estabelecida pelos órgãos competentes. Desse modo, o comprador não é colocado em desvantagem diante do estabelecimento livre do preço pelo vendedor.

Notou-se que a boa fé, assim como ocorre em todo negócio jurídico, deve prevalecer, caso contrário, o contrato de compra e venda pode ser considerado nulo.

Espera-se que este artigo sirva de incentivo para que novos estudos acerca dos elementos dos contratos de compra e venda sejam realizados futuramente, de modo a propiciar enriquecimento acadêmico e aperfeiçoamento profissional. Do mesmo modo, espera-se que colabore com a comunidade acadêmica para o esclarecimento acerca do tema.

## Referências

ALMEIDA, José Eusébio. A compra e venda defeituosa: o confronto na aplicação do Código Civil e outros diplomas. Lisboa: Centro de Estudos Judiciários, 2017.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Negócio jurídico: existência, validade e eficácia. São Paulo: Junqueira, 2002.

BRASIL. Código Civil Brasileiro. (2002). 2ª Edição. Brasília: Senado Federal, 2008.

CANARIS, Claus-Wilhelm. Direitos fundamentais e direito privado. Coimbra: Almedina, 2006.

CORDEIRO, António Menezes. Tratado de Direito Civil Português. Parte Geral, vol. 1. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2012.

\_\_\_\_\_. Direito das Obrigações. Vol I. Associação Acadêmica da Faculdade de Direito de Lisboa. Coimbra: Almedina, 1994.

PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Código Civil Anotado. Porto Alegre: Síntese, 2004.

PORTUGAL. Código Civil Português (Atualizado até a Lei 59/99, de 30/06). 2006. Disponível em <<https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/C%C3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>>. Acesso: em 10 jan. 2019.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 9ª ed. São Paulo: Método, 2014.

WERNER, José Guilherme Vasi. Direitos dos Contratos. Rio de Janeiro: FGV, 2014.