

COMPRA E VENDA: PACTO ACESSÓRIO DE *RETROVENDA*

1. As chamadas “Cláusulas Especiais” do Contrato de Compra e Venda nada mais são do que ELEMENTOS ACIDENTAIS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA;
2. Como nos elementos acidentais anteriormente estudados – Condição, Tempo e Encargo – aqui essas cláusulas NÃO AFETAM INICIALMENTE A EXISTÊNCIA OU A VALIDADE DO CONTRATO;
3. Elas alteram a EFICÁCIA do contrato, os EFEITOS DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA;
4. SUBORDINA seus efeitos, em geral, a EVENTOS FUTUROS E INCERTOS (Condição);
5. Há, portanto 5 MODALIDADES DE CLÁUSULAS ESPECIAIS: Retrovenda, Venda a Contento, Venda sujeita à prova; Preempção ou Preferência; Venda com Reserva de Domínio e Venda sobre Documentos;
6. *RETROVENDA*
7. É também chamada de CLÁUSULA DE RETRATO OU *PACTUM DE RETROVENDENDO*;
8. É um PACTO ACESSÓRIO, diz-se ADJETO à COMPRA E VENDA;
9. Destina-se a RESGUARDAR AO VENDEDOR A PRERROGATIVA DE RESOLVER O NEGÓCIO, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas feitas pelo comprador;
10. É uma CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA, isto é, ocorrendo certo FATO FUTURO PREVISTO DESFAZ-SE O NEGÓCIO;
11. A *RETROVENDA* É O DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO ORIGINAL pela ocorrência da condição resolutiva estabelecida desde o início, *ab initio*;
12. Todo o cuidado é pouco para se analisar uma compra e venda com cláusula de Retrovenda!
13. Pode ser o caso, por exemplo, de FRAUDE, como uma SIMULAÇÃO DE COMPRA E VENDA, COM ESSA CLÁUSULA;
14. Visa MASCARAR UM EMPRÉSTIMO USURÁRIO, em que o imóvel tenha sido colocado como garantia;
15. USURÁRIO quer dizer de usura, de aproveitamento da parte mais fraca e necessitada para obter um ganho muito maior do que emprestou, como no caso da agiotagem;
16. LEMBRE-SE de que no caso de SIMULAÇÃO há invalidade, é NULO O NEGÓCIO JURÍDICO, artigo 167, CC;
17. A *RETROVENDA* somente pode ser incluída como cláusula em venda de IMÓVEL;
18. Essa cláusula está deixando de ser usada em razão do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA;
19. MAS QUAL O MOTIVO DA *RETROVENDA*?

20. QUALQUER UM QUE SEJA LÍCITO, POSSÍVEL, DETERMINADO OU DETERMINÁVEL;
21. Pode haver o desfazimento do negócio por inadimplemento da outra parte no prazo de certo tempo por exemplo como faz a TERRACAP nos imóveis que vende;
22. QUAL O PRAZO que se pode estabelecer para a RETROVENDA?
23. É de NO MÁXIMO 3 ANOS, e estes são DECADENCIAIS e não prescricionais;
24. A NULIDADE DO PACTO DE RETROVENDA ATINGE O CONTRATO TODO?
25. Não! Apenas a cláusula!
26. Obedece ao princípio da gravitação.
27. E O TERCEIRO ADQUIRENTE PODE SOFRER COM A RETROVENDA SE A DESCONHECIA?
28. Pelo atual Código não, mas deve ser provado o desconhecimento em função da aplicação do princípio da BOA-FÉ objetiva e subjetiva, notificando-se diretamente o pretendo interessado na aquisição da coisa;
29. E SE O VENDEDOR ORIGINAL FALECER, O DIREITO DE RETRATO É TRANSMISSÍVEL POR SUCESSÃO AOS HERDEIROS?
30. Não há cessão desse direito enquanto vivo o vendedor original, isto é, *inter vivos*;
31. Mas pode haver a sucessão desse direito após sua morte;
32. Conferir Artigo 507, CC, em que há previsão expressa;
33. QUAL O PREÇO JUSTO PARA DEVOLUÇÃO SE FOR APLICADA A RETROVENDA?
34. É o valor do preço pago, com a correção monetária desde o dia do pagamento, mais as despesas do registro.